



## PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Sous-préfecture  
de Jonzac

Jonzac, le

14 JAN. 2020

Madame le Maire,

Votre conseil municipal a délibéré le 15 octobre 2019 pour arrêter le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune. Cette délibération et son dossier annexe ont été enregistrés par la sous-préfecture le 31 octobre 2019.

En application de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire connaître les remarques que cette délibération et le dossier qui l'accompagne soulèvent de ma part. Ces remarques sont complétées par celles contenues dans le document annexé que je vous invite à prendre en considération.

Le PLU affiche un besoin de 37 logements supplémentaires pour la prochaine décennie dans la perspective d'une population totale de 573 habitants. Cette ambition se traduit par la mobilisation d'espaces bâtis existants au sein du bourg ou dans sa continuité (2,83 hectares mobilisables) ainsi que par celle de neuf logements vacants et par le changement de destination de quatre bâtiments. Au total, le projet communal consommera un peu plus de 3,1 hectares de terres naturelles ou agricoles en y intégrant les secteurs de taille et de capacité limités. La volonté communale en matière de modération de la consommation de l'espace est bien traduite par le projet de PLU qui répond aux exigences de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse de la situation des moyens de lutte contre l'incendie figurant au diagnostic du PLU conclut que la couverture incendie est inégale et parfois vétuste sur le territoire et qu'un schéma communal pour la défense extérieure contre l'incendie est en cours d'élaboration. L'inventaire des dispositifs existants laisse entrevoir une inadéquation entre le projet du PLU qui ambitionne le renforcement de l'urbanisation sur le bourg et la présence d'un seul poteau incendie rue de la Romagère.

**Madame GIRAUDEAU Danielle**  
Maire de la commune  
2 rue Saint-Laurent  
17500 Fontaines d'Ozillac

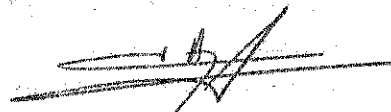
À ce stade, il convient de rappeler que malgré le caractère urbain d'une zone, les projets de constructions pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017.

En conclusion, l'analyse du document me conduit à émettre un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme que vous voudrez bien néanmoins amender sur la base de l'annexe à l'avis de synthèse des services joint.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à vous

Le Sous-préfet de Jonzac,



Jérôme Aymard



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

*Direction Départementale des Territoires et de la Mer*

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **De Fontaines d'Ozillac**

### **Annexe à l'avis de l'État sur le projet arrêté**

*S'orienter vers un développement plus durable*

## RAPPEL

Le projet local doit être élaboré dans le respect des principes du développement durable tels qu'ils sont énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## 1. Généralités

Le conseil municipal a prescrit par délibération du 20 juin 2014 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables s'est déroulé le 16 juillet 2019 et le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet de PLU. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU par délibération en date du 15 octobre 2019.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique et ses annexes. Le PLU soumis à évaluation environnementale est conforme au contenu défini à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est venu modifier la codification des articles. Les dispositions du décret s'appliquent uniquement si une délibération du conseil municipal se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU, celui-ci a délibéré en date du 15 octobre 2019 pour intégrer ces dispositions.

## 2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Fontaines d'Ozillac sont définies selon trois grands objectifs :

- Rester une commune rurale vivante
  - Relancer une croissance urbaine modérée
  - Un développement urbain plus durable, économe des sols, recentré sur le bourg
  - Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants
- Maintenir et diversifier une économie rurale
  - Préserver et conforter l'activité agricole
  - Permettre une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et prendre en compte les activités présentes sur le reste du territoire communal
  - Favoriser le développement touristique
  - Favoriser la diversification du tissu économique en accompagnant le développement des communications numériques
- Préserver le cadre de vie de Fontaines d'Ozillac
  - Protéger durablement les espaces naturels remarquables de la commune
  - Préserver la biodiversité
  - Préserver les composantes paysagères de la commune

Le PADD a défini des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme (développement de l'habitat et de l'économie, et des loisirs), de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est affiché un objectif de modération de la consommation de l'espace par la réduction de la consommation de terres agricoles et naturelles de 40 à 50 % par rapport à la période précédente, soit une perspective de 2,5 à 3 ha pour la production de 27 constructions neuves. Ces éléments peuvent être lus comme une réponse positive à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, qui prévoit de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 3. Maîtrise du développement urbain

La commune se caractérise par une progression démographique de 1 % dans la période 2010-2015 pour atteindre 513 habitants en 2015, par un parc immobilier en progression depuis 1999 regroupant à ce jour 250 résidences principales (dont 13 % sont considérées comme des logements vacants<sup>1</sup>). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du plan local d'urbanisme fixe comme objectif un accueil de 60 habitants nouveaux et une production de 37 logements, sur une période de 10 ans pour atteindre 573 habitants, soit un taux d'accroissement moyen de 0,8 %.

Pour atteindre cet objectif, le projet de PLU affiche un besoin de 27 logements neufs, satisfait par la mobilisation de 2,83 ha ouverts à l'urbanisation, dont 1,33 ha en extension urbaine au niveau du bourg.

Le PLU a donc identifié plusieurs secteurs de projet d'une superficie globale de 1,13 ha dans le bourg seulement pour un objectif de production de 10 logements. Ces espaces sont définis au règlement graphique par une zone urbaine (U), zone mixte à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond au bourg et à des noyaux périphériques anciens, présentant un tissu assez dense et à leurs extensions de type pavillonnaire. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, ...) sont autorisées ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. S'ajoutent les parcelles YI 67p et 68p, sur le secteur Chez Fillaux-Sud, identifiées au PLU en zone urbaine principalement destinée à l'habitat pour la production de 4 logements. Compte tenu d'une surface importante et d'un seul tenant (3000m<sup>2</sup> environ) et de la sensibilité du site précisée au rapport de présentation, l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) peut être considérée comme préjudiciable.

Dans la continuité immédiate du centre bourg ont été définis 1,33 ha dédiés à la production de 12 à 14 logements sous la forme de deux opérations d'ensemble pour un objectif de production de 17 logements. La densité attendue est de l'ordre de 10 %. L'intégralité de la zone AU est ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où il est justifié au rapport de présentation que le site est suffisamment desservi par les réseaux.

Le PLU prévoit le ré-investissement de neuf logements vacants et la possibilité de quatre changements de destination de bâtiments actuellement agricoles (et non de 1 comme indiqué au tableau ci-dessus). Ceci porte à 41 le nombre potentiel de logements.

Au-delà, le projet de PLU identifie également une zone urbaine au cœur du centre bourg destinée à conforter les équipements d'intérêt collectif et les services publics (UE). Cette zone n'a aucune vocation résidentielle ou économique. L'emprise de 1,76 ha, soit 0,13% du territoire est entièrement communale. Les terrains sont actuellement utilisés. Le PLU classe en zone Ux un site accueillant une activité industrielle pérenne (silo agricole Synthéane) au lieu-dit « Les Cagouilles » pour une surface de 1,94 ha, soit 0,14% du territoire communal. Il s'agit de lui permettre d'évoluer sur son emprise.

La réponse qu'apporte le PLU en termes de consommation de nouveaux espaces réservés à l'urbanisation s'avère équilibrée par rapport au besoin exprimé d'accueillir de nouveaux habitants. Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers montre un effort de réduction (-43 %) dans les périodes 2009-2018 (5 ha consommés) et 2019-2029 (2,83 ha consommés).

1 Source Insee, 2015

#### 4. Les espaces naturels, agricoles et forestiers

La commune renferme un patrimoine naturel de fort intérêt écologique (site Natura 2000) reconnu et recouvrant également un réel intérêt paysager. Ces espaces doivent être préservés au titre du PLU des impacts de l'urbanisation. Leur localisation en grande partie en zone inondable (AZI) explique qu'ils soient peu habités. Sont directement concernées la vallée de la Seugne (qui occupe toute la partie est du territoire communal, du nord au sud) ainsi que les vallées de La Laurençanne et de La Cendronne, aux franges sud-est et ouest du territoire communal. Pour ces espaces, le PLU identifie une zone naturelle (N) assez large de manière à prendre en compte le champ d'expansion des crues relatives à ces 3 cours d'eau.

En sus, le territoire communal est pour partie couvert de boisements. Ils revêtent des caractéristiques variées, qui dans certains cas, jouent un rôle au niveau des continuités définies à l'échelle communale et supra-communale. Sont concernés des boisements de diverses tailles qui recouvrent les coteaux de la partie ouest et sud-ouest. Le PLU les classe également en zone naturelle. Dans cette zone est prévu un secteur Nx d'emprise limitée (294m<sup>2</sup>) sous la forme d'un STECAL<sup>2</sup> afin d'admettre la présence d'une activité de paint-ball.

Au total, la zone naturelle couvre 278 ha soit 20% du territoire communal. La constructibilité est très fortement réduite de façon à préserver la biodiversité, les trames vertes et bleues et de manière à prendre en compte le risque inondation.

La zone agricole (A) englobe les espaces cultivés ou utilisés par l'activité primaire ainsi que les constructions nécessaires à cette activité (sièges, bâtiments agricoles, installations...). Cette zone représente 1090 ha, soit 78% du territoire communal. Elle prend en compte les projets d'évolution connus lors du diagnostic. Des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole mais situés à proximité d'une exploitation agricole existante sont laissés dans cette classification sans possibilité de changement de destination. La zone agricole intègre de nombreuses constructions sans lien avec l'activité agricole (écarts ou hameaux peu structurés) faisant partie intégrante de l'espace agricole. Le PLU délimite également un secteur au lieu-dit « Terres du Frêne » qui correspond à un espace naturel dédié à une activité existante d'attelage (Ax) afin de lui permettre une évolution limitée avec l'implantation d'un bâtiment de stockage et d'un abri pour les cours et chevaux. Ces constructions ne nécessitent pas d'être desservies par les réseaux.

#### 5. Prise en considération des enjeux de défense extérieure contre l'incendie

En matière de défense contre l'incendie, il appartient aux Maires chargés de la police spéciale de défense extérieure contre l'incendie de prendre en charge l'installation, la signalisation, le contrôle et l'entretien des points d'eau incendie publics existants, ainsi que l'adaptation des ressources en eau à l'évolution des risques.

Lorsque les communes élaborent leur PLU, elles doivent respecter le principe de sécurité publique, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précité. Cela suppose donc que les collectivités répertorient les points de défense incendie existants sur le territoire communal, ainsi que leur capacité, avant toute réflexion sur le choix des zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation.

Le rapport de présentation<sup>3</sup> reprend le règlement départemental de défense extérieure (non actualisé) et mentionne sans grande précision un état des lieux de la situation des moyens de lutte contre l'incendie. En effet, il est inventorié deux poteaux incendie dont l'un situé au bourg Sud (Canton des Auges/ Rue de La Romagère) et l'autre au lieu-dit « chez Moncalis » (RD149), quatre citernes

<sup>2</sup> L.151-13 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Rapport de présentation, État initial de l'environnement, page 96

dont deux au lieu-dit « Les Cagouilles » (silo coopérative Synthane) et deux autres au lieu-dit « Le Perroquet (RD253) et au lieu-dit « La Fosse à Barré » (RD149) ainsi que deux points d'aspiration qualifiés de « variables » aux lieux-dit « Les Barres » et « Moulin de Reigner ». Ce même document conclut qu'une couverture incendie est inégale sur le territoire, et parfois vétuste. Un schéma communal pour la défense extérieure contre l'incendie est en cours d'élaboration sans plus de précision.

À la lecture des documents arrêtés, il semble y avoir une inadéquation entre le projet du PLU qui ambitionne le renforcement de l'urbanisation sur le bourg et la présence d'un seul poteau incendie rue de la Romagère.

À ce stade, il convient de rappeler que malgré le caractère urbain d'une zone, les projets de constructions pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017.