

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service d'Aménagement Territorial Ouest Littoral
Urbanisme et Développement Local

Rochefort, le 16 MARS 2020

Le Sous-Préfet de Rochefort

à

Monsieur le Maire

22, Grand'rue

17620 LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN

Lettre recommandée avec AR

Objet : Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté.

Par délibération du 16 décembre 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis le 27 décembre à mes services.

La commune a connu une croissance démographique de l'ordre de 1,1 % par an entre 2011 et 2016 au regard des données INSEE. Elle se base sur une croissance de 1 % pour les 10 années à venir et compte gagner 70 habitants supplémentaires. Elle projette donc une consommation foncière de 2,62 ha pour un besoin de 28 logements pour accueillir la nouvelle population.

Cependant, au regard du rapport de présentation, les chiffres sont incohérents. En effet, les surfaces foncières proposées en intensification et en extension permettent de produire une cinquantaine de logements nouveaux.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit de conforter en priorité les parties actuellement urbanisées par le comblement de dents creuses. Or, la majorité des futures constructions sont prévues sur des zones en extension (4,12 ha) excluant très majoritairement les parcelles dans le bâti existant, seulement 1 624 m² sont repérés comme potentiellement constructibles sur 1,10 ha et 3 logements possibles en intensification.

De plus, la modération de la consommation de l'espace n'est pas respectée. Le précédent PLU a consommé 4,29 ha ces dix dernières années et le projet compte 4,12 ha d'extension de l'urbanisation.

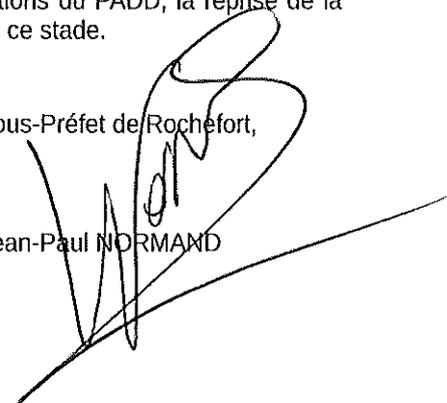
Le projet de PLU nécessite des précisions et compléments au regard des approximations et du manque de cohérence entre objectifs et traduction réglementaire.

Au regard des éléments ci-dessus, l'examen de ce dossier me conduit à formuler un avis de synthèse **défavorable**. Vous trouverez ci-annexé l'ensemble des observations émises.

Si les modifications à opérer venaient à remettre en cause les orientations du PADD, la reprise de la procédure d'évolution du document d'urbanisme devrait recommencer à ce stade.

Le Sous-Préfet de Rochefort,

Jean-Paul NORMAND



LA GRIPPERIE-SAINT SYMPHORIEN

Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté le 16 décembre 2019

1. Projet de développement démographique et urbain

La commune compte 604 habitants en 2018 et espère une croissance moyenne de 1 % par an pour obtenir 674 habitants en dix ans.

Avec une taille des ménages de 2,5, il apparaît un besoin de 28 logements pour accueillir la nouvelle population.

Il est prévu la production de 3 logements par an pour respecter le PLH dont deux en constructions et un en réhabilitation (page 77 du rapport de présentation).

Un besoin de constructions de 20 logements nouveaux est donc nécessaire pour répondre aux attentes de la commune, les 10 autres logements étant prévus en réhabilitation de l'existant. Le rapport de présentation (p 77) indique bien un besoin de 1,4 ha pour permettre la construction de deux logements par an sur 10 ans en respectant une densité de 15 logements à l'hectare conformément au SCoT.

Une incohérence est relevée concernant le besoin de logements à construire démontré dans le rapport de présentation.

En effet, en additionnant les diverses surfaces ouvertes à l'urbanisation que ce soit en extension ou en intensification, on obtient une possibilité de 51 logements, ce qui est bien supérieur au besoin (sans compter la reconquête possible de 6 logements vacants) :

En effet, les zones en extension prévoient :

Zone 1AUo : 19 logements
Zones 2 AUo : 18 logements
Zones Ubo : 9 logements
soit 46 logements.

Les zones en intensification prévoient seulement 2 logements en zone UB et 3 logements dans les hameaux.

Une cohérence devra être trouvée pour les besoins en logements, sachant que le rapport de présentation n'évoque en aucun moment le point mort.

2. Objectifs de modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD prévoit de conforter en priorité les parties actuellement urbanisées du bourg et de ses secteurs périphériques proches par le comblement des dents creuses.

Or, le principal projet de la commune est l'aménagement d'un lotissement de 19 parcelles en extension nord du bourg, ce qui satisfait pratiquement à l'objectif communal de construire 20 logements sur les 10 ans (2 constructions par an et 1 réhabilitation par an).

Par ailleurs, il est à noter que la zone UB correspondant au centre bourg offre un potentiel densifiable de 1,10 ha et que seulement 1 624 m² sont retenus comme pouvant être construits, la rétention foncière étant très forte (p 92 du rapport de présentation).

Le PADD mentionne que 4,29 ha ont été consommés depuis 2009 principalement pour de la construction d'habitations.

Le projet de PLU affiche une consommation de 2,64 ha pour les 10 prochaines années. Or, cette donnée est erronée puisque les zones 2AU ne sont pas comptabilisées ni la zone Uto qui accueillera des gîtes et des bâtiments agricoles.

Le total des surfaces ouvertes à l'urbanisation est de 4,13 ha puisque les zones 2AUo et Ut doivent être comptabilisées dans la consommation des espaces

Zones 2AUo : 1,24 ha

Zone Uto : 0,6 ha

Zone Ubo : 0,99 ha

Zone 1AUo : 1,3 ha

Cette consommation prévisionnelle est donc quasi identique à la consommation des espaces au cours des 10 dernières années. Ainsi, ce projet ne respecte pas l'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers édicté par la loi ALUR.

Les besoins en extensions urbaines sont surdimensionnés par rapport aux prévisions démographiques de la commune. De plus, beaucoup de parcelles en dents creuses restent à construire.

La zone Uto devrait par ailleurs être réduite pour la circonscrire uniquement autour des bâtiments non agricoles à construire.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

Les sites NATURA 2000 ne figurent sur aucune carte. De plus, les surfaces concernées par les zones A et N ne sont pas précisées.

4. Remarques diverses

Rapport de présentation :

Il n'est pas fait mention du SRADDET qui a été adopté par la région Nouvelle Aquitaine le 16 décembre 2019. Bien qu'aucun rapport de compatibilité ou de prise en compte n'existent à ce jour entre le PLU et le SRADDET (lien au niveau du SCoT), il est regrettable que les principales orientations n'aient pas été prises en compte.

p7 : Le SAGE de la Charente a été approuvé le 19 novembre 2019 par arrêté interdépartemental, cette donnée devra être intégrée dans le rapport de présentation.

p 46 : Les dents creuses décrites s'apparentent plutôt à de l'extension de l'urbanisation compte-tenu de la superficie des terrains. Des dents creuses dans le centre urbain n'ont pas été repérées.

P 53, 72 : Le hameau de Blénac prévoit un renforcement des constructions alors qu'il est mentionné un manque de desserte incendie sur ce secteur.

Règlement :

La description et la justification du zonage doit se retrouver dans le rapport de présentation et non dans la partie règlement.

La zone Uto admet l'exploitation agricole et forestière ce qui va à l'encontre de la vocation de la zone U.

Les habitations n'ont pas à être autorisées en zone A. Si le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il est considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

Le lexique national aurait pu être joint afin de préciser les définitions du règlement.