

République Française



Département de la Charente

Séance du Jeudi 24 Novembre 2022

Délibération n°20221124_01

Nombre de conseillers communautaires:

En exercice : 70

Présents : 49

Suppléants : 1

Pouvoirs : 14

= VOTANTS : 64

- dont « pour » : 58

- dont « contre » : 3

- dont « abstention » : 3

Objet : URBANISME : nouvel arrêt du projet de PLU intercommunal de la Communauté de Communes Cœur de Charente

Le jeudi 24 novembre 2022, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur de Charente, convoqué le 18/11/2022, s'est réuni sous la présidence de Christian CROIZARD à la Salle des Fêtes de RANVILLE-BREUILLAUD.

Présents : COMBAUD Renaud – FOURÉ Brigitte – CAILLAUD Nadia - COMBAUD Alain – GIRAUD-BERNARD Éric CHAMPALOUX Didier – LIOT Gérard – BOIZUMAULT Sylvie – LIZOT Jackie – PERCHE Marie-Annick - AGUESSEAU Norbert – BORNE Bernard – MAINGUET Martine – BLANCHON Alain – BOIREAUD Philippe – COYAUD Pierrick CECCHIN Catherine – TEXIER Didier – GAGNAIRE Marie-Claire – CHAUSSEPIED Pierre – LAMAZIERE Véronique TYSSANDIER Maguy – PAPILLAUD Sonia – CROIZARD Christian – CHABAUTY James – ROULAUD Jean-Jacques PINEAU Francine – NAFFRICHOUX Marc – MUGNIER Pierre-Hermann - LAVERGNE Didier - BERTRAND Didier JEUNE Karine – GIROUX-MALLOT Françoise – BORDES Jean-Jacques – CLAVAUD Gérard – TEILLET Anne MARCELIN Céline – FAURE Sigrid – DANEDE Laurent - VERGNAUD David – BOUCHET Éric – DE LUSTRAC Jean-Marc - LASBUGUES Elisabeth – PINTUREAU Romain - CHAVOUET DOS-SANTOS Manuella – MAGNANT Jocelyne GOYAUD Philippe – MICHONNEAU Patrick - JÉROME Géraldine.

Suppléant remplaçant un titulaire :

1-BELLAUD Maryline suppléante de GUYON Jean-Guy

Pouvoirs :

- 1-GEOFFRION Olivier pouvoir à COMBAUD Renaud
- 2-KAUD Pascal pouvoir à BORNE Bernard
- 3 CRINE Jean-Jacques pouvoir à CROIZARD Christian
- 4-DURAND Jean-Louis pouvoir à LAVERGNE Didier
- 5-THURU Marie-Danièle pouvoir à BOIREAUD Philippe
- 6-HENTRY Jimmy pouvoir à BERTRAND Didier
- 7-CHARRIAUD Sébastien pouvoir à TEILLET Anne
- 8-LACROIX Aurélie pouvoir à PAPILLAUD Sonia
- 9-ETIENNE Murielle pouvoir à CAILLAUD Nadia
- 10-SOURY Christine pouvoir à BOUCHET Éric
- 11-POTEL Maryse pouvoir à CHABAUTY James
- 12-CAMY Bruno pouvoir à LASBUGUES Elisabeth
- 13-MAHÉ Jacques pouvoir à DE LUSTRAC Jean-Mars
- 14-SEVRIT Raymond pouvoir à DANEDE Laurent

Absents : FLAUD Yves - PERRON Michelle - LEMAIRE Marie-Claude - VIGNET Aurélie - BOURABIER Jacques - ROUMAGNE Magalie.

Secrétaire de séance : Renaud COMBAUD.

Objet : URBANISME : nouvel arrêt du projet de PLU intercommunal de la Communauté de Communes Cœur de Charente

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme précise à l'assemblée qu'il convient de procéder à un nouvel arrêt du PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente, suite à des avis défavorables exprimés par 8 communes membres.

Vu l'article L5214-16 du code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi ÉLAN,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

Vu la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe,

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

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 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants, L.153-15, R.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants,

Vu les articles L.103-2 à L.103-4 et L.103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2016 portant création d'une nouvelle communauté de communes résultant de la fusion des communautés de communes de la Boixe, du Pays d'Aigre et du Pays Manslois, et notamment son article 4 relatif aux compétences obligatoires exercées par la Communauté de communes Cœur de Charente,

Vu la Conférence des maires préalable à la prescription du PLUi du 27 juin 2017,

Vu la délibération n°20170706_02 du conseil communautaire en date du 06 juillet 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente, définissant les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLU intercommunal et fixant les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette procédure,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séances des conseils municipaux des communes membres,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire du 12 décembre 2019,

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi et le bilan de cette concertation,

Vu la délibération n°20220712_01 en date du 12 juillet 2022 par laquelle le conseil communautaire a : confirmé que la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil communautaire du 6 juillet 2017 ; tiré le bilan de la concertation en application de l'article L.130-6 du code de l'urbanisme ; arrêté le projet de PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente.

Vu les dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme aux termes desquelles : « L'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L.153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable ».

Vu les avis favorables (éventuellement avec réserves) sur le projet de PLUi arrêté émis par les communes de : Aigre, Ambérac, Aunac-sur-Charente, Aussac-Vadalle, Barbezières, Bessé, Cellettes, Charmé, Chenon, Ebréon, Fontclaireau, Fouqueure, La Chapelle, La Tâche, Les Gours, Ligné, Luxé, Maine-de-Boixe, Mansle, Montignac-Charente, Mouton, Moutonneau, Nanclars, Puyréaux, Ranville-Breuillaud, St Amant-de-Boixe, St Ciers-sur-Bonnieure, St Front, St Groux, Tourriers, Tusson, Val-de-Bonnieure, Valence, Vars, Ventouse, Verdille, Villejoubert, Villognon, Vouharte et Xambes (les avis sont joints à la présente délibération).

Vu les avis réputés favorables sur le projet de PLUi arrêté des communes de : Anais, Coulonges et Lichères.

Vu les avis défavorables sur le projet de PLUi arrêté émis par les communes de : Cellefrouin, Fontenille, Juillé, Lonnes, Lupsault, Oradour, St Fraise, et Vervant (les avis sont joints à la présente délibération).

Vu les dispositions de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme aux termes desquelles : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau. Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ».

Vu l'avis du COPIL PLUi réuni le 15/11/2022,

Vu l'avis de la Conférence des maires réunie le 17/11/2022,

Vu l'entier dossier de projet de PLUi annexé à la présente délibération, tel qu'il a été arrêté par le conseil communautaire par une délibération du 12 juillet 2022,

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme rappelle les éléments de contexte dans lequel le PLUi Cœur de Charente a été initié et notamment en vue de mettre en œuvre son projet de territoire. Le PLUi sera ainsi un outil au service des projets, traduira les objectifs de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Il permettra de définir les grandes orientations de l'action publique pour répondre ensemble aux besoins du territoire, notamment en termes d'équipements publics, d'habitat, d'environnement, de déplacement, d'activités économiques et agricoles et d'emploi.

Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et des besoins en logement, le niveau communal n'est plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste.

L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, est l'échelle qui permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires.

C'est à ce titre que Cœur de Charente a souhaité porter les démarches en faveur d'un PLUi.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme rappelle au conseil communautaire :

- ✓ Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLUi tels que définis dans la délibération du 6 juillet 2017 ;
- ✓ Le débat qui a eu lieu au sein du conseil communautaire lors de la séance du 12 décembre 2019 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- ✓ Les éléments essentiels du projet de PLUi, et à quelle étape de la procédure il se situe ;
- ✓ Les modalités de la concertation mises en œuvre à l'occasion de l'élaboration du projet de PLUi, conformément à ce qui a été défini par la délibération du conseil communautaire en date du 06 juillet 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi ;
- ✓ Le bilan de la concertation tiré en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;
- ✓ L'arrêt du projet de PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente à l'unanimité par délibération du 12 juillet 2022.

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme indique que le projet de PLUi arrêté a ensuite été transmis pour avis aux communes membres de la Communauté de communes Cœur de Charente.

Les communes de Aigre, Ambérac, Aunac-sur-Charente, Aussac-Vadalle, Barbezières, Bessé, Cellettes, Charmé, Chenon, Ebréon, Fontclaireau, Fouqueure, La Chapelle, La Tâche, Les Gours, Ligné, Luxé, Maine-de-Boixe, Mansle, Montignac-Charente, Mouton, Moutonneau, Nanclars, Puyréaux, Ranville-Breuillaud, St Amant-de-Boixe, St Ciers-sur-Bonnieure, St Front, St Groux, Tourriers, Tusson, Val-de-Bonnieure, Valence, Vars, Ventouse, Verdille, Villejoubert, Villognon, Vouharte et Xambes ont émis un avis favorable (éventuellement avec réserves) sur le projet de PLUi arrêté.

Les communes de Anais, Coulonges et Lichères n'ont pas rendu d'avis dans le délai de trois mois prévu à l'article R.153-5 du code de l'urbanisme. Leur avis est donc réputé favorable.

Les communes de Cellesfrouin, Fontenille, Juillé, Lonnes, Lupsault, Oradour, St Fraigne, et Vervant ont émis un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté.

Parmi ces huit avis défavorables :

- ✓ 4 n'invoquent aucun motif ;
- ✓ 4 invoquent les motifs suivants :

Sujet 1. Remise en question du classement de certains hameaux en zone agricole ou naturelle et forestière (Règlement) :

> Le périmètre de construction prévu par le PLUi pour les 10 à 15 années à venir est trop restreint. Les hameaux de Bec-Oiseau et le Pirail ne pourront plus accueillir de constructions nouvelles, le hameau de Villesoubis comporte quelques dents creuses constructibles mais pas forcément disponibles à la vente [Commune de Juillé],

> La demande de classement des villages de Boisbeaudrant et de Richard en zone urbaine [Commune de Saint-Fraigne],

> L'impossibilité de construire dans les villages pourtant situés à proximité de la zone des Maisons Rouges et de l'échangeur de la RN10 [Commune de Lonnes],

> Plusieurs parcelles seront inutilisables ni en construction ni en terrain agricole car il s'agit d'anciennes cours de ferme empierrées ou d'anciennes démolitions [Commune de Juillé].

Sujet 2. Remise en question du périmètre des zones constructibles (Urbaines et à Urbaniser) (Règlement) :

- > Pour l'ensemble de la commune les limites du périmètre constructible sont tracées trop près du bâti actuel se situant en bordure de village. Plusieurs propriétaires disposant de terrain attenant à leur maison n'auront pas la possibilité de céder à leur famille du terrain pour construire une maison [Commune de Juillé],
- > Pas assez de terrains à urbaniser sur le territoire communal [Commune de Vervant],
- > L'agrandissement d'une zone Uz à Villeret afin de prévoir l'agrandissement de l'entreprise existante [Commune de Saint-Fraigne].

Sujet 3. Remise en question de la nécessité de prévoir un aménagement d'ensemble à l'échelle des secteurs de projet (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- > L'impossibilité de vendre une seule parcelle à bâtir dans les terrains retenus sans viabiliser l'ensemble et attendre une hypothétique vente des autres lots [Commune de Lonnes].

Sujet 4. Remise en question de certains périmètres (zones et prescriptions graphiques) (Règlement) :

- > L'intégration de deux parcelles dans la zone naturelle et forestière [Commune de Saint-Fraigne],
- > Le classement en zone naturelle et forestière [Commune de Vervant],
- > La suppression des éléments de paysage à préserver sur une parcelle [Commune de Saint-Fraigne],
- > L'absence de repérage de certaines granges [Commune de Saint-Fraigne].

Sujet 5. Autres sujets :

- > Le PLUi va à l'encontre du maintien de la vie dans les petits villages et les communes [Commune de Lonnes],
- > Le prix des terrains et la tranquillité, atouts du territoire, vont disparaître [Commune de Lonnes],
- > Le PLUi n'est pas approprié aux petites communes [Commune de Lonnes],
- > Le PLUi accentue la désertification des territoires ruraux [Commune de Saint-Fraigne],
- > La durée du PLUi est estimée trop longue [Commune de Vervant].

Dans ces conditions, suite aux avis défavorables émis par les communes de Cellefrouin, Fontenille, Juillé, Lonnes, Lupsault, Oradour, St Fraigne, et Vervant, le conseil communautaire doit délibérer à nouveau conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme.

A ces avis, les réponses suivantes sont apportées :

Généralités :

L'élaboration de ce document d'urbanisme repose sur une démarche de construction collective, s'appuyant sur un état des lieux partagé et la mise en œuvre d'éléments méthodologiques objectifs.

Tout au long de la procédure, les documents ont été élaborés en collaboration étroite avec les élus communautaires et communaux : ainsi, 4 Conférences des maires ont été organisées, une vingtaine de Comités de Pilotage (composé de membres issus de la commission urbanisme, aménagement et développement durable ainsi que des membres du bureau communautaire), 6 ateliers de travail et 3 séries de rencontres avec les communes notamment. De plus, le service urbanisme de la communauté de communes s'est tenu à la disposition de chaque commune tout au long de la démarche pour aider les élus communaux dans leurs choix.

Sujet 1 :

Afin de renforcer les centres-villes/centres-bourgs, l'armature urbaine et de limiter le mitage urbain, il a été décidé dans le projet de PLUi de hiérarchiser les groupements bâtis ; tous n'ont, en effet, pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Cette volonté va dans le sens de l'application de la loi ALUR, qui réinterroge la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts) en y permettant les extensions et les annexes aux habitations (règlement des zones A et N). Ainsi, une méthode de catégorisation des groupements bâtis a été mise en œuvre afin de déterminer les groupements bâtis éligibles à un classement en zone urbaine et donc dans lesquelles une densification est permise.

La remise en cause de la catégorisation des groupements bâtis et l'assouplissement des critères permettraient d'augmenter les potentiels fonciers en densification pour répondre à l'objectif en logements mais en parallèle remettrait en cause les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension.

Sujet 2 :

La délimitation des zones urbaines s'est appuyée sur une approche géomatique et systématique (agglomération des parcelles bâties dont les constructions sont distantes de moins de 50 mètres), la prise en compte des risques (une délimitation plus « serrée » a été réalisée dans les secteurs soumis à des risques ou à forte sensibilité environnementale) et sur une approche urbaine et architecturale. Parmi les objectifs poursuivis au travers de cette délimitation : éviter les constructions en second voire en troisième rideau, assurer la desserte par les réseaux des parcelles constructibles et limiter l'impact des habitations sur l'activité agricole.

La délimitation des zones à urbaniser s'est, quant à elle, appuyée sur la nécessité d'assurer une répartition des logements cohérente avec celle inscrite dans le PADD et l'objectif de réduction de la consommation d'espace.

Sujet 3 :

Il a été imposé dans certains secteurs de projet de réfléchir à l'aménagement de manière globale (exemples : création d'une desserte viaire unique, extension des réseaux pour un ensemble de constructions...). L'objectif est d'éviter l'urbanisation « au coup par coup » et de réfléchir l'aménagement à une échelle plus large pour créer des liens à l'échelle des bourgs, du quartier, entre les quartiers.

Sujet 4 :

Ces demandes ont pu déjà faire l'objet de remarques dans les avis des personnes publiques associées, ou pourront faire l'objet d'observations de la part du public dans le cadre de l'enquête publique.

Sujet 5 :

Ces sujets ne concernent pas directement le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Aussi, compte tenu de ces éléments de réponse, Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme propose au conseil communautaire :

- de ne pas modifier le projet de PLUi pour tenir compte des avis défavorables des 8 communes,
- de procéder à un nouvel arrêt du projet de PLUi tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 12 juillet 2022.

Suite à ce nouvel arrêt, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique, au cours de laquelle le public pourra émettre des observations.

Conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des avis des communes membres, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, pourra être approuvé par le conseil communautaire.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme et après en avoir débattu et délibéré, à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés, l'assemblée plénière, décide :

- **D'ARRETER de nouveau le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la Communauté de communes Cœur de Charente et dans les mairies des communes membres concernées.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.
Pour extrait conforme,

Le Président,
Christian CROIZARD

