

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DU BOIS
17500
(PAYS DE LA HAUTE SAINTONGE)

**Enquête publique relative
à l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme**

RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



La première partie comporte :

- Pièce 1 : le rapport d'enquête
- Pièce 2 : les annexes et pièces jointes

La deuxième partie comporte :

- Pièce 3 : les conclusions et avis du commissaire-enquêteur

PREMIERE PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE

Références :

- Décision N°20000127/86 du 13 novembre 2020 du TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS
- Arrêté municipal du 18 décembre 2020 de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS

Je, soussigné Guy HUMBERT, demeurant 3, rue des Perrasses, 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE, nommé par **décision N° E20000127/86 du 13 novembre 2020** de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers, en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative au projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS.

- Vu de code de l'environnement,
- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu la loi n° 2000-1208, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU),
- Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement,
- Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,
- Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relative à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
- Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Vu l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation en environnementale,
- Vu le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

et

- agissant conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 18 décembre 2020 de Madame le Maire de la Commune de Saint Hilaire du Bois

rapportons ce qui suit :

SOMMAIRE

Introduction	5
1. Généralités relatives à l'enquête	7
1.1. Présentation de la commune de Saint Hilaire du Bois	7
1.1.1. Situation	7
1.1.2. Limites territoriales de la commune	7
1.1.3. Habitat naturel	7
1.1.4. Tissus urbain	9
1.1.5. Population et cadre de vie	9
1.1.6. Activité économique	9
1.1.7. Risques et contraintes	10
1.1.8. Les réseaux	11
1.2. Objet de l'enquête publique	11
1.2.1. Présentation du projet	11
1.2.2. Potentiel urbanisable ouvert par le P.L.U.	12
1.2.3. Développement urbain	12
1.2.4. Les emplacements réservés	13
1.2.5. Le zonage du PLU	14
1.2.6. Les orientations d'aménagement et de programmation	14
1.2.7. Contraintes	16
1.3. Cadre juridique	18
1.4. Composition du dossier	20
1.4.1. Dossier initial	20
1.4.2. Remarques du commissaire enquêteur :	24
1.4.3. Pièces complémentaires	24
1.4.4. Concertation préalable	24
1.4.5. Consultation légale et réglementaire	25
1.4.6. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale	25
1.4.7. Avis de la CDPENAF et du Préfet de la Charente-Maritime	27
1.4.8. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	28
1.4.9. Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC)	31
2. Organisation et déroulement de l'enquête	33
2.1. Organisation	33
2.1.1. Actes administratifs	33
2.1.2. Concertation préalable	33
2.1.3. Information du Public	33
2.1.4. Publicités complémentaires	34
2.1.5. Réunions publiques et prolongement de l'enquête	35
2.1.6. Dates et durée de l'enquête publique	35
2.1.7. Initiatives du commissaire enquêteur	35
2.2. Déroulement de l'enquête	36
2.3. Climat de l'enquête	37
3. Bilan et analyse des observations du public	38
3.1. Recensement et analyse quantitative	38
3.1.1. Tableau chronologique des observations	38
3.1.2. Tableau par thèmes	39
3.1.3. Développement par thèmes	39
3.2. Procès-verbal de synthèse	39
3.3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse	40
3.5. Réponses aux observations du public	40
3.6. Réponses aux questions du commissaire enquêteur	44
3.7. Conclusion partielle	53
3.8. Remise du rapport	54

ANNEXES

1. Désignation du commissaire enquêteur par la Tribunal Administratif de Poitiers	56
2. Déclaration de l'honneur du commissaire enquêteur	57
3. Arrêté prescrivant l'enquête publique	58
4. Avis d'enquête publique	61
5. Extrait de la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme	62
6. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2016 apportant des précisions sur la prescription du PLU	64
7. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2016 définissant les modalités de concertation	66
8. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2019 sur le débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	68
9. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2019 arrêtant le premier projet de révision du PLU	70
10. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2019 tirant le bilan de la première concertation	72
11. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2020 arrêtant le deuxième projet de révision du PLU	84
12. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2020 tirant le bilan de la deuxième concertation	100
13. Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2020 intégrant les dispositions issues du décret du 28 décembre 2015 pour la révision générale du PLU ...	112
14. Avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	114
15. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale	120
16. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	124
17. Avis des Personnes Publiques Associées	128
18. Avis des Personnes Publiques Concertées	147
19. Annonces légales	149
20. Supports d'information de la Commune.....	152
21. Publicité dématérialisée	156
22. Publicité complémentaire	157

PIECES JOINTES

1. Procès-verbal de synthèse en date du 15 février 2021.....	160
2. Réponses de la mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS aux observations du registre du projet de PLU en date du 1 ^{er} mars 2020.....	186

Introduction

La présente enquête publique est relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS.

- Par délibérations, le Conseil Municipal de SAINT HILAIRE DU BOIS a voté :
 - le lancement d'une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en application de la loi SRU, en précisant les modalités de concertation préalable avec la population le 17 décembre 2015 (cf. annexes 4, 5 et 6),
 - des précisions sur l'élaboration du PLU le 25 juillet 2016 (cf. annexe 7),
 - le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement du Développement Durable le 23 septembre 2019 (cf. annexe 8),
 - le premier arrêt sur l'élaboration du PLU et le bilan des concertations le 3 décembre 2019 (cf. annexes 9 et 10),
 - le deuxième arrêt sur l'élaboration du PLU, le bilan des concertations et l'intégration des dispositions issues du décret n° 2015-1783 le 10 juillet 2020 (cf. annexes 11, 12 et 13).
- Par lettre adressée au Tribunal Administratif, enregistrée le 12 novembre 2020, Madame le Maire de la Commune de SAINT HILAIRE DU BOIS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT HILAIRE DU BOIS en Charente Maritime.
- Par décision E20000127/86 du 13 novembre 2020 (cf. annexe 1) Madame la Présidente du Tribunal administratif de POITIERS me désigne pour conduire l'enquête susmentionnée.
- Par arrêté du 18 décembre 2020 (cf. annexe 3) Madame le Maire de la Commune de SAINT HILAIRE DU BOIS fixe les modalités de déroulement de la procédure relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce Plan Local d'Urbanisme traduit une vision à long terme pour les 10 prochaines années, il est fondé sur le principe de développement durable et conjugue efficacité économique, satisfaction des besoins sociaux et protection de l'environnement.

Le Plan d'Occupation des Sols étant devenu caduc en mars 2017, la municipalité a décidé d'élaborer son nouveau document d'urbanisme en y associant la population, afin de prendre en compte les notions de développement durable, de développement raisonné du tissu urbain, de mixité sociale, d'environnement ... mais également de se mettre en conformité avec les récentes et nombreuses modifications réglementaires et législatives. Enfin, suite à l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020, de rendre son PLU compatible avec ce document « Cadre ».

La commune de SAINT HILAIRE DU BOIS est membre de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge qui a la même emprise territoriale que le Pays de la Haute Saintonge.

Le présent rapport dresse le procès-verbal du déroulement de la procédure, analyse les pièces du dossier de l'enquête publique et fait état des observations recueillies. Les conclusions, rédigées sur feuilles séparées, constituent l'avis motivé du commissaire enquêteur.

Le présent dossier se compose des documents suivants :

A. Pièce 1 – Le rapport d'enquête.

- Chapitre 1 Généralités relatives à l'enquête,
- Chapitre 2 Organisation et déroulement de l'enquête,
- Chapitre 3 Bilan et analyse des observations du public :
 - portées dans les registres
 - adressées par courriel au commissaire enquêteur
 - adressées par courrier postal au commissaire enquêteur

B. Pièce 2 – Les annexes et les pièces jointes.

C. Pièce 3 – Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur (présentés dans un document séparé comme le précise la réglementation).

L'avis motivé, constitue une pièce spécifique dans laquelle je précise si les conclusions sont favorables ou non à l'opération, ou comportent des réserves.

1. Généralités relatives à l'enquête

1.1. Présentation de la commune de Saint Hilaire du Bois

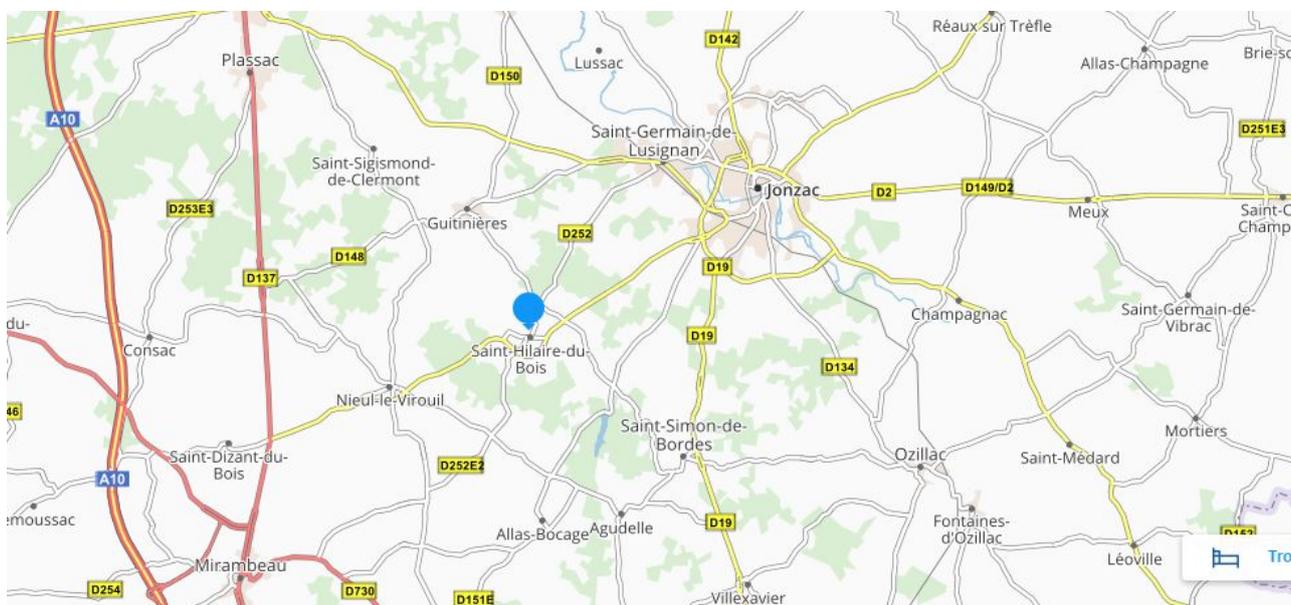
1.1.1. Situation

Saint Hilaire du Bois est une commune rurale située en Haute Saintonge à six kilomètres de Jonzac. Deux axes routiers mènent à Jonzac, la RD 2 au nord et la RD 699 au Sud-Est.

Au Sud de la commune se trouve la vallée de la Maine concernée par une zone Natura 2000. La vallée de la Maine constitue un corridor écologique régional à protéger. Les massifs forestiers sont nombreux et représentent un tiers de la superficie de la commune soit 230 hectares.

La commune comptait 330 habitants en 2016 avec un taux de croissance annuel moyen de 1,9% sur la période 2011-2016 soit un gain de 30 habitants. La commune possède 35 établissements actifs dont 5 exploitations agricoles mais 80% de ses habitants travaillent en dehors de celle-ci.

La forme atypique de la commune, étirée et étroite, ainsi qu'un grand massif boisé central lui ont conféré une organisation urbaine bipolaire Nord/Sud. L'habitat y est diffus mais trois secteurs s'imposent : « Le Bourg », « Le Forestier » et « Les Tonnelles ».



Plan de situation

1.1.2. Limites territoriales de la commune

La commune de Saint Hilaire du Bois est bordée par les communes de Clion sur Seugne, Guitinières, Neuil le Virouil, Saint Simon de Bordes et Saint Germain de Lusignan.

1.1.3. Habitat naturel

Les différentes zones d'habitat naturel :

Le territoire de Saint Hilaire du bois est couvert principalement par deux zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, le site Natura 2000 « Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents » et de la Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Haute vallée de la Seugne ».

La zone Natura 2000 :

La vallée humide de la Maine accueille un petit cours d'eau s'écoulant dans un lit majeur étroit, occupé par une mosaïque de boisements rivulaires, de peupleraies, de surfaces herbeuses et de cultures. Cette mosaïque confère à la vallée sa richesse écologique.

La présence de ce site Natura 2000 oblige le PLU à comporter une évaluation environnementale soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

La ZNIEFF :

La commune comporte des ensembles naturels dont les équilibres doivent être préservés. Elle se situe dans la vallée de la Maine.

La trame verte et la trame bleu

Les principaux éléments structurants de la trame verte et de la trame bleu sont :

- La vallée du ruisseau de la Maine, intégrée au complexe alluvial de la Seugne moyenne,
- Les habitats forestiers constituant une trame forestière particulièrement dense et complexe sur la commune et ses environs,
- Les habitats semi-ouverts à dominante naturelle parcourant le plateau agricole qui viennent enrichir la trame des fonds humides et des forêts.



Trame verte et trame bleu

1.1.4. Tissus urbain

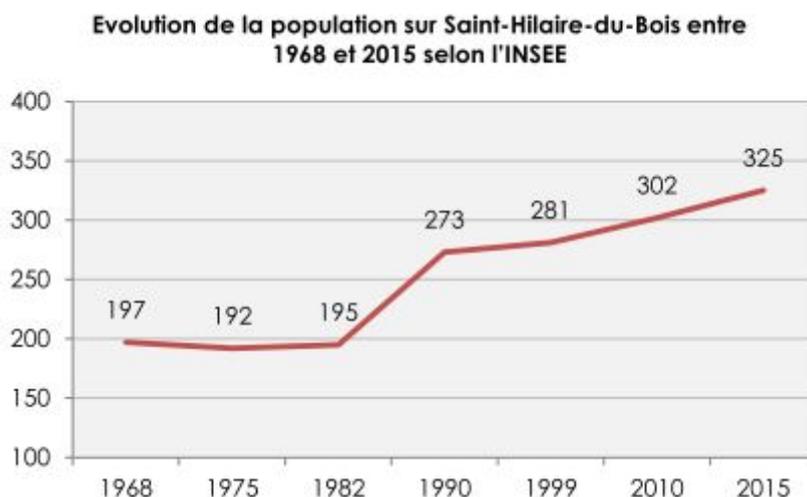
La commune est inscrite dans le territoire de la Haute Saintonge, au patrimoine rural important. Elle possède un bourg atypique marqué par son site vallonné, son accroche sur le ruisseau de la Maine et par son patrimoine industriel, une ancienne laiterie. Le P.L.U. doit contribuer à protéger le patrimoine architectural : église et petit patrimoine. Il doit encourager un développement urbain plus économe en espace que la forme d'habitat contemporain dernièrement mise en œuvre.

Le territoire est bien desservi par les voies de communication, RD 699 qui assure un accès à la commune depuis l'autoroute A10 et à la RD2 située au nord de la commune. Des équipements fonctionnels (mairie, parc) bien que limités confortent la centralité du bourg. L'espace de loisir de la Maine est un lieu important qui contribue à valoriser l'image de la commune dans la Haute Saintonge.

Le bourg : Le précédent Plan d'Occupation des Sols a encouragé la dissolution de l'urbanisation sur le territoire de la commune au détriment d'un renforcement du bourg. Le territoire est polarisé autour de son bourg, dont les espaces de vie et les équipements sont à conforter au bénéfice de la population. Il justifie un nouveau développement de l'habitat.

Le secteur des Tonnelles est dominé par un habitat pavillonnaire consommateur en espace. Ce secteur ne semble pas disposé à accueillir de nouvelles constructions à l'exception des dents creuses.

1.1.5. Population et cadre de vie



L'évolution de la courbe démographique montre que le territoire communal connaît une croissance démographique continue depuis 1982. Entre 1968 et 1982 la commune a vu sa population décroître de quelques habitants. C'est dans les années 1980 que s'opère une croissance plus soutenue de la population avec un gain de 80 habitants. Cette croissance se poursuit plus lentement jusqu'à maintenant pour dépasser le cap des 325 habitants en 2015.

Le solde migratoire est assez important puisqu'il participe à 75% de l'accroissement de la population.

1.1.6. Activité économique

Saint Hilaire du Bois est naturellement tournée vers Jonzac, par sa proximité immédiate vis-à-vis de ce pôle d'activité et d'équipements. Au niveau départemental le territoire bénéficie des

influences de Saintes et de Cognac du fait de sa proximité de l'autoroute A10.

La commune compte 35 établissements dont 26 n'ont aucun salarié. Elle ne possède aucun établissement de plus de 20 salariés.

Sont actifs :

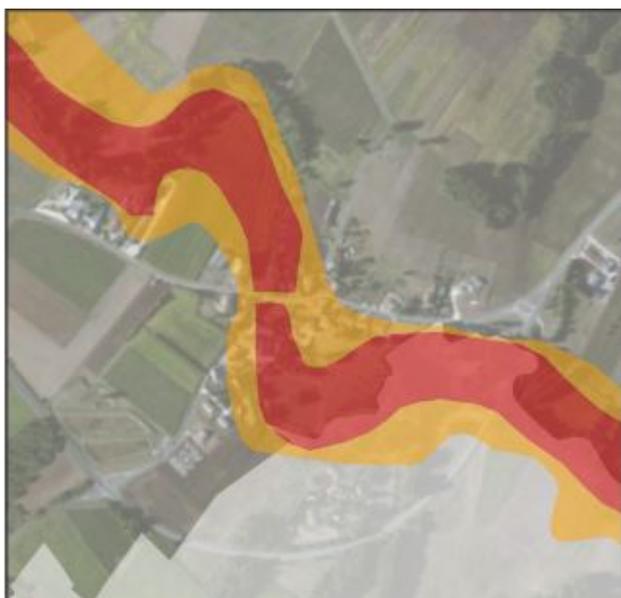
- 20 établissements dans le commerce, le transport et les services,
- 1 établissement dans l'industrie,
- 6 exploitations agricoles aux lieux dits : Le Forestier, Chez Giraudeau, Le bourg, Chez Bourrut, Les Robins et Chez Fiacre.

Au total 27 salariés travaillent dans la commune (16 dans le commercial et les services et 11 dans l'industrie).

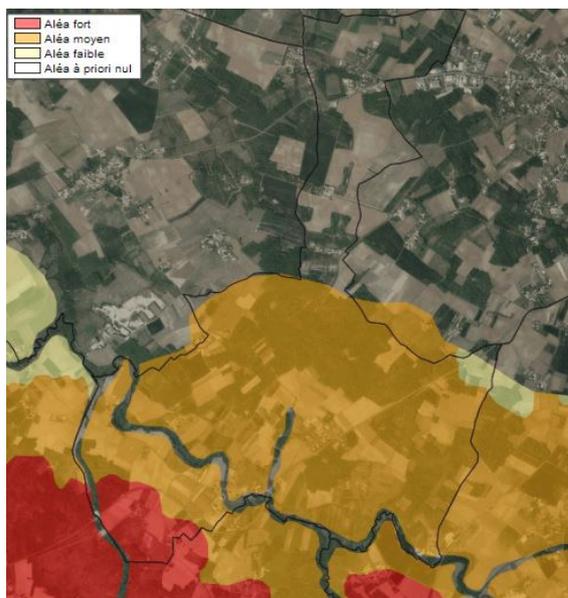
1.1.7. Risques et contraintes

Les risques naturels :

Les risques naturels recensés dans la commune sont les inondations, les remontées de nappes phréatiques, le retrait et gonflement des sols argileux, les risques sismiques (Niveau 2 = faibles), les feux de forêt et les tempêtes.



Zones inondables



Zones de retrait et gonflement des sols argileux

Les risques technologiques :

Les risques technologiques et sanitaires recensés dans la commune sont le transport de marchandises dangereuses sur les routes départementales et les activités agricoles.

1.1.8. Les réseaux

L'eau potable :

La commune est alimentée en eau potable par le réseau de distribution de Clion sur Seugne. L'eau potable provient essentiellement des eaux souterraines exploitées par le captage d'eau de « Fontraud » dans la commune de Clion sur Seugne. La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau.

L'assainissement :

La commune n'est desservie par aucun réseau d'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement actuellement approuvé prévoit le classement intégral du territoire en assainissement individuel.

Les eaux pluviales :

Il n'existe que peu de gestion des eaux pluviales mais la perméabilité des terrains réduit les problématiques de gestion de l'existant, l'infiltration sur site étant la règle générale. Dans le cadre du PLU, il est nécessaire de prendre en compte l'importance de la mise en œuvre d'un système de gestion des eaux pluviales adapté si l'infiltration sur site n'est plus possible dans le cadre des nouveaux aménagements.

Les autres réseaux :

La commune est traversée par une ligne électrique de 90 000 volts.

Pour la défense extérieure contre l'incendie il peut être toléré soit un poteau d'incendie situé à 200 m maximum avec au moins 30 m³/h sous 1 bar pendant 1 heure, soit un poteau d'incendie situé à 400 m maximum avec au moins 60 m³/h sous 1 bar pendant 1 heure. Les lieux-dits Les Robins, Chez Goupil, Picoulade, Mont Garnier, Chez Bourrut, Chez Vieuille et Le Forestier ne sont pas équipés pour la défense extérieure contre l'incendie.

Un nouveau réseau de Fibre Optique devait être déployé en 2020 pour raccorder 100% des logements au très haut débit.

1.2. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique est relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2015 complétée le 23 février 2017.

1.2.1. Présentation du projet

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme de SAINT HILAIRE DU BOIS est de doter le territoire de moyens lui permettant de réaliser l'objectif central de sa politique communale afin de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal et notamment :

- mettre en conformité les documents d'urbanisme de la commune avec les règles d'urbanisme en vigueur,
- assurer le développement harmonieux de la commune en maintenant l'apport d'une population nouvelle tout en respectant le patrimoine local et le milieu naturel,
- préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels et agricoles,
- mettre en adéquation l'urbanisme avec les capacités des équipements, services,

- installations et réseaux,
- maîtriser la consommation foncière notamment en densifiant les nouveaux projets,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti public et privé de la commune,
- prendre en compte le développement des activités de la commune.

1.2.2. Potentiel urbanisable ouvert par le P.L.U.

Le P.L.U. porte une attention toute particulière à la valorisation des terres agricoles et naturelles, en limitant les zones urbanisées ou urbanisables. Le potentiel urbanisable globalement ouvert par le P.L.U. est de 3,4 hectares pour les 10 prochaines années, contre une superficie consommée de 8 hectares entre 2006 et 2016. Il s'inscrit ainsi dans une volonté de diminution de 60% des surfaces ouvertes à la construction à l'échéance 2030.

Le projet de PLU prévoit une décroissance dans le potentiel urbanisable par rapport aux dernières années.

1.2.3. Développement urbain

Le taux annuel de croissance de la population est choisi selon le souhait d'un rythme de construction de 3 logements par an soit 30 logements en 10 ans. Il est ainsi fixé à 1,4% pour un potentiel d'accueil de 60 habitants. Il est situé en deçà des taux observés dans la décennie précédente afin de consommer moins d'espace.

Une zone à urbaniser (AU) est délimitée dans le prolongement ouest du Bourg en vue de développer une opération d'habitat résidentiel sur une surface constructible de 1,1 ha pour 11 logements.

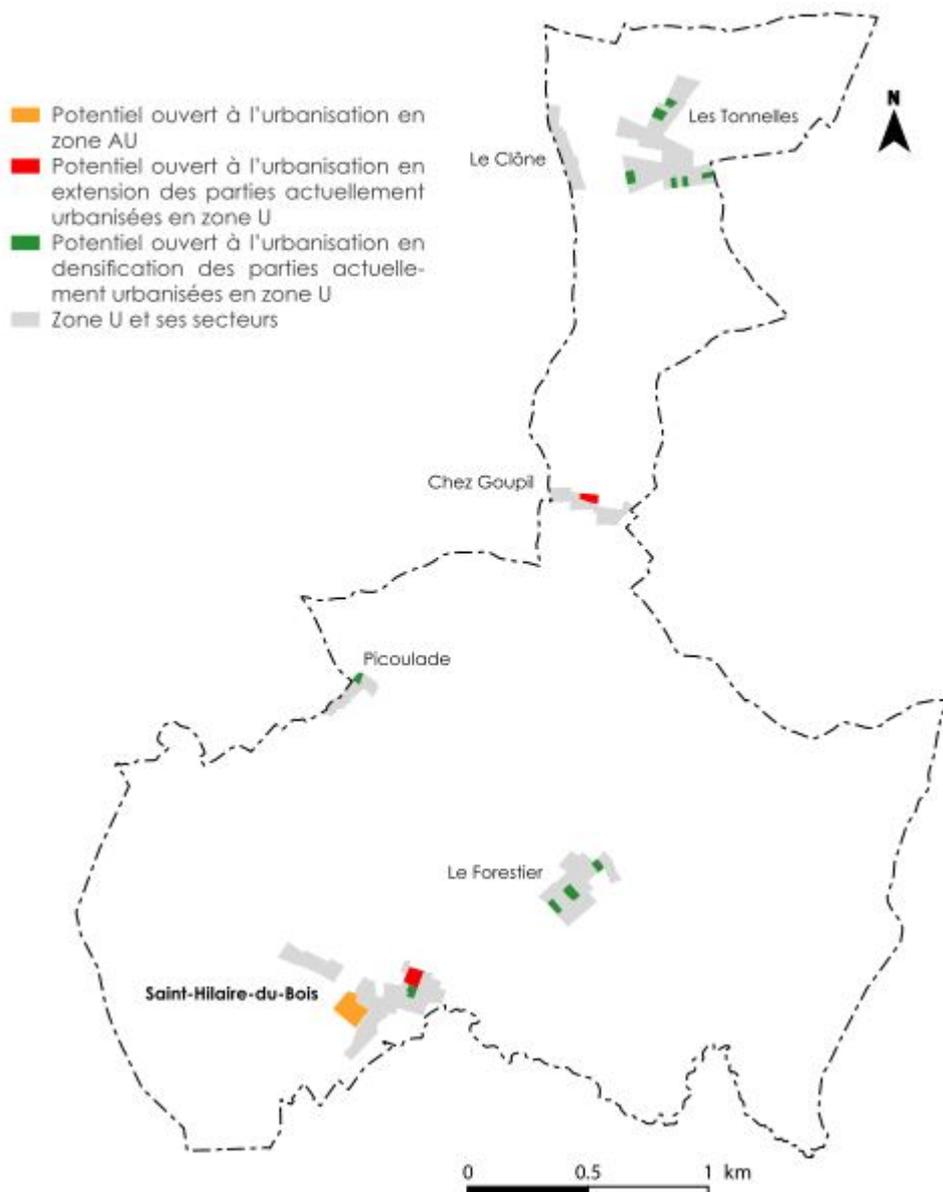
La consommation d'espace est pondérée par une volonté de densification urbaine. Un potentiel de 1,5 hectare de foncier vacant dans l'enveloppe des parties urbanisées est immédiatement disponible à l'urbanisation pour 13 logements. Cet effort de densification urbaine est pleinement compatible avec le SCoT de la Haute Saintonge.

Les constructions en extension participeront aussi à la lutte contre l'étalement urbain. Identifiées dans la zone U, elles représentent un cumul de 0,7 ha pour 6 logements.

Potentiel ouvert à l'urbanisation

Zone, secteur	Localisation	Surface (ha)	Densification (ha)	N ^{bre} de logements
Ua, Ub, AU	Le bourg	1,7	0,1	15
Ub	Les Tonnelles	0,8	0,8	8
Ub	Le Forestier	0,6	0,6	4
Ub	Picoulade	0,1	0	1
Ub	Chez Goupil	0,2	0	2

Emprises ouvertes à la construction selon les objectifs du PADD

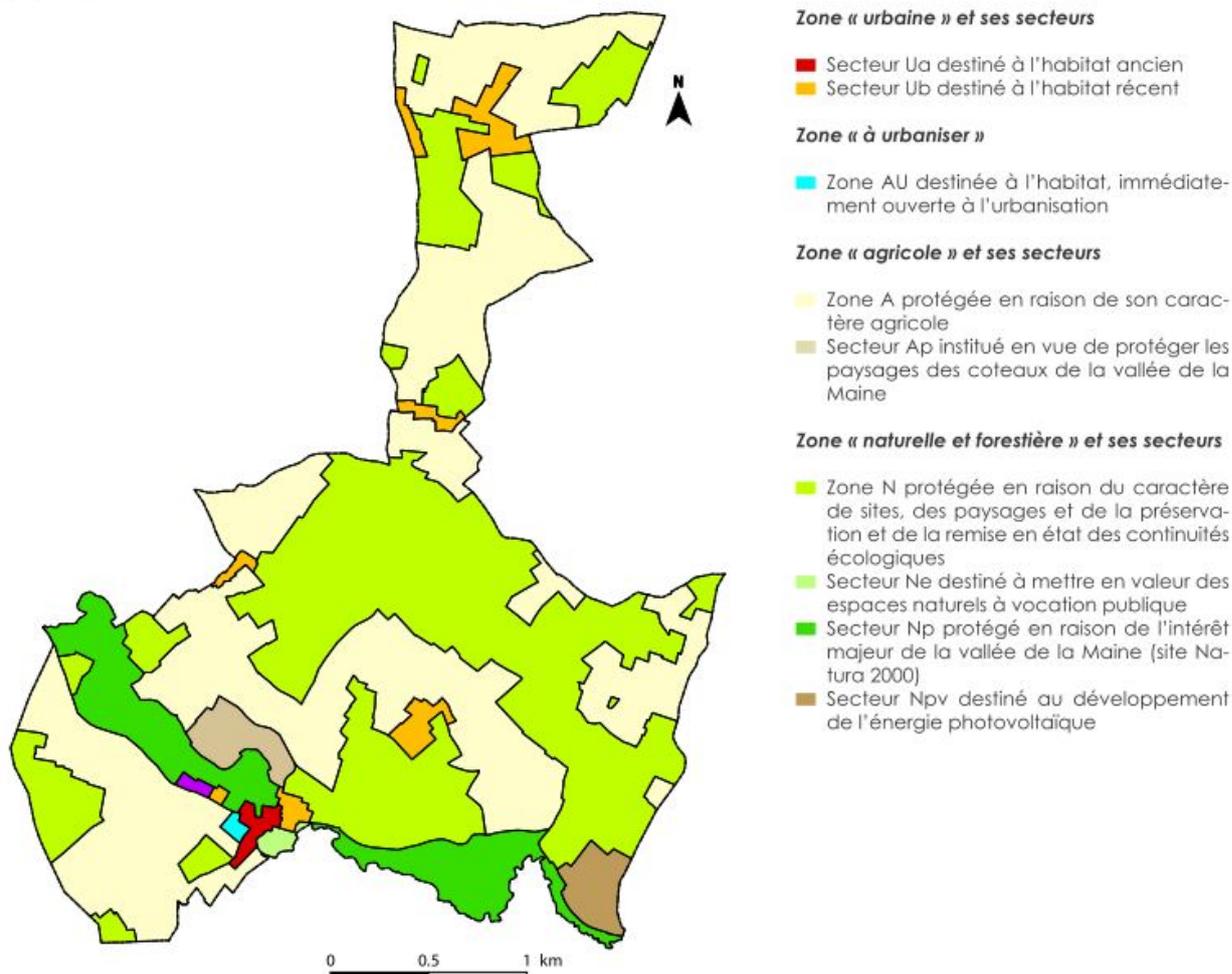


1.2.4. Les emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est prévu sur la commune

1.2.5. Le zonage du PLU

Cartographie générale des zones leurs secteurs



1.2.6. Les orientations d'aménagement et de programmation

La densification de l'habitat

Un des objectifs du P.L.U. est de favoriser une plus forte concentration de l'habitat urbain en :

- favorisant une gestion économe du foncier disponible en garantissant l'intimité des espaces libres privatifs,
- favorisant les meilleurs apports solaires possibles à l'intérieur des constructions nouvelles via des implantations nord-sud,
- diversifiant les formes urbaines au profit de paysages urbains plus riches,
- favorisant des gains énergétiques en encourageant la mitoyenneté des constructions.

La densité de l'habitat doit se conjuguer avec la recherche d'une intégration des nouveaux quartiers d'habitat à l'environnement.

L'accompagnement du développement urbain par le végétal

Les haies d'ornement, composées d'essences horticoles seront adaptées à un contexte urbain.

Les haies champêtres, composées d'essences rustiques seront adaptées à un contexte agricole ou naturel.

Il est recommandé d'agrémenter tout projet d'aménagement par la plantation d'arbres de haut-jet sur le terrain d'assiette en cohérence avec les caractéristiques du site.

La gestion des eaux pluviales

Les propriétaires doivent réaliser en toutes circonstances les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits issus de l'unité foncière et du bassin versant. Ils devront garantir la bonne gestion des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs.

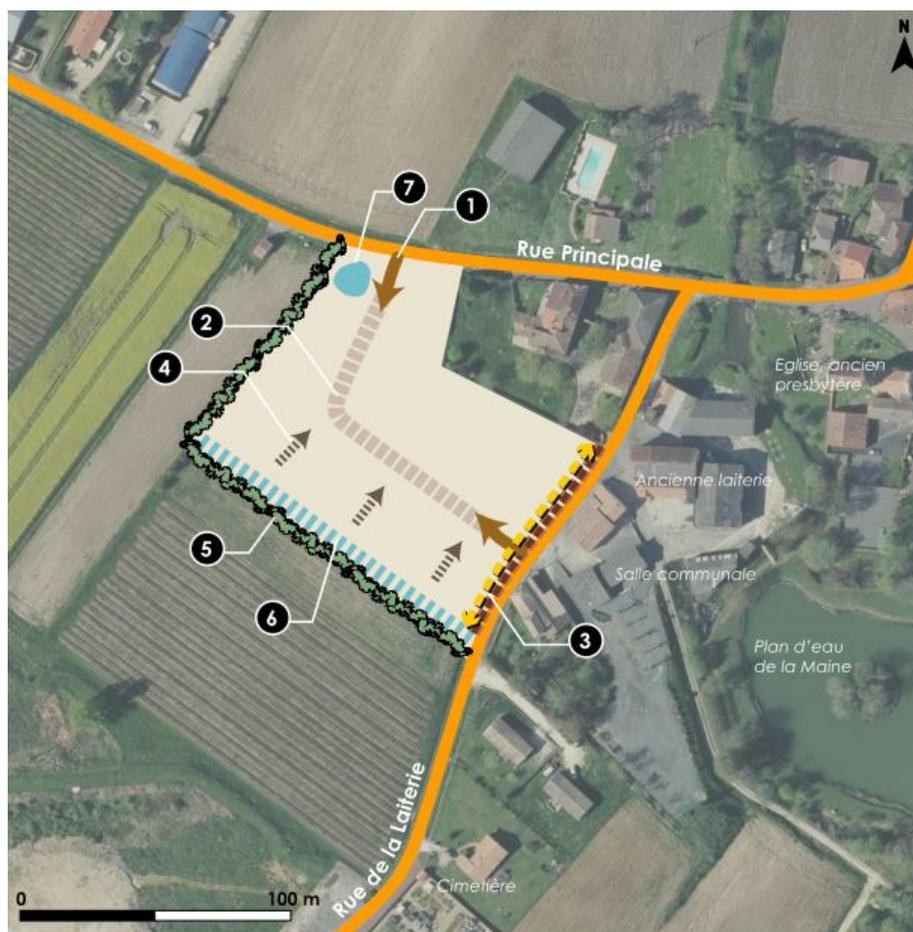
Les matériaux de revêtement utilisés devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration au moyen de noues par exemple.

La zone AU

La desserte par les voies et réseaux comportera deux connexions, sur la rue Principale au Nord et la rue de la Laiterie à l'Est.

Les espaces publics offriront une place importante aux piétons. Il conviendra de respecter l'orientation Nord-Sud pour la façades en vue de favoriser l'ensoleillement. Les franges de ce futur quartier d'habitat devront être végétalisées.

Il pourrait être localisé un ouvrage de gestion des eaux pluviales au point bas (Nord du site).



Zone d'aménagement AU

1.2.7. Contraintes

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriaux et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement. Le porter à connaissance du préfet identifie les contraintes supra communales suivantes :

➤ Le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du SDAGE consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui.

Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées ci-dessous :

ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs
Mieux connaître pour mieux gérer
Développer l'analyse économique dans le SDAGE
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire
- Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme
- Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique
Gérer la crise
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral
Préserver et restaurer la continuité écologique
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

➤ Le SAGE de la Charente

Le sage Charente a été approuvé le 19 novembre 2019. Les principaux enjeux concernent :

- L'équilibre quantitatif de la ressource en eau à l'étiage,
- La pression des rejets polluants dont les pollutions diffuses sur la qualité de l'eau,
- Les inondations et les submersions en hautes eaux,
- L'aménagement et gestion des versants et milieux aquatiques : fonctionnalité et biodiversité,
- la complémentarité et la solidarité de gestion des interfaces terre/mer,
- la participation, la communication et l'organisation des acteurs de la gestion de l'eau.

Le SAGE prend en compte la problématique inondation particulièrement importante. Le PLU devra prendre en compte cette contrainte.

➤ Le Schéma de Cohérence Territorial de la Haute Saintonge

Le S.C.o.T. du Pays de la Haute Saintonge a été approuvé le 19 février 2020.

Les objectifs principaux sont de :

- favoriser les paysages remarquables et variés,
- favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages,
- sensibiliser et éduquer à l'environnement,
- préserver les continuités écologiques en définissant la trame Verte et Bleu, les niveaux de sensibilité et les protections appropriées,
- intégrer la gestion des risques naturels,
- prendre en compte les risques technologiques,
- poursuivre le développement du potentiel énergétique,
- encourager une gestion intelligente de l'énergie, développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises,
- favoriser le développement des activités économiques dans le tissu urbain,
- pérenniser la filière viticole et agricole,
- valoriser la filière bois,
- accompagner le développement de l'écomobilité,
- s'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial,
- limiter la consommation d'espace,
- proposer une offre de logements variés pour répondre aux exigences plurielles des ménages.

Le SCoT est un document d'Urbanisme à portée stratégique. Il s'impose aux documents d'urbanisme réglementaires tels les Plans Locaux d'Urbanisme. Le P.L.U. de SAINT HILAIRE DU BOIS ne pourra pas être en contradiction avec le SCoT de la Haute Saintonge.

1.3. Cadre juridique

En application de :

- Articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme sur les objectifs généraux,
- Articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme sur la concertation,
- Articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme sur les obligations de compatibilité et de prise en compte,
- Articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme sur les associations,
- Articles L.141-1 à L.142-5 sur les contenus et les effets du schéma de cohérence territorial,
- Article L.143-25 du code de l'urbanisme sur le caractère exécutoire du schéma de cohérence territorial,
- Articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme, sur le contenu, les effets, la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution des plans locaux d'urbanisme,
- Article L.300-2 du code de l'urbanisme sur les aménagements fonciers,
- Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement, sur la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement,
- Articles R.123-7 à R.123-24 du code de l'urbanisme relatifs à l'enquête publique unique,
- Article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'affectation de l'espace agricole et forestier,
- Articles L.2224-7 à L.2224-12, D.2224-1 à D.2224-5 et R.2224-6 à R.2224-18 du code général des collectivités territoriales relatif à l'eau potable et à l'assainissement,
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU),
- Décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat,
- Arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, relative à l'engagement national pour l'environnement,
- L'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris en application de l'article 51 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant Loi n°2010-788, dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, notamment l'article 236,
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimension de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement,
- Ordonnance n°2013-714 du 5 août 2013 relative à la mise en œuvre du principe de

- participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement,
- Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique,
 - Décret n°2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques,
 - Décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
 - Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
 - Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,
 - Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
 - Décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale,
 - Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
 - Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
 - Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
 - Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale,
 - Décret n°2016-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
 - Décret n° 2018-1054 du 29 novembre 2018 relatif aux éoliennes terrestres, à l'autorisation environnementale et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit de l'environnement.

L'enquête publique a été prescrite par :

- Délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015, prescrivant le lancement d'une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2016 concernant des précisions sur l'élaboration du PLU le 25 juillet 2016,
- Délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2019 concernant le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement du Développement Durable,
- Délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2019 concernant le premier arrêt sur l'élaboration du PLU,
- Délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2020 concernant le deuxième arrêt sur l'élaboration du PLU,
- Arrêté du 18 décembre 2020 prescrivant une enquête publique de 33 jours du 11 janvier au 12 février 2021.

1.4. Composition du dossier

1.4.1. Dossier initial

Le dossier initial mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête a été élaboré par le bureau d'études « URBAN HYMNS » :

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT SAUVANT
Tel : 06 85 48 58 44
Courriel : m.favriau@gmail.com

Il se compose de :

- **Du projet de Plan Local d'urbanisme**, composé, conformément aux articles R.123-8, L.123-10 du Code de l'environnement, des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme, des documents suivants :

Pièce n°1 : Rapport de présentation (316 pages)

1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RELATIFS A LA RÉVISION DU PLU.....	4
1.1 DÉFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
1.2 OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	10
2.1 INTRODUCTION A L'ANALYSE.....	11
2.2 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE.....	13
2.3 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME.....	22
2.4 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	44
2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHÉOLOGIQUE.....	61
2.6 GESTION DES RESSOURCES, DES ÉNERGIES ET DU CLIMAT.....	65
2.7 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES.....	81
2.8 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	89
3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT.....	90
3.1 REPÈRES DE L'ÉTUDE.....	91
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION.....	93
3.3 POPULATION ACTIVE ET REVENUS DES MENAGES.....	104
3.4 ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	108
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT.....	126
3.6 ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION DES SOLS.....	132
3.7 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DE L'ÉCONOMIE.....	138
4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	140
4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE.....	141
4.2 ÉTUDE DES FORMES URBAINES.....	148
4.3 DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS.....	159

4.4 L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET SES INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE.....	168
4.5 ANALYSE DES PARTIES URBANISÉES ET LEUR CAPACITÉ DE DENSIFICATION	170
4.6 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ANALYSE URBAINE	181
5. ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LE PROJET PORTÉ PAR LE PLU	182
5.1 DES ENJEUX AUX ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU	183
5.2 ELEMENTS D'EXPLICATION SUR LE PADD	184
5.3 BILAN DES SURFACES CONSTRUCTIBLES AU REGARD DU PADD	193
5.4 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES OAP	194
6. ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU	198
6.1 EXPLICATIONS GÉNÉRALES SUR LE RÈGLEMENT	199
6.2 JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES DU RÈGLEMENT	204
6.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉCRITES DU RÈGLEMENT	228
6.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉCRITES DU RÈGLEMENT	230
7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	252
7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	253
7.2 ANALYSE THÉMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	255
7.3 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	268
7.4 ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU PAR SECTEURS.....	272
7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	291
7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES	292
8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE	302
8.1 DU DIAGNOSTIC AU PROJET DE TERRITOIRE.....	303
8.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	315

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (16 pages)

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (13 pages)

Pièce n°4.1 : Document graphique réglementaire (1 plan)

Pièce n°4.2 : Règlement écrit (43 pages)

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
PARAGRAPHE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
PARAGRAPHE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DE CERTAINES LEGISLATIONS	5
PARAGRAPHE 3 – CONFORMITE ET DEROGATIONS AU REGLEMENT	6
PARAGRAPHE 4 – ORGANISATION DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT.....	7
PARAGRAPHE 5 – CONTENU DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU REGLEMENT	7
PARAGRAPHE 6 - DISPOSITIONS VISANT A PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE	9
PARAGRAPHE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOTISSEMENTS.....	11

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	12
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U ET AU.....	13
SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N.....	25
ANNEXE N° 1 - DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS REGLEMENTEES PAR LE PLU	38
ANNEXE N° 2 - LEXIQUE D'URBANISME.....	40

Pièce n°4.3 : Protection du patrimoine (11 pages)

Pièce n°5.1 : Annexes – Servitudes d'utilité publique (96 pages)

A4	Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux	La Maine	AP 08/08/1994	DDTM 17
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètre de protection rapprochée (secteur général) de la prise d'eau de Coulonge-sur-Charente (commune de Saint-Savinien)	AP 10/08/1971 AP 31/12/81976	ARS
Patrimoine culturel - Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Église : en totalité (commune de Saint-Hilaire-du-Bois) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	APR 05/12/2000	STAP
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de 500m autour de l'Église : immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 05/12/2000	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	STAP
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie - Électricité et gaz				
I4 électri- cité	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Ligne de transport d'énergie électrique – HT 90 KV Jonzac / Pons		ERDF RTE
Communications - Voies ferrées et aérotrains				
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Chemins de fer : Ligne 500000 de Chartres à Bordeaux-Saint-Jean	Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des trans- ports	SNCF
Communications - Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC - SNIA
Télécommunications				
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Saint-Genis-De-Saintonge (le Grand Chassac) et Jonzac (Le Fief de Chaille)	Décret 09/09/2015	Ministère de l'In- térieur SGAMI Sud- Ouest
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique - Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Cimetière : rue de la Laiterie	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune

Pièce n°5.2 : Notice sanitaire (26 pages)

1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	4
1.1 Le cadre institutionnel.....	4
1.2 La ressource en eau potable	5
1.3 Eléments sur l'évolution de la demande et la qualité de l'eau potable	5
1.3.1 Cadres légaux et réglementaires relatifs au réseau de distribution d'eau potable	5
1.3.2 Consommation en eau et estimation des besoins futurs.....	5
1.3.3 L'exigence de qualité de l'eau potable	6
1.3.4 Synthèse d'indicateurs relatifs à l'alimentation en eau potable	11
2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	16
2.1 Quelques cadres légaux et réglementaires	16
2.2 L'environnement institutionnel de la commune	16
2.3 L'assainissement non-collectif.....	16
2.3.1 Cadres légaux, réglementaires et institutionnels.....	16
2.3.2 Les contraintes soulevées par l'assainissement non-collectif	17
2.3.3 Le bilan de contrôle des dispositifs d'assainissement non-collectif	19
3 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	23
3.1 Quelques cadres légaux et réglementaires	23
3.2 Le rôle du PLU dans la gestion des eaux pluviales	23
3.3 Eléments de gestion des eaux pluviales sur la commune	24
4 LA GESTION ET LA VALORISATION DES DECHETS	25
4.1 Cadre institutionnel	25
4.2 La gestion des déchets sur la commune	25
4.3 Evaluation des besoins générés par le PLU.....	25

Pièce n°5.3 : Annexe - Réseau s'eau potable (1 plan)

Pièces complémentaires :

1. Arrêté du Maire et annexe du 18 décembre 2020 (3 pages)
2. Avis d'enquête (1 page)
3. Avis des Personnes publiques Associées (29 pages)
 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement,
 - Communauté de Communes de la Haute Saintonge,
 - Chambre d'Agriculture,

- Chambre régionale de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine,
- Département de la Charente-Maritime,
- EAU 17,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- Préfet de la Charente-Maritime,
- Mission Régionale d'Autorité environnementale,
- Chambre de Commerce et d'Industrie.

1.4.2. Remarques du commissaire enquêteur :

A la page 193 du rapport de présentation figure le chapitre 5.3 « Bilan des surfaces constructibles au regard de PADD ». Il y est indiqué que le potentiel urbanisable globalement ouvert au PLU est de 3 hectares. Mais le total des surfaces indiquées dans en texte suivant et de 3,3 hectares et le total des surfaces du tableau récapitulatif est de 3,4 hectares. Or, le potentiel urbanisables est de 3,4 hectares comme précisé dans notre échange de courriel.

Aussi est-il souhaitable de rectifier les chiffres pour arriver à ce total et de clarifier le tableau en indiquant clairement : les capacités de densification, les nouvelles surfaces à urbaniser (zone AU), et les capacités de foncier vacant dans l'enveloppe des parties urbanisées.

Le plan graphique est à l'échelle de 1/5000^{ème}. Cette échelle est figurée par une règle gradué 250 m et 500 m. Cette graduation ne correspond pas à l'échelle et devra être revue, les bonnes mesures étant 500 m et 1000 m.

1.4.3. Pièces complémentaires

Le commissaire enquêteur a demandé que les avis des Personnes Publiques Associées soit intégrés au dossier dématérialisé sur le site de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge. La collectivité les a effectivement mis en ligne avant l'ouverture de l'enquête publique. (annexe n°21).

1.4.4. Concertation préalable

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, des articles L.120-1 et L.120-2 du Code de l'environnement, les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2016 (annexe n°7), ayant pour objet l'élaboration d'un PLU.

Les habitants de SAINT HILAIRE DU BOIS, les associations locales et les autres personnes concernées ont été informés par :

- l'affichage de la délibération définissant les modalités de concertation pendant toute la durée des études nécessaires,
- un article dans la presse locale,
- des articles dans le bulletin municipal,
- une réunion publique avant que le PLU ne soit arrêté,
- le dossier disponible en mairie

Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager les débats ont été :

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée mis à disposition du public tout au long de la procédure,

- la possibilité d'écrire au maire,
- des permanences tenues en Mairie par Madame le Maire, les adjoints, les techniciens dans la période d'un mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal,
- une réunion publique.

Les services de l'État conformément à l'article L.132-10 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques autres que l'État conformément à l'article L.132-11 du Code de l'urbanisme ont été associés à l'élaboration du projet de PLU de la commune.

Le bilan de la concertation a été consigné dans les délibérations du Conseil municipal des 3 décembre 2019 (annexe n°10) et 10 juillet 2020 (annexe n°12).

L'énumération des actions entreprises permet de constater que la concertation préalable a été effective et satisfaisante.

1.4.5. Consultation légale et réglementaire

Un premier projet de P.L.U. arrêté en décembre 2019 a fait l'objet d'un refus par le préfet de Charente-Maritime de l'application de la dérogation prévue à l'article L142-5 de code de l'urbanisme (cf. annexe n°14), la commune a arrêté un nouveau projet de PL.U. en juillet 2020.

Tableau de la consultation légale et réglementaire (annexe n°17).

Le territoire communal étant concerné par la zone Natura 2000, au titre de la directive « Habitats Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents », l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme est soumise à évaluation environnementale.

Les Personnes Publiques Associées ont été saisies deux fois, en dates des 17 février 2020 et 17 septembre 2020.

Il est à signaler que conformément aux articles L.132-11, L.153-16 et R.153-4 du Code de l'urbanisme qui impose des délais réglementaires pour donner leur avis : « *...dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan, à défaut, ces avis sont réputés favorables* ». La date butoir de retour des avis des PPA est fixée au 17 décembre 2020.

Aucune réponse n'est parvenue au commissaire enquêteur après la date limite du 12 février 2021.

1.4.6. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

(Annexe n°15)

Pour tous les plans programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 décembre 2020.

La MRAe remarque que le rapport de présentation comprend les pièces requises par les dispositions des articles R151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Le résumé non technique reprend les

principaux éléments du diagnostic, il permet ainsi un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier de projet de PLU mais il est situé en toute fin de rapport.

La MRAe recommande d'intégrer, en complément de cette synthèse des enjeux, une ou plusieurs cartes de synthèse globale afin de faciliter leur articulation avec la partie « explication des choix ».

Elle émet ainsi 5 recommandations :

Diagnostic socio-économique :

- analyser les potentialités de réinvestissement des logements vacants,

Eau et assainissement :

- décrire l'état des réseaux et des capacités résiduelles concernant l'eau potable,
- donner le nombre et l'état de fonctionnement des installations d'assainissement,

Compatibilité avec le SCoT :

- la MRAe estime que la prévision démographique retenue est excessive, sans justification et non conforme au SCoT,
- elle estime également qu'il est nécessaire de mieux justifier la prise en compte de toutes les sources de production de logements, notamment celles liées à la résorption de la vacance et aux changements de bâtiments existants, en cherchant ainsi à diminuer les besoins en construction de logements qui consomment de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers,

Prise en compte de l'environnement :

- le dossier devrait apporter des éléments de connaissance suffisantes afin de conclure sur les effets du plan sur son environnement, sans renvoyer son évaluation aux études ultérieures du parc photovoltaïque,
- La MRAe demande une meilleure caractérisation des milieux présents sur l'ensemble des secteurs de développement (habitat ou photovoltaïque), afin de permettre la mise en œuvre de mesures d'évitement ou de réduction des impacts du projet communal.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le gestionnaire de l'eau et de l'assainissement a bien l'obligation de réaliser un diagnostic de tous les assainissements individuels.

La capacité marginale de production d'eau potable à l'issue des 10 prochaines années est estimée à 2880 m³ soit 7% de la production actuelle du captage FONTRAUD-CLIO-P. Le projet d'urbanisme de la commune prévoit un accroissement de population de 1,4%, il n'est pas susceptible de menacer l'approvisionnement en eau potable.

Les objectifs de la commune en matière d'habitat est de limiter le nombre de nouvelles constructions à 30 pour limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le respect du plan biodiversité. Cependant le dépassement du nombre de logements conseillé par le SCoT a été calculé en fonction d'un accroissement de population de 1,4%. Il est justifié par la petite taille de la commune, un taux de croissance de 1,9% entre 2011 et 2016 et l'accord des services de l'Etat.

Enfin les activités, et notamment la production d'énergie renouvelable photovoltaïque, devraient pouvoir s'implanter tout en limitant les nuisances sur le milieu naturel.

1.4.7. Avis de la CDPENAF et du Préfet de la Charente-Maritime

Avis de la CDPENAF (Annexe n°16)

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et des articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme le projet de PLU arrêté le 15 octobre 2019 et réceptionné le 10 mars 2020.

Remarque : Le projet de P.L.U. du 15 octobre 2019 n'est plus valable, il a été modifié et remplacé par le projet de P.L.U. arrêté le 10 juillet 2020. Cependant, n'ayant pas reçu d'avis de la CDPENAF pour ce 2^{ème} projet mais l'avis de la Sous-préfecture de Jonzac, je traiterai ces deux documents dans mon rapport.

1. La CDPENAF émet **un avis simple favorable** au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (atteinte substantielle aire AOP)
2. La CDPENAF émet **un avis simple défavorable** au titre des articles L153-16 (élaboration du PLU) et L142-5 (dérogation à l'urbanisation limitée hors SCOT applicable) du code de l'urbanisme pour les motifs suivants :
 - Les objectifs démographiques sont supérieurs à ceux observés sur la dernière période,
 - Les extensions urbaines de hameaux secondaires et de « Le Forestier » ne sont pas judicieuses et, pour certaines, compromettent l'activité d'exploitations agricoles situées à proximité,
 - La densité de logements par hectare reste trop faible.
3. La CDPENAF émet **un avis simple favorable** au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU),
4. La CDPENAF émet **un avis simple favorable** au titre de l'article L151-13 de code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées) **assorti des réserves suivantes** :
 - absence d'obligation signifié dans l'arrêté d'exploitation de la carrière de remise en état agricole ou naturelle du site après arrêt d'activité d'exploitation,
 - mise en œuvre de mesures compensatoires (présence sur le site du damier de la succite et de l'azuré du serpolet).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les objectifs démographiques ont été revus à la baisse par la commune dans le 2^{ème} projet. Ils ne sont pas supérieurs à ceux observés les dernières années. De fait les surfaces d'extensions urbaines des hameaux secondaires sont inférieures dans le projet sur lequel porte cette enquête publique.

Les mesures compensatoires liées à l'aménagement d'un parc photovoltaïque sont une nécessité de part la présence sur ce STECAL du damier de la succite et de l'azuré du serpolet.

Avis de la Sous-préfecture de Jonzac (Annexe n°14)

La Sous-préfecture de Jonzac a examiné en application de l'article R153-4 du code de l'urbanisme le projet de P.L.U arrêté le 10 juillet 2020.

Le second projet de P.L.U. présente une amélioration en termes de limitation des extensions des

hameaux et de définition de l'enveloppe urbaine du bourg. Le P.L.U. ouvre à l'urbanisation à vocation résidentielle 3,4 ha dont 1,5 ha en densification au sein des parties urbanisées du bourg et des hameaux.

L'Etat émet **un avis favorable au projet de P.L.U. sous réserve de :**

- mieux encadrer la construction au sein du règlement écrit de l'extension de la zone Ux car celui-ci autorise en l'état actuel l'édification d'habitat avec une emprise au sol jusqu'à 250 m² dans une zone qui serait réservée au développement de commerce de gros.
- Prévoir dans le P.L.U. la mise en place d'équipements pour une défense extérieure contre l'incendie inexistante aujourd'hui sur les hameaux « Chez Goupil » et « Le Forestier ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les deux réserves de la Sous-préfecture sont à reprendre pour l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme.

1.4.8. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

(Annexe n°17)

1.4.8.1. Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime Agricultures et Territoires émet un **avis favorable au projet de P.L.U. sous réserve de :**

- Les parcs photovoltaïques au sol seront implantés en priorité sur les friches agricoles et forestières identifiées par la CDPENAF et ne pourront donner lieu à des mesures de compensation environnementale sur les espaces agricoles,
- Les parcs photovoltaïques devront avoir une réversibilité totale : avec l'utilisation d'ancrages sans béton ou l'engagement d'enlever les ancres en fin d'exploitation, la remise en culture des terrains après démantèlement et le recyclage des panneaux photovoltaïques,
- Les parcs photovoltaïques seront soumis à l'avis de la CDPENAF afin de privilégier les projets ayant une réelle complémentarité entre la production d'énergie et la production agricole. Ils seront élaborés au travers de l'approche « ERC agricole ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le site du parc photovoltaïque prévu sur la Zone Npv doit être implanté avec une approche « Eviter, Réduire, Compenser ». Il est à vérifier que le site est bien implanté sur des friches agricoles et forestière identifiées par la CDPENAF, d'autant que le zonage du secteur en Npv est d'une superficie supérieure au zonage NDc de l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

1.4.8.2. Avis de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge

Les objectifs de croissance démographique, de construction et de surfaces ouvertes à l'urbanisation du projet de P.L.U. sont globalement cohérents avec le contexte communal et les objectifs du SCoT.

La Communauté des Communes de la Haute Saintonge émet **un avis favorable au projet du P.L.U. sous réserve de :**

- Modifier le règlement de la zone Ux qui permet la construction d'une habitation de

250 m² alors que la zone Ux n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. La taille est trop importante, la surface doit être réduite.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le règlement écrit pourrait être modifié pour interdire la construction d'une habitation dans la zone Ux.

1.4.8.3. Avis du Conseil Départemental de la Charente-Maritime

La Direction de l'Environnement et de la Mobilité du Département de la Charente-Maritime formule **un avis favorable au projet de P.L.U. sous réserve de :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

La zone AU doit accueillir 11 logements minimum. L'O.A.P. la voie communale dénommée « rue Principale » et sur la RD n°252E2 dénommée « rue de la Laiterie ». La phrase « Principe d'une voie interne à créer, dont l'implantation exacte, précisée en phase opérationnelle du projet est à modifier.

- n'autoriser aucun accès individuel sur la RD n° 252E2 pour desservir un logement privé dans ce secteur.

Plan de zonage :

Des espaces boisés classés sont inscrits à proximité ou le long des routes départementales. La sécurité impose que les arbres ne soient pas trop près de la chaussée pour limiter les risques en cas d'accident de la circulation ou en cas d'incendie.

- préconiser une distance de 10 mètres entre la limite d'emprise de la voie et les espaces boisés classés le long des RD n°699 et n°2 hors agglomération,
- préconiser une distance de 5 mètres entre la limite d'emprise de la voie et les espaces boisés classés le long de la RD n°253 hors agglomération.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces éléments devraient être pris en compte dans le projet de P.L.U. pour limiter les risques en cas d'incendie ou d'accident de la circulation.

1.4.8.4. Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

La Direction du Centre Régional de la Propriété Foncière de Nouvelle Aquitaine émet **un avis favorable au projet de P.L.U. avec la remarque suivante :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

En page 7 des OAP vous préconisez plusieurs essences dont le frêne pour les plantations d'arbres de haut-jet. Il est déconseillé par le Département Santé des Forêts du Ministère de l'Agriculture de planter cette essence que ce soit en boisement ou pour constituer des haies.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les frênes, souffrant actuellement de Chalarose, un champignon microscopique qui se propage en France, ne sont pas conseillés dans les nouvelles plantations. Aussi, je recommande de supprimer cette essence des préconisations en page 7 des OAP.

1.4.8.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rochefort et Saintonge n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.

1.4.8.6. Avis du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime indique des points insuffisamment précisés dans le dossier :

Intégration architecturale et paysagère :

- interdire les croupes en rez-de-chaussée et les fermettes débordantes avec caisson formant corniche en toiture,
- éviter sur le bâti ancien les façades à pierre alors que ces dernières étaient toujours enduites pour mettre en valeur les encadrements en pierre et protéger un appareillage qui n'était pas destiné à être visible.

Energie renouvelable :

- privilégier des éléments techniques non visibles depuis l'espace public ou les périmètres liés aux monuments historiques et, dans tous les cas, de préférence sur des constructions à rez-de-chaussée, par exemple les annexes.

Zone Ux :

- réduire la surface de 250 m² autorisée pour l'habitation et les annexes,
- paysager la future limite avec la zone naturelle agricole.

OAP zone AU « Champs de Croix » :

- conserver les murets en pierre,
- mettre en lien le chemin piéton avec les grand espace vert (étang, le Maine), l'espace de jeux, la salle communale et la mairie,
- végétaliser le bassin de rétention des eaux pluviales constituer de faibles pentes et planter les abords de manière aléatoire afin de laisser des vues profondes depuis la route principale,
- donner une typologie des clôtures attendues.

Défense extérieure contre l'incendie :

- anticiper la future localisation des citernes,
- favoriser les citernes enterrées à proximité du bourg, des espaces publics et des équipements majeurs en prenant en compte la topographie et les vues lointaines.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est souhaitable de prendre en compte les observations du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement afin de garder les qualités architecturales et paysagères de la commune.

1.4.8.7. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité :

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité n'émet pas d'objection au projet de plan d'urbanisme mais les observations suivantes :

- préserver les 4 hectares de vignes classées AOC « Pineau des Charentes » pour leur valeur économique,
- créer des espaces boisés classés pour pérenniser la ceinture végétale autour la zone photovoltaïque.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il se trouve 3 parcelles de vignes classées Pineau des Charentes AOC sur le ban communal :

Section B n°269 2260 m²

Section B n°270 3515 m²

Section ZA n°7 3 4845 m²

Ces 3 parcelles de vignes classées sont toutes situées en Zone A, zone agricole, ce qui les préserve d'une urbanisation résidentielle.

Les bois de la commune sont classés en zone naturelle et forestière.

1.4.9. Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC)

(Annexe n°18)

1.4.9.1. Avis du Syndicat de l'eau et de l'assainissement EAU17

Le Syndicat EAU17 émet **un avis favorable avec les réserves suivantes :**

Concernant l'assainissement

- Rapport de présentation zone AU « Champs de la Croix » analyse des probabilités d'incidences (page 281) :
Il est préconisé des assainissements individuels de type filtre à sable vertical ou horizontal drainé avec une incidence peu significative. Le rejet des eaux usées traitées se ferait ainsi dans le milieu hydraulique superficiel. Or, en application de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques en matière d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel doit rester exceptionnel.
- OAP zone AU « Champs de la Croix » :
Afin d'éviter les rejets dans le ruisseau « de La Maine », préciser que l'étude de faisabilité de l'assainissement individuel préalable à la demande de permis d'aménager de cette zone devra comprendre des éléments de pédologie et d'essais d'infiltration complets orientés vers la recherche de solutions de dispersion des effluents traités par infiltration.
- Règlement écrit, section 1, sous-section 2, paragraphe 1 – 4. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 18) et section 2, sous-section 2, paragraphe 1 – 5. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 31) :
Dans les dispositions alternatives, il doit être ajouté : « *une implantation particulière peut être définie par l'autorité compétente lorsque celle-ci considère que l'implantation de construction nouvelle est susceptible de détériorer les conditions d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel, sous réserve de justifications techniques* »
- Règlement écrit, section 1, sous-section 3, paragraphe 2 – 2. Assainissement des eaux usées (page 23) et section 2, sous-section 3, paragraphe 2 – 2. Assainissement des eaux usées (page 36) :
« *L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans*

les réseaux publics d'assainissement » doit être supprimé étant donné que le territoire de la commune ne sera pas équipé d'un réseau d'assainissement collectif.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il n'est pas judicieux de préconiser un type d'assainissement non collectif sans avoir réalisé une étude de sol au niveau de la parcelle d'autant que de nombreux systèmes plus compacts de traitement sont proposés par les fabricants en fonction des types de sol.

Aussi, les études de faisabilité de l'assainissement individuel devront comprendre des éléments de pédologie et d'essais d'infiltration complets orientés vers la recherche de solutions de dispersion des effluents traités par infiltration en préconisant le type de traitement.

La disposition alternative ci dessus pourra être ajoutée au règlement écrit et la suivante supprimée.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Organisation

2.1.1. Actes administratifs

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E20000127/86 du 13 novembre 2020, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Guy HUMBERT demeurant 3, rue des Perrasses - 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS 17500 (annexe n°1).

Élaboration de l'arrêté municipal

Par arrêté municipal du 18 décembre 2020, Madame le Maire de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS a fixé le siège de l'enquête publique en la mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS (annexe n°3).

2.1.2. Concertation préalable

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du conseil municipal de SAINT HILAIRE DU BOIS du 27 juillet 2016, ayant pour objet le lancement d'une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur la commune.

L'énumération des actions entreprises supra au paragraphe 1.4.4. permet de constater que la concertation préalable a été effective et satisfaisante. Sur les 16 observations du public, 8 étaient défavorables, 4 partiellement favorables, 2 favorables et 2 ni pour ni contre.

2.1.3. Information du Public

Publicité légale de l'enquête

➤ par voie de presse (annexe n°19)

Journal	Premier avis	Deuxième avis	Périodicité et zone de diffusion
Sud Ouest	26/12/2020	15/01/2021	Quotidien Charente Maritime
La Haute Saintonge	25/12/2020	15/01/2021	Hebdomadaire Charente Maritime

Pour rappel, un avis doit être publié en caractères apparents au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné.

Le premier jour de l'enquête publique étant le 11 janvier 2021 le premier avis devait être publié avant le 27/12/2020 et le deuxième avis entre le 11/01/2020 et le 19/01/2021.

➤ Par voie d'affichage (annexe n°20)

Le public a été informé de la présente enquête par l'avis d'enquête publique et l'arrêté municipal visible depuis la voie publique :

- affichage de l'arrêté municipal sur le panneau officiel à l'entrée de la mairie,
- affichage de l'avis d'enquête sur un panneau à côté de l'entrée de la mairie au lieu dit « Le Bourg »,
- affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs dans les lieux-dits « Le Clône », « Le Clos St Hilaire », « La Pointe », « Chez Goupil » et « Picoulade ».



Affichage à l'entrée de l'Hôtel de Ville



Affichage Avis d'enquête dans le Bourg

➤ Par voie dématérialisée (annexe n°21)

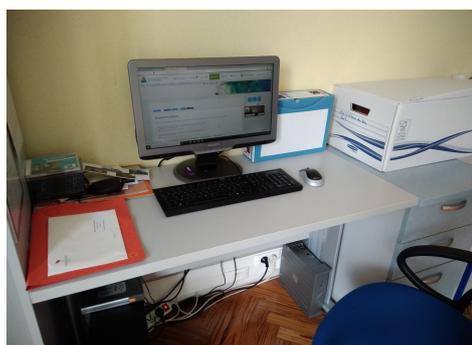
L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge dès le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

➤ Par une publicité complémentaire (annexe n°22)

Une note relatant des informations et notamment les heures des permanences du commissaire enquêteur ainsi que le plan de zonage a été publiée dans le bulletin municipal n°25 de décembre 2020.

Un poste informatique où le dossier d'enquête pouvait être consulté, a été mis à disposition du public à la mairie pendant les heures habituelles d'ouverture.

Il est signaler que la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS a été très réactive pour la mise en place de la publicité légale par voie dématérialisée.



2.1.4. Publicités complémentaires

Le site internet de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge a été utilisé pour publier l'avis d'enquête deux semaines avant le début et pendant toute la durée de l'enquête publique dans les pages Cadre de Vie, consultations publiques (annexe n°21).

Une information sur l'enquête publique a été publiée dans le bulletin municipal de SAINT HILAIRE DU BOIS dans le numéro 25 de décembre 2020 (annexe n°22).

2.1.5. Réunions publiques et prolongement de l'enquête

Il n'a pas été organisé de réunion publique ni de prolongation de l'enquête.

2.1.6. Dates et durée de l'enquête publique

Par arrêté municipal 18 décembre 2020 de Madame le Maire de la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS (annexe n°3), les modalités des enquêtes ont été définies comme suit :

- La durée a été fixée à 33 jours du lundi 11 janvier 2021 à 14h00 au vendredi 12 février 2021 à 17h00,
- Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS ont été arrêtées aux dates suivantes, les horaires ci-dessous sont ceux effectivement réalisés :
 - le lundi 11 janvier 2021 : de 14h00 à 17h00,
 - le vendredi 29 janvier 2021 : de 14h00 à 17h00,
 - le vendredi 12 février 2021 : de 14h00 à 17h00.

2.1.7. Initiatives du commissaire enquêteur

- Lundi 23 novembre 2020
Prise de contact et de rendez-vous avec la mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS
- Jeudi 10 décembre de 11h00 à 12h00
Réception du dossier d'enquête publique et du CD ROM
Présentation de l'enquête et modalités pratiques avec :
 - Mme Marie Catherine PREVOT, maire
 - Mme Annie GARPARD, adjointe au maire
 - M Jean Marie LANDREAU, 1^{er} adjoint au maire
 - M Yves LARRIEUX, adjoint au maire
 - M Jacques BAUDRY, conseiller
 - M Alain ACHAT, conseiller
 - M Mathieu FAVRIAUX, bureau d'études
- Mercredi 6 janvier
Vérification de la mise en ligne de l'avis d'enquête publique sur le site de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge,
- Jeudi 7 janvier
Demande de renseignements complémentaires à la mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS :
 - lieux d'affichages,
 - liste exhaustive des réponses des PPA.Vérification de la publication de l'avis d'enquête dans les journaux. Première parution
 - dans La Haute Saintonge le vendredi 25 décembre 2020,
 - dans Sud Ouest le samedi 26 décembre 2020,
- Vendredi 8 janvier
Demande que les avis des PPA soient joints au dossier dématérialisé sur le site internet de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge,
- Lundi 11 janvier
1^{ère} permanence de 14h00 à 17h00, ouverture du registre d'enquête et reconnaissance de

terrain,

- Vendredi 29 janvier
2^{ème} permanence de 14h00 à 17h00 et reconnaissance de terrain,
- Vendredi 12 février
3^{ème} permanence de 14h00 à 17h00, clôture du registre d'enquête publique et reconnaissance de terrain,
- Vendredi 12 février
Réunion de 17h00 à 17h30 avec Mme Marie Catherine PREVOT, Maire de SAINT HILAIRE DU BOIS,
- Lundi 15 février
Envoi par courriel du Procès verbal de synthèse à la mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS et au bureau d'études Urban Hymns en copie,
- Lundi 1^{er} mars
Réception du mémoire en réponse de la commune,
- Mardi 2 mars
Demande de renseignement complémentaire au mémoire en réponse, notamment pour la question n°10,
- Vendredi 12 mars
Remise et explication du rapport des avis et conclusions motivées en mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS.

2.2. Déroulement de l'enquête

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 18 décembre 2020, le commissaire enquêteur s'est personnellement tenu à la disposition du public et un registre a été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête ainsi que les différents avis des personnes publiques associées (PPA) reçus en mairie en pièces complémentaires du dossier d'enquête.

Ce registre d'enquête a été ouvert, coté et paraphé par nous.

Il était également prévu que le public ait la possibilité d'adresser ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal à la mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS ou par courriel. Pour cela, une adresse électronique a été communiquée par la commune et opérationnelle dès le début de l'enquête « *plust.hilairedubois@laposte.net* ».

Les permanences ont été assurées en mairie selon des dispositions prévues par l'arrêté municipal du 18 décembre 2020 afin d'accueillir le public, de l'informer sur le projet présenté et de recueillir ses remarques et observations éventuelles durant l'enquête. Elles se sont déroulées dans d'excellentes conditions matérielles dans la salle du conseil municipal.

La totalité des personnes qui sont venues pour diverses raisons à la mairie pendant les permanences du commissaire enquêteur ont été informées du contenu du dossier d'enquête publique par ce dernier.

Conformément à l'article L.123-10 du code de l'environnement modifié par l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 – art 2, un poste informatique où le dossier de l'enquête publique pouvait être consulté, a été mis à disposition du public à la mairie pendant les heures habituelles d'ouverture.

Cette procédure n'ayant donné lieu à aucun incident. La publicité ayant été largement diffusée par voie d'affichage dans de nombreux lieux de la commune, sur les sites internet de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et a fait l'objet de deux publications dans deux journaux régionaux. Une publicité complémentaire de l'avis d'enquête publique a aussi pu être réalisée par

sa publication dans le bulletin municipal distribué dans les boîtes aux lettres avant l'enquête publique.

Dès la fin de l'enquête publique le vendredi 12 février à 17h00, le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur et le dossier d'enquête publique récupéré.

Le certificat d'affichage a été remis après la fin de l'enquête, le vendredi 12 février à 17h00 (annexe n°20).

Une réunion, à l'initiative du commissaire enquêteur, s'est tenue à l'issue de la dernière permanence de 17h00 à 17h30, en présence de Madame Marie Catherine PREVOT, Maire de SAINT HILAIRE DU BOIS pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et les observations du public.

2.3. Climat de l'enquête

Le public s'est relativement peu déplacé pour s'informer, questionner et adresser des observations sous quelque forme que ce soit au commissaire enquêteur.

Seules trois personnes sont venues se renseigner sur le dossier d'enquête publique pendant les permanences et deux personnes en dehors des permanences. Le nombre de personnes ayant consulté le dossier sur internet n'est pas connu, le registre dématérialisé n'ayant pas été mis en place.

2.4. Incident en cours d'enquête

Monsieur Daniel BIROLLEAU est venu demander des renseignements sur le dossier lors de ma deuxième permanence du vendredi 29 janvier 2021. L'entretien, qui s'est déroulé de 14h00 à 15h20, a été cordial. Je lui ai indiqué à cette occasion le lien internet pour qu'il puisse consulter le dossier sur le site de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Puis M Birolleau nous a envoyé un courriel (Courriel n°2) nous indiquant qu'il n'y a pas de documents associés à la commune de Saint Hilaire du Bois, je cite :

« J'ai le désagrément de constater qu'il m'est aujourd'hui, 1^{er} février 2021, à 11 j de la fin de l'enquête publique, impossible de prendre connaissance du contenu du Plan Local d'Urbanisme en cours de St Hilaire du Bois.

Ceci représente une grande faute quant au devoir d'informations aux particuliers désireux de connaître le devenir de leur propriété.

Est-ce que cela peut remettre en cause la validité de l'enquête publique ?

Ce serait bien, en effet, que l'enquête publique soit prolongée de 30 j, à partir de la mise à disposition des documents d'urbanisme de la commune.

Ne suis-je pas allé où il faut sur le site ?

Donnez-moi alors, rapidement, le cheminement à effectuer pour l'accès de ces documents. »

Pourtant, ce dossier était bien en ligne sur le site de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge depuis le premier jour de l'enquête. Ce courriel a été lu par la Mairie de Saint Hilaire du Bois lors de son insertion dans le registre ce qui a permis à Madame le Maire d'informer M Birolleau le jour même en précisant le lien suivant : www.haute-saintonge.org onglet : Cadre de vie, puis consultations publiques.

L'information dématérialisée du public étant conforme à la réglementation, il n'a pas été donné suite à cette demande de prolongation de l'enquête publique.

3. Bilan et analyse des observations du public

3.1. Recensement et analyse quantitative

A cours de l'enquête :

- 1ère permanence : Une personne est venue consulter le dossier et poser des questions sur les différents aspects du plan local d'urbanisme, aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête publique.
- Entre la première et la deuxième permanence : Une personne est venue consulter le dossier d'enquête publique. Aucune observation n'a été inscrite dans le registre d'enquête publique. Aucun courrier ni courriel n'ont été transmis pendant cette période.
- 2ème permanence : Deux personnes sont venues consulter le dossier et poser des questions sur les différents aspects du plan local d'urbanisme, aucune observation n'a été inscrite sur le registre d'enquête publique.
- Entre la deuxième et la troisième permanence : Une personne est venue consulter le dossier d'enquête publique. Aucune observation n'a été inscrite dans le registre d'enquête publique. Aucun courrier n'est arrivé mais 4 courriels ont été transmis pendant cette période.
- 3ème permanence : Personne n'est venu.

Hors délais :

Aucune observation n'a été formulée hors délai.

3.1.1. Tableau chronologique des observations

Légende : **O1** n° d'ordre d'observation sur registre

L1 n° d'ordre de lettre jointe au registre

C1 n° d'ordre de courriel joint au registre

Nom, Prénom, adresse de l'intervenant	Registre N°	Favorable	Défavorable	Ref. thème	Thème abordé
M Sylvain BODIN « Le Clone » 17500 SAINT HILAIRE DU BOIS	1		C1	1	Zones constructibles
M Daniel BIROLLEAU 17 avenue du Bois de Chevreuil 33610 CESTAS	1		C2 C4	1	Zones constructibles
Mme Céline LANDREAU Mme Françoise LANDREAU M Mathieu LANDREAU M Jean Marie LANDREAU 17500 SAINT HILAIRE DU BOIS	1		C3	1 2	Zones constructibles Camping
TOTAL des personnes		0	3		

3.1.2. Tableau par thèmes

Le tableau ci-dessous recense par thème l'ensemble des observations reçues tout en tenant compte des redondances exprimées par certaines personnes.

Réf.	Liste des thèmes	Nombre	Favorable	Défavorable
1	Zones constructibles	3		3
2	Camping	1		1
	TOTAL par thèmes	4	0	4

3.1.3. Développement par thèmes

Il est à remarquer que sur les avis défavorables concernent des terrains constructibles dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols et devenus inconstructibles dans le PLU.

Les avis et observations sont détaillés dans les deux (2) thèmes ci-dessous :

- Zones constructibles** : Trois propriétaires qui avaient des terrains constructibles car situés dans une zones urbanisable dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols ne peuvent plus construire de maison d'habitation sur ces terrains car il sont classés en zone agricole ou naturelle dans le projet du Plan Local d'Urbanisme.
- Camping** : Un des trois propriétaires précédent a son habitation et les terrains environnants classés en zone agricole. La réglementation interdit l'installation de terrain de camping et de mobil-homes en zone agricole.

3.2. Procès-verbal de synthèse

Ce procès verbal a été établi sous huitaine, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, modifié par [Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4](#) :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui. »

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le procès verbal de synthèse a été remis par courriel à Madame le Maire de Saint Hilaire du bois avec une copie à M Mathieu Favriau du bureau d'études Urban Hymns le lundi 15 février à 9h59 (pièce jointe n°1). Il est à remarquer que, pour des mesures sanitaires liées à la COVID, le rapport de Synthèse n'a pas été remis en main propre à Madame le Maire mais a été envoyé par courriel pour limiter les contacts.

Un nombre peu élevé d'observations a été reçu lors de cette enquête publique (quatre courriels).

3.3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 – art. 3 : *...Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.* » Le mémoire en réponse du responsable du projet a été transmis par courriel reçu le 1^{er} mars 2021 à 20h15, dans les délais impartis (pièce jointe n°2).

Ce mémoire de six pages (6) et un complément d'une page (1) donnent des réponses claires et précises aux 4 observations du public et aux 13 questions du commissaire enquêteur relatées dans le procès-verbal de synthèse.

3.5. Réponses aux observations du public

Information préalable : dans les conclusions de son rapport, le commissaire enquêteur doit exprimer son avis personnel sur les documents et projet soumis à l'enquête publique. Il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

- **Observation n°1 (courriel n°1)** de Monsieur Sylvain BODIN « Le Clone » 17500 SINT HILAIRE DU BOIS :

Terrains de construction : Le terrain de construction de Monsieur BODIN est devenu inconstructible avec le projet de P.L.U. Or, une construction a été réalisée sur ce terrain et le projet d'une deuxième construction est en cours.

*La présente requête concerne le **terrain cadastré A 1642** d'une surface de 2893 m² situé 2, rue du Clone à Saint Hilaire du bois. J'ai en effet fait l'acquisition de ce terrain le 15 mai 2019, constructible à l'époque, dans le but d'y construire 2 bâtiments de 2 logements chacun destinés à la location.*

J'ai réalisé le premier bâtiment dans l'années 2019, celui-ci est en cours d'achèvement.

Actuellement en préparation d'une nouvelle demande de permis de construire pour le second bâtiment, le chemin d'accès ainsi que les réseaux d'alimentation de ce futur projet ont été réalisés en même temps que la première construction. Les équipements sont déjà en place.

Je vous demande donc par la présente, de bien vouloir reconsidérer votre décision et de conserver le caractère constructible du terrain afin de me permettre de terminer ce projet.

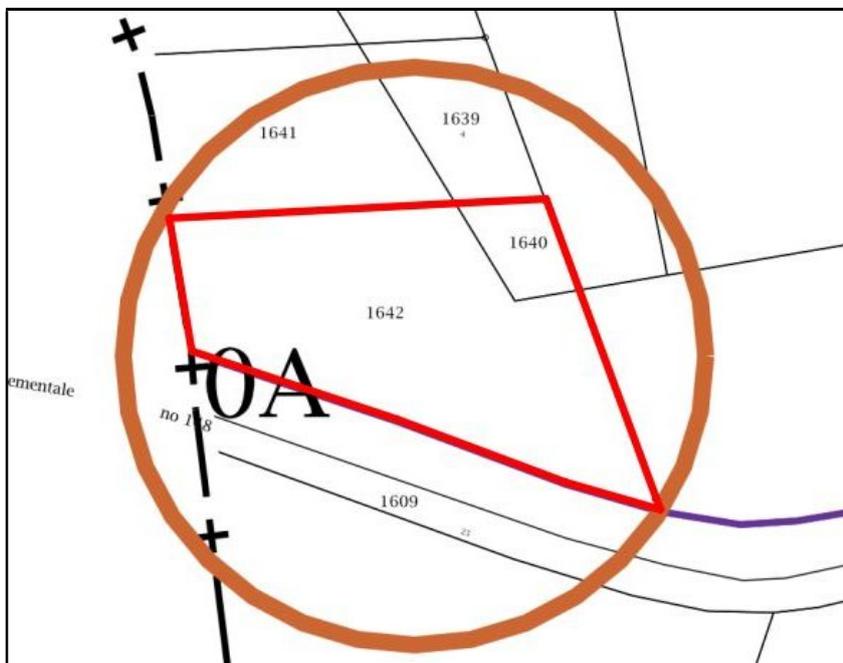
Réponse de Madame le Maire :

Cette demande s'inscrit en continuité d'une zone constructible du PLU et me semble donc particulièrement légitime, notamment au regard de la situation exposée par le requérant. Le terrain en question n'a pas d'affectation agricole, boisée ou naturelle. Je vous laisse donc formuler votre propre avis en considération de ces éléments.

Avis du commissaire enquêteur :

Les parcelles cadastrées A 1640 et 1642 sont situées en zone agricole dans le projet de PLU. Monsieur Bodin a le projet de construire deux bâtiments sur ces parcelles. Un premier bâtiment est déjà construit et la viabilisation du deuxième est réalisée. De plus, cette unité foncière se trouve dans la continuité d'une bande de terrains déjà urbanisés le long d'une voie de circulation classée en zone Ub.

Je trouve légitime que Monsieur Bodin puisse terminer son projet, aussi je proposerais de classer ces deux parcelles en zone Ub.



- Observations n°2 et 4 (courriels n°2 et n°4) de Monsieur Daniel BIROLLEAU, 33610 CESTAS

Terrains de construction : Monsieur BIROLLEAU a hérité de parcelles situées dans le hameau « Le Forestier ». Une grande partie de ces parcelles est située en zone naturelle ce qui l'empêche de réaliser un futur lotissement sur celle-ci.

*Je suis maintenant propriétaire des biens que Mme Chapon **Simone (m tante) possédait au Forestier. Il s'agit d'un ensemble de 3 parcelles numérotées 951, 952 et 1733. Je suis fort étonné que tout ou partie de ces parcelles soient classées zone naturelle.***

Ces parcelles sont entourées de parcelles déjà habitées elles ne sont pas éloignées du centre du Forestier, elles ne sont pas cultivées depuis plusieurs années, l'entretien y est fait régulièrement, elles sont entourées d'habitations déjà alimentées en eau, électricité et téléphone, ne sont pas en zone inondable, l'accès se fait facilement au nord par la route du Forestier, n'ont pas de reliefs difficile et situées près d'un bourg d'une vingtaine d'habitations.

Alors que penser ? Cela mérite réflexions ... Non ?

Je constate, que si des dents creuses sont repérées par le PLU dans plusieurs hameaux de la commune... au Forestier, le PLU créé avec cette zone N au nord de la départementale RD699, si ce n'est pas une dent creuse, c'est tout du moins une grosse encoche au milieu d'une zone déjà

urbanisée classée zone Ub.

Je me suis donc déjà aventuré à faire deux schémas de ce qui pourrait être une hypothèse d'urbanisation sur mes parcelles 952 et 1733.

Réponse de Madame le Maire :

Le village dit « Le Forestier » comporte effectivement des terrains vierges de construction qui apparaissent géographiquement continus, et surtout, enserrés dans la trame urbaine existante ; trois des quatre côtés de cette emprise sont à caractère urbain, les terrains faisant l'objet d'un classement en zone U. La demande apparaît donc légitime.

Néanmoins, la décision du PLU de classer ces parcelles en zone N relevait du constat de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, de prioriser le développement urbain sur le bourg, et surtout, de modérer l'urbanisation dans les hameaux selon le SCOT de la Haute-Saintonge, dont le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) énonce la prescription de « Limiter le développement des hameaux » (page 75). Le requérant n'a pas pris en considération ces éléments pourtant exposés dans le rapport de présentation du PLU.

Par ailleurs, je note que le terrain demandé occupe une emprise de 0,6 hectare, excédant de 20 % potentiel constructible initialement identifié par le PLU (soit 3 hectares).

Aussi, Monsieur le commissaire-enquêteur, il me semble qu'un juste milieu est à trouver entre la demande du requérant et la nécessité pour le PLU de veiller au maintien de l'équilibre de ses orientations à l'issue de cette démarche d'enquête publique, notamment au regard des avis prononcés par les personnes publiques associées sur ce projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune de Saint Hilaire du Bois a essuyé un refus des services de l'Etat pour une extension de l'urbanisation basée sur un accroissement de population de 2% sur 10 ans. Ceux-ci ayant estimé que les superficies prises aux zones agricole et naturelle étaient trop importantes. Un 2ème projet de PLU a été conçu sur la base d'un accroissement de population de 1,4%. Cela a entraîné des arbitrages nécessaires afin de diminuer les extensions de zones urbanisables.

Monsieur Birolleau possède des parcelles qui jouxtent une zone déjà urbanisée au hameau dit « Le Forestier ». Une est constructible et est incluse dans le bilan des 30 nouvelles constructions prévues dans ce projet de PLU, les autres parcelles se situant en zone naturelle.

Pour ces dernières, Monsieur Birolleau envisageait de réaliser une opération de division de sol afin d'y construire des habitations. Ce projet d'intention n'est pas encore chiffré et ne bénéficie aujourd'hui d'aucune autorisation.

Le SCoT de la Haute Saintonge, dans son Document d'orientations et d'Objectifs, énonce la prescription de limiter le développement des hameaux.

Le classement de la totalité des parcelles de Monsieur Birolleau en zone urbanisable créerait un excédant de 20% du potentiel constructible initialement identifié par le PLU avec un accroissement de population de 1,7% alors que les services de l'Etat n'ont accordé que 1,4%. Un développement excessif du hameau « Le Forestier » serait aussi en contradiction avec les prescriptions du Document d'orientations et d'Objectifs du SCoT de la Haute Saintonge.

- **Observation n°3 (courriel n°3)** de Mesdames Céline LANDREAU et Françoise LANDREAU et Messieurs Mathieu LANDREAU et Jean Marie LANDREAU 17500 SAINT HILAIRE DU BOIS :

Terrains de construction : La famille LANDREAU habite le hameau « Mont Garnier » qui a été classé zone agricole dans le projet de P.L.U. Les extension de bâtiments sont limitées en volumétrie dans le règlement écrit.

Terrain de camping : Il est interdit d'implanter un terrains de camping ou d'installer des mobil-homes dans les zones agricoles.

Le village de Mont Garnier est classé en zone A.

Les bâtiments dont nous sommes propriétaires (feuille B parcelles 1595, 1597, 2117, 6391 1425, 1424) ne sont plus exploitées en agricole depuis plus de 40 ans. Tout le bâti est donc à vocation résidentielle, d'ailleurs tous les réseaux sont installés.

Notre demande est donc :

-soit le classement de cette zone d'environ 3 ha en zone UB

-soit augmenter la volumétrie et bâtiments qui nous semble trop restrictive et autoriser l'implantation de terrain de camping et d'installation de mobil-homes.

Réponse de Madame le Maire :

Le lieu-dit « Mont Garnier » est un ensemble de bâtiments particulièrement modeste, lequel ne constitue pas réellement un espace urbain. Je note la présence de cinq volumes de bâtiments plus ou moins contigus. Il est donc impossible de classer ces constructions en zone U, au risque de déséquilibrer l'ensemble du projet de PLU au regard du classement réglementaire des autres lieux-dits isolés, et d'exposer le PLU à une situation d'illégalité au regard du Code de l'Urbanisme.

Il convient de noter que le PLU identifie, pour deux bâtiments, la possibilité d'un changement de destination qui me semble répondre aux nécessités de la mise en valeur du patrimoine bâti, et offre des possibilités au pétitionnaire. Vous noterez qu'il s'agit du seul endroit de la commune, classés en zone A, où de tels changements de destination seront possibles.

Je vous rappelle à nouveau la prescription du DOO du SCOT, visant à « Limiter le développement des hameaux » (page 75). Plus en détail, le DOO énonce la nécessité de « développer prioritairement les centres bourgs et villages, afin de limiter les déplacements contraints ». Le PLU s'est inscrit dans les différents cas de figure offerts pour les hameaux : possibilité d'extensions et d'annexes pour les constructions existantes, possibilité de changements de destination. Il apparaît que les limites données à ces extensions et annexes dans le règlement du PLU a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF ; leur modification ce stade de la procédure nécessiterait une nouvelle consultation de la CDPENAF, assortie d'un délai de réponse de 3 mois, retardant d'autant plus l'approbation du PLU.

Enfin, concernant un éventuel projet de camping, je note que ce dernier n'est pas précisé par le pétitionnaire (étude de faisabilité économique, précisions sur les capacités d'accueil et les conditions de desserte par les réseaux publics, besoins en bâtiments tels que point d'accueil, sanitaires, conditions de défense extérieure contre l'incendie...).

Vous l'avez constaté, le dossier de PLU est argumenté minutieusement au regard de l'ensemble de ses dispositions, comme l'exigent les personnes publiques associées, notamment l'Etat. Aussi, un tel projet mérite d'être exposé à l'appui de l'ensemble des détails nécessaires. Une procédure de modification du PLU, suite à son approbation, pourrait être mise en œuvre dès lors que le pétitionnaire sera en mesure d'apporter cet argumentaire.

- Complément de réponse

Je note une confusion permanente dans l'exposé des demandes et observations émises durant cette enquête publique. Il est souvent fait mention d'un déclassement de zones constructibles en zones non-constructibles par le nouveau PLU. Je tiens rappeler que l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune est devenu caduc le 27 mars 2017, suite à la loi du 24 mars 2014.

Depuis près de 4 ans, notre commune n'a donc plus de document d'urbanisme. Seul s'applique le Règlement National d'Urbanisme et l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, exposant que, en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. Aussi, au regard de cette situation, le nouveau PLU ne déclassé aucun terrain constructible par rapport à la situation actuelle ; au contraire, il crée de nouveaux droits à construire sur la commune,

Quant à l'ancien POS, ce dernier ne peut plus être convoqué pour appuyer des demandes dans le cadre du nouveau PLU, son contenu se référant au Code de l'Urbanisme dans sa version d'il y a plus de vingt ans.

L'évolution majeure du droit de l'urbanisme au cours de ces deux dernières décennies (loi SRU, loi « Grenelle II », loi ALUR, recodification intégrale intervenue en 2015, loi ELAN...) doit être bien prise en considération.

Avis du commissaire enquêteur :

Le hameau « Mont Garnier » ne comprend qu'un nombre limité de logements. Il n'est ainsi pas considéré comme hameau prioritaire pour les extensions d'urbanisation. Il se trouve dans ce hameau deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination permettant ainsi de loger deux familles supplémentaires. Il est donc légitime de classer ce hameau en zone agricole et de limiter la volumétrie des bâtiments.

Les zones agricoles des plans locaux d'urbanisme sont des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». C'est pour cette raison que sont seules autorisées en zone A « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ». Dans ces conditions et sous réserve des autorisations et interdictions particulières prévues dans le règlement du PLU afférent à cette zone, il n'est, en principe, pas possible d'autoriser de camping ni l'installation d'une Résidence Mobile de Loisirs (Mobil home). La création d'un terrain de camping est possible si le pétitionnaire apporte un argumentaire permettant de lancer une procédure de modification du PLU auquel cas serait créé un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) spécifique à cette opération.

3.6. Réponses aux questions du commissaire enquêteur

Eau potable et assainissement:

- Question n°1 du commissaire enquêteur :

Quel est le nombre et l'état des assainissements non collectifs de la commune ?

Réponse de Madame le Maire :

Le bilan des installations d'assainissement non-collectif est à retrouver en page 258 du rapport de présentation. Ce dernier a été communiqué par le syndicat Eau 17, compétent en matière de service public d'assainissement non-collectif pour le compte de la commune.

Les informations contenues dans le rapport de présentation ont été les seules communiquées par Eau 17. A ce jour, elles ne sont pas exhaustives. C'est un constat indépendant de notre volonté. Les campagnes de contrôle des installations d'assainissement non-collectif sont périodiques et n'ont pu, ce jour, couvrir l'intégralité de notre commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le syndicat Eau 17 a contrôlé 78 installations sur un total de 170 logements soit 46% de l'habitat présent sur la commune. 53 installations sont conformes. La commune souffre d'un retard dans le contrôle des installations d'assainissement non-collectif et dans la mise à niveau de celles-ci.

- Question n°2 du commissaire enquêteur :

Pourquoi préconiser dans la zone AU des assainissements individuels de type filtre à sable alors que des études de pédologie et d'infiltration sont nécessaires pour adapter le système de traitement des eaux usées et d'évacuation des eaux traitées ?

Réponse de Madame le Maire :

J'abonde dans votre sens et effectivement, le PLU ne peut attester du bon choix de la filière d'assainissement adaptée aux terrains susceptibles de faire l'objet de projets de construction, car cette donnée doit être produite de façon précise à l'occasion de chaque dépôt de permis de construire.

Vous noterez cependant que le règlement du PLU n'impose aucunement une filière particulière en matière d'assainissement. Il a été déduit par le rapport de présentation qu'au regard de la mauvaise aptitude des sols de la commune à l'auto-épuration, une filière de type filtre sable serait vraisemblablement le choix le plus fréquemment privilégié pour les futures constructions ; néanmoins, le PLU n'impose rien en la matière, et n'est d'ailleurs pas le document apte à régler cette question. Si besoin, la rédaction du rapport de présentation pourra évoluer afin de lever cette confusion.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il existe actuellement de nombreux systèmes de traitement des eaux usées disponibles dans le commerce. Si des assainissements individuels de types filtres à sable peuvent être adaptés à la parcelle et au type de sol, d'autres procédés de traitements peuvent être tout autant performants voire meilleurs. Aussi, est-il souhaitable de ne pas imposer d'éléments trop spécifiques dans le rapport de présentation.

- Question n°3 du commissaire enquêteur :

Pourquoi préconiser un rejet des eaux usées traitées de la zone AU vers le ruisseau « de La Maine » alors que l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques en matière d'assainissement non collectif stipule que les rejets des eaux

usées dans le milieu hydraulique superficiel doit rester exceptionnel ?

Réponse de Madame le Maire :

Il s'agit à d'une possible erreur du rapport de présentation. Dans tous les cas, le règlement du PLU ne décide aucunement cela. Si le cas échéant, cette erreur était confirmée, je vous remercie de m'indiquer précisément la page qu'il reviendra à mon bureau d'études de corriger.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans les pages 197 du rapport de présentation et 13 des Orientations d'Aménagement et de Programmation il est déterminé un ouvrage de rétention d'eau pluviale pouvant être rendu nécessaire au point bas du site dont les modalités techniques sont à préciser par une étude en phase opérationnelle du projet. Ce bassin devra collecter les eaux pluviales de la zone AU, bassin versant de 1,1 hectares et être dimensionné pour des pluies d'une période de retour décennale voire centennale en fonction du degré souhaité de protection du milieu naturel.

En page 16 du projet d'aménagement et de développement durables il est indiqué que le PLU obligera également selon les conditions fixées par son règlement, la création d'exutoires artificiels dans les nouvelles opérations d'aménagement d'envergure, de nature à assurer la rétention et la dépollution naturelle des eaux avant leur rejet dans le milieu naturel. Ces exutoires devront être pleinement intégrés aux paysages sensibles de la commune.

Lors de mes permanences il m'a été communiqué que les terrains situés en zone AU seraient de type « Argileux » et donc peu propices à l'infiltration des eaux pluviales. A défaut d'étude pédologiques sur site, une incertitude pèse sur la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales lors des événements météorologiques importants et par conséquence sur l'obligation de créer un exutoire artificiel vers la rivière de La Maine.

La police de l'eau ayant alors la possibilité de refuser cet exutoire, un doute persiste sur la faisabilité de l'urbanisation de cette zone.

- Question n°4 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les capacités résiduelles et l'état des réseaux d'eau potable ?

Réponse de Madame le Maire :

Après consultation du syndicat Eau 17, cette information est inconnue. Elle nécessite une étude approfondie l'échelle de la commune, laquelle est indépendante du PLU et nécessite par ailleurs un investissement financier qui doit être anticipé par Eau 17.

Néanmoins, en page 259 du rapport de présentation, vous retrouverez les données relatives à la ressource locale en eau potable et à sa marge de capacité (estimée à 93 %) selon les données que nous avons pu collecter. Je note que les personnes publiques associées, notamment l'Etat, n'ont pas émis de réserve sur le projet de PLU concernant cet aspect.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il reste 7% de capacités résiduelles de production d'eau potable alors que le PLU prévoit une augmentation de population de 1,4% sur 10 ans. La marge est confortable pour la prochaine décennie.

Un bilan des réseaux est souhaitable mais la compétence ayant été transférée, c'est

au syndicat « Eaux 17 » de le réaliser, de prévoir les financements de mise à niveau et d'en informer les communes.

Milieus Naturels

- Question n°5 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) du PLU sur l'environnement pour l'extension de l'habitat et la création du parc photovoltaïque ?

Réponse de Madame le Maire :

Les mesures ERC concernant l'habitat ont été définies précisément en ce qui concerne la zone AU du bourg. Je vous invite à les retrouver en pages 273 à 281 du rapport de présentation, s'agissant notamment des tableaux figurant en pages 280 et 281. Ces mesures sont très explicites. Elles sont prises au regard des prérogatives du PLU, conformément aux exigences du législateur.

Concernant le projet photovoltaïque, il convient de distinguer là les règles du PLU établies au titre du Code de l'Urbanisme, que je serai en charge d'appliquer en tant qu'autorité compétente, des législations et réglementations au titre du Code de l'Environnement, relevant d'une autre administration.

En effet, les parcs photovoltaïques sont la plupart du temps soumis à étude d'impact, et les permis de construire correspondant à ces installations sont délivrés par le préfet de département ; sont notamment concernées, les installations supérieures 250 kilowatt-crête. Ainsi, ce n'est pas parce que le PLU définit un secteur autorisant un futur parc photovoltaïque que ce dernier verra effectivement le jour. Son autorisation est là une compétence du préfet et non du maire. Néanmoins, le PLU peut d'ores-et-déjà prévoir un tel projet pour inscrire le développement communal dans la prise en compte des enjeux actuels de transition énergétique, lesquels ont été explicités par la nouvelle Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) adoptée en avril 2020.

Il conviendra que le pétitionnaire du projet produise une étude d'impact conforme au Code de l'Environnement, et s'acquiesce de toute autre exigence du même ordre (dérogation à la destruction d'espèces protégées, dossier « loi sur l'eau »...). Dès lors, les mesures ERC seront définies dans ce cadre, à la lumière des caractéristiques techniques du futur projet, qui demeurent à ce jour non-définies. Les pages 289 et 290 du rapport de présentation étayent ces éléments. Des « pré-mesures » ERC sont d'ailleurs définies. Je vous invite à les observer.

Enfin, je rappelle sur ce point que notre PLU ne fait que s'inscrire dans les ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Saintonge dans ce domaine, et de la SNBC précitée. Ce faisant, notre collectivité a pris ses responsabilités en la matière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réalisation d'un parc photovoltaïque sur l'emplacement de l'ancienne carrière permettrait d'aménager une zone aujourd'hui à l'abandon et dégradée. De plus la production d'une énergie renouvelable serait un bienfait pour l'environnement. Je suis donc tout à fait favorable à la création de la zone Npv.

Cependant des mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) plus poussées que celles contenues dans le projet de PLU devront être menées. Elles pourront être réalisées lors de l'étude d'impact spécifique à la création de ce parc photovoltaïque.

- Question n°6 du commissaire enquêteur :

En complément à la question précédente, quelles sont les mesures compensatoires concernent la présence du Damier de la succite et de l'Azuré du serpolet pour la création du parc photovoltaïque dans la zone Npv ?

Réponse de Madame le Maire :

Selon les informations que nous disposons en mairie, la présence de ces espèces n'a pas été caractérisée dans ce secteur, en l'absence de prospections faunistiques. Je note que la CDPENAF, dans son avis rendu lors du premier arrêt du PLU, a évoqué l'existence de ces espèces sur site, sans exposer les éléments techniques permettant de justifier cette conclusion. Je ne connais donc pas la source technique de ces informations, et il ne s'agit donc que d'affirmations.

Il reviendra à l'étude d'impact du projet de définir ces enjeux écologiques, et de formuler les mesures adéquates. Ces éléments seront dans tous les cas exigés pour que le projet puisse voir le jour. Quand bien même une étude faunistique précise aurait été menée sur ce site dans le cadre du PLU, celle-ci ne suffirait pas à répondre aux attentes de l'administration au stade opérationnel du projet. Elle requière une méthodologie précise, qui aurait été différente de celle du PLU (étude à l'échelle de quatre saisons différentes...).

De plus, je signale que la charge des études techniques relatives à un tel projet incombera légitimement au porteur de ce projet. Il n'est pas à la mairie de financer tout ou partie de cette étude d'impact.

En l'état, le PLU ne crée aucune suspicion d'incidence sur ces espèces dans la mesure où le projet ne peut être autorisé sur son seul fondement. Le PLU ne fait que faciliter l'émergence de ce futur projet, sans toutefois garantir sa mise en œuvre. Je vous suggère donc de tenir compte de ces éléments pour rédiger votre avis en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans son avis du 23 avril 2020 la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis simple favorable pour le STECAL du parc photovoltaïque sous réserve d'une mise en œuvre de mesures compensatoires dues à la présence sur le site du Damier de la Succite et de l'Azuré du Serpolet. Les études d'impacts menées lors de ce projet de PLU ne sont pas assez précises pour déterminer des mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) quand à la protection des ces deux espèces.

Comme indiqué dans mon commentaire à la question précédente, des mesures ERC pourront être définies avec plus de précisions dans de l'étude d'impact spécifique liée à la création du parc photovoltaïque.

Risques et nuisances

- Question n°7 du commissaire enquêteur :

La défense extérieure contre l'incendie est inexistante sur les hameaux « Chez Goupil » et « Le Forestier ». Quelles solutions préconisez-vous ?

Réponse de Madame le Maire :

Au regard du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, notre collectivité serait tenue d'installer, en l'absence de réseau d'eau potable de capacité

suffisante pour supporter de nouveaux poteaux incendie, une citerne posée au sol ou enterrée d'une capacité minimale de 60 mètres sur chacun de ces lieux-dits.

En leur absence, je serai fondée exclure toute possibilité de nouvelles habitations en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, il est dans l'intérêt de notre collectivité, en cohérence avec le nouveau PLU, de procéder à la création de ces équipements dans des délais aussi brefs que possible. Leur absence n'entrave pas la mise en œuvre du PLU,

Comme vous le noterez, peu de secteurs habités sont conformes au RDDECI sur le territoire départemental et en particulier sur la Haute-Saintonge, en raison d'un habitat très dispersé. Certaines communes doivent réaliser plus d'une cinquantaine d'installations de citernes incendie, plus ou moins financées sur leurs propres deniers ! Ces efforts techniques et financiers requièrent du temps. Je sollicite donc votre compréhension.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Article L2225-2 du Code Général des Collectivités Territoriales : *Les communes sont chargées du service public de défense extérieure contre l'incendie et sont compétentes à ce titre pour la création, l'aménagement et la gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. Elles peuvent également intervenir en amont de ces points d'eau pour garantir leur approvisionnement.*

La sécurité des habitants doit être une priorité. Les aménagements nécessaires pour assurer la défense extérieure contre l'incendie doivent être prévus dans les plus brefs délais. Les hameaux « Chez Goupil » et « Le Forestier » devraient rester inconstructibles jusqu'à ce que les équipements de défense extérieure contre l'incendie soit réalisés ou qu'une solution mobile soit adoptée.

L'habitat

- Question n°8 du commissaire enquêteur :

Sur quelles bases a été déterminé l'accroissement de la population de 1,4% pour les dix prochaines années alors que le SCoT de la Haute Saintonge prévoit un accroissement de 1% sur l'ensemble de son territoire ?

Réponse de Madame le Maire :

Pour vous répondre, il convient tout d'abord d'éclairer l'orientation correspondante du SCOT. Celle-ci est contenue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT, lequel n'est pas directement opposable au PLU. Il s'agit d'un indicateur qui a permis de réaliser l'ensemble du document. Seul le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT s'oppose au PLU, via une liste de « prescriptions ».

Cette liste ne reprend pas cet objectif de 1% de croissance pour chaque commune du territoire. Ce chiffre est donc absent du DOO, une telle prescription ne serait pas cohérente, car les communes de la Haute-Saintonge présentent une diversité de niveaux population, allant d'une soixantaine d'habitants à plus de 4 000 habitants. Ainsi, 1% de croissance de quelques dizaines d'habitants n'est pas 1 % de croissance pour quelques milliers.

Une augmentation, titre d'exemple, de +50 habitants en 10 ans sur deux communes différentes ne donne pas le même niveau de croissance annuel selon le niveau de la population de départ ; ce niveau de croissance sera très élevé pour un faible échantillon de population, et très faible pour un échantillon plus important. Les petites communes rurales se trouveraient donc pénalisées par une

lecture trop littérale de ce chiffre de 1%, qui, pour rappel, ne s'oppose pas directement aux documents d'urbanisme.

Sur cet aspect de la croissance de la population, le PLU est bien compatible avec le SCOT, dans le sens où il a été fondé sur les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs en matière de production de logements et de consommation foncière. Sur les 112 communes rurales de la Haute-Saintonge, hors pôles dont les orientations sont plus spécifiques (Jonzac, Pons, Mirambeau, ou encore Montendre, voir carte du DOO page 68), on obtient une moyenne d'une trentaine de logements à construire sur chaque commune à l'horizon 2040 (20 ans) pour environ 3 hectares de consommation foncière en extension urbaine. Il s'agit de moyennes déduites des chiffres figurant dans le DOO (page 73).

Afin de démontrer sa compatibilité avec le SCOT, le PLU a exposé dans son rapport de présentation la déclinaison de ces moyennes en proportion de la population de la commune de Saint-Hilaire-du-Bois. Ce faisant, le PLU a tenu compte du faible niveau de la population communale pour exposer un projet d'urbanisme proportionné à son envergure.

Pour rappel, le PLU envisage un rythme de construction de 3 logements/an, soit 30 logements en 10 ans, en extension et en densification urbaine, c'est-à-dire au regard des capacités d'accueil totales des zones constructibles. Il a donc été réalisé un effort de pondération des moyennes du SCOT. Pour en revenir au calcul du niveau de croissance de 1,4%, ce dernier a été estimé au regard du nombre de logements produits, multiplié par un nombre de personnes par ménage attendu, et converti en un taux de croissance annuel moyen.

Au regard de la faible population de Saint-Hilaire-du-Bois, il apparaît donc logique d'observer un taux de croissance supérieur au taux moyen de l'ensemble du territoire du SCOT, lequel ne doit pas être interprété de façon trop littérale ; en définitive, ce taux ne constitue pas un indicateur satisfaisant de l'appréciation de la compatibilité entre le PLU et le SCOT.

J'espère, Monsieur le commissaire-enquêteur, que vous comprendrez ma démonstration. Je vous invite relire les pages 185 à 187 du rapport de présentation du PLU pour étayer ces propos.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je remercie Madame le Maire pour ces explications détaillées et l'exposé des motivations ayant conduit la commune à se baser sur un taux de croissance de 1,4%.

J'ajouterais quelques éléments recueillis au cours de cette enquête publique :

- Les services de l'Etat ont refusés un premier projet de PLU qui présentait un taux de croissance de la population de 2% sur 10 ans, mais ont approuvé le taux de 1,4% dans leur courrier du 20 octobre 2020, je cite « *ainsi ce second projet de PLU présente une amélioration en termes de limitation des extensions des hameaux et de définition de l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, le PLU ouvre à l'urbanisation à vocation résidentielle 3,4 hectares dont 1,5 hectares en densification au sein des parties urbanisées du Bourg et des hameaux.* »
- Dans ce projet de PLU, les enveloppes urbaines du Bourg et des hameaux restent compactes, les extensions se faisant essentiellement dans les dents creuses ou directement contigües aux bâtiments existants sauf pour la zone AU qui absorbera 1/3 des nouvelles constructions.

- Question n°9 du commissaire enquêteur :

Pourquoi ne pas prévoir la réaffectation des logements vacants sur la commune dans le bilan des nouvelles habitations ?

Réponse de Madame le Maire :

Les logements vacants n'ont pas été pris en compte dans les prévisions de logements du PLU (3 logements/an), car cela aurait conduit notre collectivité à renoncer à l'ouverture de surfaces constructibles. Il est de la liberté des propriétaires de rendre ou non leur logement disponible sur le marché de l'immobilier. Nous avons considéré que le projet communal ne pouvait reposer une telle incertitude.

Je rappelle que notre collectivité ne dispose à ce jour d'aucun outil susceptible de contraindre les propriétaires à mettre leur logement en vente ou en location lorsqu'il n'est pas occupé. Par ailleurs, notre commune est modeste et n'a pas les moyens d'acquérir des logements vacants, quand bien même les propriétaires seraient enclins à les vendre.

Or, notre commune a un réel besoin d'entretenir le renouvellement de sa population et des générations. En l'espèce, le PLU n'est d'aucune utilité pour diminuer la vacance sur la commune, Nous aurions ainsi pu faire le choix de demeurer sans document d'urbanisme, sans que nous n'ayons davantage de marges de manœuvre dans ce domaine, J'espère donc que vous comprendrez notre démarche et notre volonté de soutenir un projet de développement urbain pour notre commune, lequel s'inscrit dans une volonté de modération de la consommation d'espace.

Enfin, il convient de relativiser le niveau de vacance sur notre territoire au regard de sa localisation géographique et de la situation l'échelle du département.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La spécificité de la commune de Saint Hilaire du Bois, commune de petite taille et n'ayant que peu de moyens financiers, amène trop d'incertitudes quand à l'intégration des logements vacants dans le bilan général des nouveaux logements.

- Question n°10 du commissaire enquêteur :

Que justifie l'édification d'un habitat de 250 m² dans la zone Ux secteur d'activités économiques de la zone urbaine ?

Réponse de Madame le Maire :

En réponse à votre demande, je vous précise que l'administré, qui n'est pas encore propriétaire du terrain, n'entend pas construire cette habitation de 250 m².

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le règlement écrit pourra être modifié pour supprimer la possibilité de construire un habitat de 250 m² dans la zone Ux.

- Question n°11 du commissaire enquêteur :

Pourquoi classer le terrain cadastré A 1642 situé 2 rue du Clone en Zone Np alors qu'il se situait en zone urbaine dans l'ancien POS et que le propriétaire ayant un projet de construction de deux bâtiments termine le premier et a déjà viabilisé le deuxième ?

Réponse de Madame le Maire :

Considérez-là qu'il s'agit d'une erreur qui pourra être légitimement corrigée partir de la requête déposée au cours de l'enquête publique et de vos conclusions.

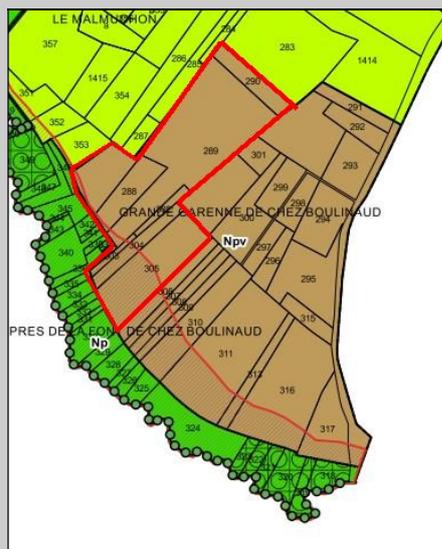
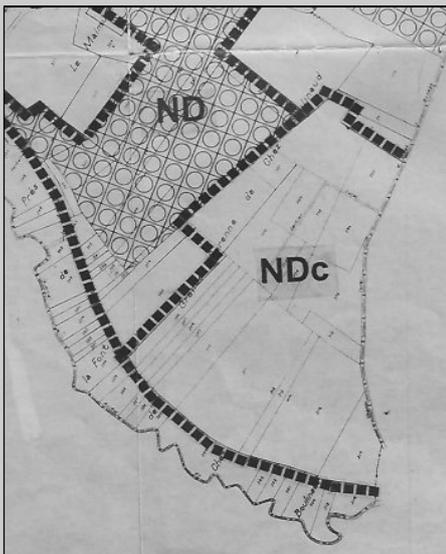
Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Madame le Maire.

Les activités

- Question n°12 du commissaire enquêteur :

Pourquoi la zone Npv, réservée au futur parc photovoltaïque, a-t-elle une emprise supérieure à l'ancienne zone NDc réservée aux carrières aux dépens de la zone ND, zone naturelle protégée de l'ancien Plan d'Occupation des Sols ?



Réponse de Madame le Maire :

L'emprise du secteur Npv a été étudiée en commission municipale avec [ensemble des élus présents]. Il a été estimé que le site présentait un potentiel de valorisation photovoltaïque supérieur au site identifié par l'ancien POS. Le tracé du secteur Npv a été réalisé à l'appui de photographies aériennes, qui ont confirmé ce potentiel.

Je vous rappelle que le tracé de ce secteur Npv ne sera en aucun cas l'emprise définitive d'un futur parc photovoltaïque. Au préalable, il reviendra au porteur de projet de préciser les enjeux écologiques du site, lesquels donneront lieu à des mesures d'évitement des parties les plus sensibles au plan écologique. Il reviendra au préfet d'accorder ou non le futur permis de construire lié à ce projet selon ces efforts menés par le porteur de projet.

Dés lors, le PLU doit anticiper son émergence en identifiant les terrains en question en secteur Npv, lequel demeure associé à la zone N, qui est par nature inconstructible. Il n'y a donc pas une suspicion d'atteinte l'environnement au stade actuel de ta réflexion.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PLU détermine une zone où il serait possible de créer un parc photovoltaïque. L'objectif étant double : valoriser cette ancienne carrière aujourd'hui à l'abandon et faisant malheureusement l'objet de dépôts sauvages préjudiciables à l'environnement et produire une énergie renouvelable afin de limiter le réchauffement climatique en minimisant l'emploi de carburant fossile. L'implantation de ce parc photovoltaïque

présente un avantage incontestable pour l'environnement.

La zone prévue est d'une superficie supérieure à l'ancienne carrière. Elle déborde sur la zone ND de l'ancien Plan d'Occupation des Sol. Comme le souligne Madame le Maire, le parc photovoltaïque reste classé en Zone naturelle et fera l'objet d'une étude d'impact spécifique lors de sa création. Aussi, le zonage proposé dans ce Plan Local d'Urbanisme ne crée pas, à ce stade, de dommage pour l'environnement.

- Question n°13 du commissaire enquêteur :

L'arrêté d'exploitation de la carrière prévoit-il une remise en état agricole ou naturelle du site après l'arrêt d'activité d'exploitation ?

Réponse de Madame le Maire :

Cette carrière a cessé son activité depuis de nombreuses années. Le site n'est pas recensé dans le visualiseur cartographique du portail Minéralinfo (<http://www.mineralinfo.fr/>), et ne renseigne donc pas l'existence d'un arrêté préfectoral s'y référant. Je peux toutefois vous signaler le cas de plusieurs sites d'anciennes carrières qui, après avoir fait l'objet d'une remise à l'état agricole ou naturel dans les conditions fixées par arrêté préfectoral, ont fait l'objet de projets photovoltaïques dans le respect des lois et règles que je vous ai précédemment cité, notamment en matière d'étude d'impact.

Commentaire du commissaire enquêteur :

A priori, l'arrêté d'exploitation de cette carrière n'a pas prévu de remise en état agricole ou naturel du site après l'arrêt d'activité d'exploitation. Cela ne signifie pas qu'il faut laisser la situation en l'état. La création d'une activité comme un parc photovoltaïque devrait s'accompagner d'une renaturation du site et d'une gestion permettant d'éliminer les pollutions engendrées par les dépôts sauvages.

3.7. Conclusion partielle

Le commissaire enquêteur a, dans ce rapport, en application de l'arrêté municipal de référence, relaté le déroulement de l'enquête.

Après avoir analysé et pris position sur les quatre courriels :

Il apparaît que les règles de forme de publication de l'avis d'enquête, que la tenue à disposition du public du dossier de consultation et notamment du registre d'enquête, que la possibilité d'envoyer des courriers à l'adresse de la mairie et des courriels à une adresse mail spécifique, que la permanence du commissaire enquêteur en mairie s'est déroulée en lieu, heures et jours prescrit par l'arrêté municipal, que l'ouverture et la clôture du registre d'enquête et que les délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés.

Dans les conditions exposées ci-dessus, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Les reconnaissances effectuées par ce dernier, la connaissance qu'en avait le public et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public.

Le commissaire enquêteur a ainsi pu émettre un avis fondé et personnel, qui fait l'objet des « **conclusions et avis du commissaire enquêteur** », **document séparé, joint au présent rapport.**

Pour conclure sur l'ensemble des observations transcrites et annexées dans le registre, le commissaire enquêteur note que l'expression tellement entendue « l'intérêt général n'est pas la somme des intérêts particuliers » prend ici tout son sens. C'est ce que défend la commune de SAINT HILAIRE DU BOIS en privilégiant le projet communal à destination de sa population dans le respect du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur, quitte à sacrifier les intérêts privés, dont il reconnaît pourtant la légitimité et le bien-fondé. En effet, certains projets de constructions privées déclarés lors de la phase de concertation ou lors de réunions publiques n'ont pas toutes été prise en compte dans le projet de PLU soumis à enquête publique. Il est évident que l'apparition de ces demandes tardives lors de l'enquête publique ne sont pas de nature à favoriser une prise de position de la municipalité.

En définitive, il apparaît que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été pensé par les élus correspond à l'intérêt de la collectivité tout en prenant en compte les mesures environnementales par une consommation minimum des espaces agricoles et naturels.

3.8. Remise du rapport

Le commissaire enquêteur a présenté ses conclusions à Madame le Maire de SAINT HILAIRE DU BOIS et remis son rapport ainsi que la totalité du dossier d'enquête lors d'une réunion qui s'est déroulée le vendredi 12 mars en mairie de SAINT HILAIRE DU BOIS.

FIN DE LA PARTIE RAPPORT

Saint Georges de Didonne
Le 12 mars 2020



Guy HUMBERT
Commissaire enquêteur

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Préfet de la Charente Maritime
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers
- Madame le Maire de SAINT HILAIRE DU BOIS