

Commune de Fouras



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 8.2

DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Observations relatives au projet de l'aire de petit passage pour les Gens du Voyage</p>	<p>Le projet d'aire de petit passage pour les gens du voyage a mobilisé plusieurs centaines de personnes. Et plusieurs centaines d'observations ont été faites.</p> <p>A ce titre, 254 observations relatives à l'aire d'accueil des gens du voyage ont été déposées via le registre dématérialisé et l'adresse email créée pour l'occasion</p> <p>63 observations relatives à l'aire d'accueil des gens du voyage ont été déposées sur le registre papier</p> <p>5 courriers relatifs à l'aire d'accueil des gens du voyage ont été déposés en mairie A cela s'ajoutent les pétitions ; plusieurs modèles de pétitions ont été apportés en mairie. Et plusieurs modèles ont été déposés sur le registre dématérialisé</p> <p>A cela, il convient d'ajouter qu'une banderole a été apposée dans le jardin d'un opposant. Un reportage a d'ailleurs été réalisé, à ce titre, par le journal Sud-Ouest.</p> <p>Ci-après une photo de cette banderole</p> <p>Les personnes ayant déposé des observations s'opposent au projet de création d'une aire de petit passage pour les gens du voyage. Quelques personnes ne sont pas opposées au projet mais elles considèrent que le lieu n'est pas approprié. Certains individus ont proposé le lieu défini sur le PLU en vigueur.</p>	<p>Dans le cadre du projet du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Fouras-les-Bains a pris la décision d'accueillir une aire de petit passage pour les Gens du Voyage (Ngv). A ce titre, un secteur a été identifié</p> <p>Dans le PLU en vigueur, ce projet d'aire de petit passage pour les Gens du Voyage se situe à proximité du village de Soumard et de la zone d'activités de Soumard</p> <p>En conclusion, suite à l'entretien avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, suite à l'entretien avec Monsieur le Maire de Soubise qui compte sur son territoire une aire de petit passage pour les Gens du Voyage, suite à l'entretien téléphonique avec Monsieur le Maire de Moeze, après analyse des observations, après analyse des données contextuelles et réglementaires, suite aux entretiens avec les élus, et au vu de la réponse de la municipalité, je me range à la décision de la municipalité.</p>	<p>Concernant l'aire de petit passage pour les gens du voyage pour lequel vous souhaitez savoir si d'autres lieux étaient envisageables pour implanter cette aire et savoir quels critères avaient influencé le choix de ce lieu L'urbanisation de Fouras est aujourd'hui particulièrement contrainte par l'application de la Loi Littoral, et par l'application du Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N).</p> <p>La commune de Fouras a dû également tenir compte, dans son choix d'implantation, de son obligation de réduction de sa consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins d'urbanisation, ainsi que des Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P) indispensables aux objectifs fixés par l'Etat, de production de logements sociaux.</p> <p>Ces différentes contraintes ne permettent pas de proposer d'autres lieux d'implantation. Aussi, au vu des contraintes précitées, de l'opposition farouche des résidents de la commune au projet, et de l'absence d'obligation réglementaire, en tant que commune de moins de 5000 habitants, la commune de Fouras a décidé de ne pas maintenir son projet d'aire de petit passage pour l'accueil des gens du voyage</p> <p>Décision : Suppression du projet d'aire de petit passage pour les Gens du Voyage (suppression du secteur Ngv), en accord avec l'avis du commissaire-enquêteur.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Observations relatives au projet de création d'un cimetière au lieu dit La Sauzaie</p>	<p>Le projet de création d'un cimetière au lieu-dit La Sauzaie a mobilisé plusieurs dizaines de personnes. A ce titre, 51 observations relatives au projet de création d'un cimetière au lieu-dit La Sauzaie ont été déposées via le registre dématérialisé et l'adresse email créée pour l'occasion.</p> <p>16 observations relatives au projet du nouveau cimetière ont été déposées sur le registre papier, 2 courriers relatifs au projet du nouveau cimetière ont été déposés en mairie. A cela s'ajoutent des pétitions ; plusieurs modèles de pétitions ont été apportés en mairie. Et plusieurs modèles ont été déposés sur le registre dématérialisé.</p> <p>Plusieurs pétitions s'opposent à la fois au projet de l'aire de petit passage pour les Gens du Voyage et au projet de création d'un cimetière au lieu-dit La Sauzaie, les deux projets étant contigus.</p>	<p>Dans le cadre du projet du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Fouras-les-Bains a pris la décision de créer un cimetière au lieu-dit La Sauzaie. A ce titre, un secteur a été identifié.</p> <p>Dans le PLU en vigueur, ce projet de création du cimetière se situe à proximité du village de Soumard et de la zone d'activités de Soumard</p> <p>Tel que précisé précédemment, dans le cadre du projet du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Fouras-les-Bains a pris la décision de créer un cimetière au lieu-dit La Sauzaie. A ce titre, un secteur a été identifié.</p> <p>Comme l'aire de petit passage pour les gens du voyage, la connaissance du projet du cimetière a suscité interrogations, craintes, et colère. J'ai rencontré un nombre non négligeable de personnes ; pour celles qui avaient des arguments, ils portaient essentiellement sur le contexte naturel peu propice à ce type d'équipement, et l'aspect visuel du lieu. Mais la plupart ont seulement mentionné qu'ils étaient opposés sans formuler d'arguments. Plusieurs individus ont tenu des propos indécents, irrespectueux lors des permanences ; et quelques propos ont été mentionnés dans les registres.</p> <p>En conclusion, après analyse des observations, après analyse des données contextuelles et réglementaires, suite aux entretiens avec les élus, et au vu de la réponse de la municipalité, je me range à la décision de la municipalité. Je rajouterai qu'il serait opportun de recupérer l'emprise foncière de la parcelle Ngv.</p> <p>Ainsi, l'emplacement réservé « Ne » aurait une superficie de 8808 m², ce qui est souhaitable car le terrain consacré à l'inhumation des morts doit être cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire. Cela permet aussi à la commune d'accroître sa réserve foncière.</p>	<p>Concernant la création du cimetière au lieu-dit La Sauzaie. Si la commune semble pouvoir se satisfaire encore pendant 10 ans de l'équipement actuel, elle souhaite maintenir son projet d'implantation, afin de se garantir une réserve foncière qui pourrait être nécessaire sur le long terme. De plus, tenant compte des mêmes contraintes précitées [pour l'aire de petit passage des Gens du Voyage, voir page précédente), il n'est pas possible de proposer d'autres lieux d'implantation.</p> <p>Décision : Maintien du projet de création d'un cimetière au lieu-dit La Sauzaie et intégration du secteur initialement destiné aux Gens du Voyage au site du futur cimetière.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Observations relatives au secteur du Bois Vert</p>	<p>Dans le Plan Local d'Urbanisme actuel, le secteur du Bois Vert est classé en zone UBb (secteur recouvrant le quartier balnéaire (faible hauteur)) et en zone UBa (secteur recouvrant le quartier balnéaire de type castel (villas)).</p> <p>Dans le cadre du projet du PLU, ce secteur est classé en zone UCn (secteur résidentiel faiblement bâti, constructibilité limitée (bande des 100 m)).</p> <p>Ce changement de zonage, porté à la connaissance du public lors de l'enquête publique, a généré interrogations et insatisfaction de la part des résidents mais pas uniquement. Et à ce titre, une pétition signée par plusieurs dizaines de personnes ainsi que des remarques ont été déposées.</p>	<p>Au vu de l'argumentaire développé dans la lettre remise par des résidents du secteur du Bois Vert, de la réponse faite par la municipalité, de l'analyse de différents documents, je préconise le maintien du classement en zone UBa du secteur du Bois Vert.</p>	<p>La commune s'est toujours opposée au classement de la zone du Bois Vert en zone UCn souhaité par les services de l'Etat, considérant cette zone comme un secteur déjà urbanisé, contigu à un parc urbain.</p> <p>Confortée par les avis émis par ces concitoyens lors de l'enquête publique, la commune souhaiterait dans l'absolu maintenir le classement existant en UBa, sur lequel existe par ailleurs de nombreuses contraintes liées au P.P.R.N, réduisant déjà de façon importante les droits à construire.</p> <p>Néanmoins, eu égard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au positionnement connu des services de l'Etat concernant ce secteur (ne présentant pas les caractéristiques lui permettant d'être assimilé à un espace urbanisé au sens de la Loi Littoral / voir à ce sujet le 4.7 du rapport de présentation du PLU) ; - à la jurisprudence existant dans des contextes similaires ; - à l'intérêt que la commune a à disposer d'un document d'urbanisme actualisé (démarche engagée en 2012), et étant entendu que le maintien du classement en zone UBa du Bois-Vert repousserait très probablement l'approbation du PLU, la rendant même incertaine dans un contexte d'évolution continue de la législation en matière d'urbanisme ; <p>Décision : Maintien du classement UCn sur le secteur du Bois-Vert.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Observations relatives au secteur de l'Espérance</p>	<p>Diverses observations relatives au secteur de l'Espérance ont été déposées. Elles concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la contestation de l'apposition d'un seul et même classement sur une parcelle (UCn) ; - le souhait du classement du moulin de l'Espérance en UCn ; - le souhait de classement de terres agricoles en zone N : - un projet d'artisanat / agricole ; - la contestation de la restriction des droits de construction en zone UCn. 	<p>La zone d'hébergement touristique (1AUK) est agrandie en comparaison des zones AUh et 1AUh. La zone Ap disparaît au profit d'une zone N. Les fonds de parcelles des propriétaires en UC aujourd'hui se trouvent intégrées dans la zone 1AUK. La zone 1AUK va être dotée d'équipements mais en parallèle, les propriétaires situés en zone UCn (projet) ne pourront plus faire de travaux (agrandissement, piscine,..) ce qui n'est pas très logique. Après analyse des observations, de la réponse du maître d'ouvrage, et des documents réglementaires et autres (dont des vues aériennes) ; je préconise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un classement en zone UCn de la parcelle AY113 de Mme BLANQUET et M. SIMONIN ; d'une part, leur parcelle aujourd'hui n'est pas sectionnée par deux zonages et d'autre part, créer ici une enclave naturelle n'est pas très opportun. - Le maintien en Ap de l'espace agricole entre la zone 1 AUK, la ZA d'activité de Soumard et le village de Soumard. Cela permet ainsi d'avoir une homogénéité avec le projet de zonage entre la ZA de Soumard et le village de Soumard - Quant au STECAL Nhs, l'intégrer dans la zone Aps comme il est préconisé (dans le projet) dans la partie septentrionale jouxtant ce secteur ; d'autant plus que Monsieur BURON a un projet agricole - Alléger la réglementation en zone UCn afin que les propriétaires puissent faire des aménagements à leurs habitations et éventuellement créer une piscine. Il n'est pas envisageable que le camping puisse avoir des équipements et pas les propriétaires ; ou proposer un zonage UCb <p>Voir proposition cartographiée p 192 du rapport du commissaire enquêteur</p>	<p>Sur ce secteur, la commune considère difficile le maintien de cette zone en zone urbanisée, du fait d'une densité de construction faible. De plus, des risques naturels plus importants de submersion ont incité la commune à suivre l'avis du bureau d'études et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sur un passage en zone UCn.</p> <p>Concernant la parcelle AY 113, elle sera classée entièrement en zone UCn.</p> <p>Concernant la proposition du commissaire enquêteur de classer en zone Ap l'espace situé entre le village de Soumard et la zone UCn de l'Espérance, la mairie y est opposée car elle fragilise la logique de protection du Site Classé (Nr) et qu'elle n'offre pas plus de droits aux habitants. Au contraire même : un projet agricole au moulin de l'Espérance est plus facilement réalisable avec un classement en zone Naturelle (tel que présenté en enquête publique) qu'avec un classement en zone Ap.</p> <p>La mairie décide de suivre la proposition d'assouplissement de la réglementation de la zone UCn au-delà de la bande des 100 m. Les règles au sein et au-delà des 100 m seront donc précisées. En revanche, considérant l'application de la Loi Littoral, même au-delà des 100 m, les possibilités de construction restent très mesurées.</p> <p>Décision : Maintien du classement UCn du secteur de l'Espérance, avec adaptations de règlement graphique (zonage) et de règlement écrit.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
Observation relative à l'enclave UCb	Contestation des règles restrictives apposées au secteur UCb, considérant l'absence de particularité paysagère. Demande, a minima, d'une emprise au sol des constructions de 50%.	Après analyse de l'observation, de la réponse du maître d'ouvrage, et des documents réglementaires et autres ; je considère que l'enclave UCb (dans le cadre du projet du PLU) interroge, d'une part, par sa localisation, et d'autre part, par ses spécificités réglementaires (zone UC à proximité de la zone UCb avec risque de submersion pourtant classée en UC). Je préconise un classement en zone UC et non UCb ; avec la réglementation suivante : -La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise de l'assiette du projet. -La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 6.00 m mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	Cette enclave aujourd'hui libre de toute construction, mais pour laquelle trois permis de construire ont été accordés sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) et sur laquelle plus aucune construction supplémentaire n'est possible, doit au titre de la Loi Littoral, respecter la morphologie des tissus urbains alentour. Ailleurs, au sein des espaces proches du rivage (trame repérée sur le plan de zonage), ce qui est déjà existant n'est pas appelé à se développer de manière significative puisque, en accord avec la Loi Littoral, l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Le secteur UCb étant le seul endroit des espaces proches du rivage dans lequel un développement significatif peut avoir lieu, il est spécifiquement encadré. Par rapport à la proposition du commissaire enquêteur, on ne peut décider de règles spécifiques à un site tout en le laissant dans le régime commun (UC). Une création de secteur est donc nécessaire. Afin de respecter le cadre législatif de la Loi Littoral, les règles présentées en enquête publique sont maintenues. Décision : Maintien du secteur UCb tel que présenté en enquête publique, et des dispositions lui correspondant.
Requêtes relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et à la notion de mixité sociale	Plusieurs observations ont été déposées. Elles portent sur les contraintes des vendeurs et des éventuels promoteurs à réaliser 100% de logements sociaux sur ces secteurs et des questionnements quant à la mixité sociale des OAP ayant un taux de 100% de LLS.	Les objectifs de production de logements de la commune de Fouras-les-Bains et notamment les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été fixés en partie pour répondre aux objectifs réglementaires. Fixer un coefficient de 100 % de logements sociaux, c'est ignorer l'objectif de mixité sociale dans l'habitat. Aussi, il convient, dans les deux secteurs cités précédemment, de diminuer le pourcentage de logements locatifs sociaux.	Considérant l'impact de la proportion de logements locatifs sociaux imposée (100%) et les contraintes importantes des constructeurs potentiels dues notamment au contexte foncier local, la commune décide de permettre une mixité dans les secteurs initialement dédiés exclusivement au logement social. Décision : Possibilité de créer du logement libre dans les secteurs initialement dédiés exclusivement au logement social.

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Requêtes relatives à aux OAP des Valines et du Secteur du Chevalier</p>	<p>Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle 0055 (Jambe de bois), section AS sur le secteur des Valines.</p> <p>Retrait de la parcelle 0762 section AT de l'OAP du secteur Chevalier.</p>	<p>Dans le PLU en vigueur, la parcelle cadastrée AS 055 [...] fait partie intégrante de la zone AU. Dans le projet du PLU, elle est classifiée en zone naturelle. Le parcellaire de l'indivision COUSTY borde les zones urbanisées ou en cours d'urbanisation. Cependant, tel que précisé par la municipalité, « En matière de choix des secteurs à urbaniser, la législation et la logique de cohérence urbaine poussent [...] à privilégier les secteurs d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, or la parcelle de M COUSTY se trouve à l'extérieur de ladite enveloppe ».</p> <p>Aussi, après analyse des données contextuelles et réglementaires, et au vu de la réponse de la municipalité, je comprends et partage la décision de la municipalité.</p> <p>Contrairement à la parcelle cadastrée AS 055 d'une surface de 8860 m2, la parcelle cadastrée AT 762 d'une surface de 2799 m2 est intégrée dans la zone urbanisée de la commune. En termes de logements sociaux, il est préconisé 30% de Logements Locatifs Sociaux. Aussi, après analyse des données contextuelles et réglementaires, et au vu de la réponse de la municipalité, je comprends et partage la décision de la municipalité.</p> <p>Le schéma d'intentions page 19 des Orientations d'Aménagement et de programmation (Pièce 4), n'est qu'une esquisse. Après échange avec la municipalité, je vous confirme que la voie à aménager ne coupera pas [la] parcelle AT 736. La voie empruntera le chemin existant.</p>	<p>Parcelle AS 55 : La commune était à l'origine favorable à l'urbanisation de cette zone mais y a renoncé en raison des impératifs législatifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, étant entendu que ces derniers ont évolué depuis la date d'approbation du dernier PLU. Il faut savoir qu'un effort de réduction plus important aurait même été souhaitable (voir le 62.4 du Rapport de présentation, p 355 à 357). De plus, en matière de choix des secteurs à urbaniser, la législation et la logique de cohérence urbaine poussent en outre à privilégier les secteurs d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, or la parcelle de M COUSTY se trouve à l'extérieur de ladite enveloppe. Enfin, le caractère probablement humide de la zone (au sens pédologique) incite à ce classement, les P.L.U devant en effet éviter autant que possible la destruction de zones humides. Une modification de ce zonage ne nous paraît donc pas envisageable.</p> <p>Parcelle AT 762 : La démarche du PLU vise l'intérêt général. En l'occurrence, il s'agit de trouver un équilibre entre :</p> <p>1/ construire suffisamment de logements pour maintenir la population (principe de compensation du « point mort », voir le rapport de présentation 5.1.1, p 292 à 295)</p> <p>2/ respecter la limite de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,</p> <p>Ces deux objectifs conduisent à l'instauration d'une densité minimale. De plus, afin de résorber le déficit en logements sociaux, l'instauration d'une proportion minimale de logements sociaux est nécessaire.</p> <p>Décision : Aucun changement n'est apporté par rapport aux demandes formulées. La voie à aménager ne coupera pas la parcelle AT 736. Elle empruntera le chemin existant.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Requête relative à l'OAP Rue Grignon de Montfort (Madame et Monsieur BIRON)</p>	<p>Demande de M et Mme Biron concernant l'OAP rue Grignon de Montfort.</p> <p>Le taux de logement sociaux ne permet pas de valoriser le prix du terrain et pourrait nuire à la vente</p> <p>L'affirmation que le site « présente un enjeu environnemental modéré » est purement gratuite et comminatoire. Cet espace boisé est « significatif » et il est un réservoir de biodiversité</p> <p>La commune a donné un avis favorable à une division parcellaire du terrain en plusieurs lot. Ces lots ont trouvé des acheteurs pour la réalisation d'un bâti respectueux de l'environnement.</p> <p>A la suite de l'opération de LLS sur la parcelle voisine, il existe une procédure de démolition d'un empiètement de construction</p>	<p>Je n'ai pas de remarque particulière à faire, ni d'élément complémentaire à ajouter à la réponse du maître d'ouvrage</p>	<p>La mixité sociale sera permise sur l'OAP « Grignon de Montfort.</p> <p>En matière de préservation de l'environnement, concernant l'enjeu « modéré » contesté par M. BIRON, la commune tient à rappeler que cette évaluation environnementale a été établie par un professionnel tiers, Eten Environnement.</p> <p>En ce qui concerne la déclaration préalable de travaux pour division déposée par M. BIRON, la commune a effectivement donné un avis favorable à une division du terrain en plusieurs lots. Toutefois cette division n'est pas incompatible avec l'OAP et la réalisation d'une opération d'ensemble.</p> <p>Concernant l'empiètement d'une construction sur le terrain de M. BIRON, (opération pour laquelle la commune a uniquement mis à disposition le terrain dans le cadre d'une convention avec un bailleur social), celui-ci engage la responsabilité du constructeur et non celle de la commune. Des échanges ont déjà eu lieu avec M. BIRON à ce sujet.</p> <p>Décision : Possibilité de créer du logement libre dans le secteur de la Rue Grignon de Montfort couvert par une OAP.</p>
<p>Requête relative au secteur du Fief Nanard (Monsieur REQUIER)</p>	<p>Demande d'exclusion de la parcelle AV 379 afin de permettre des projets en cours.</p>	<p>Je n'ai pas de remarque particulière à faire, ni d'élément complémentaire à ajouter à la réponse du maître d'ouvrage.</p>	<p>En ce qui concerne la déclaration préalable de travaux pour division déposée par Monsieur REQUIER en 2019, la commune a effectivement donné un avis favorable à une division du terrain en plusieurs lots. Toutefois cette division n'est pas incompatible avec l'OAP et la réalisation d'une opération d'ensemble.</p> <p>Décision : Maintien du classement tel que présenté en enquête publique.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
Requête relative au secteur de la Duboise (Madame et Monsieur BONNARD)	Parcelle incluse dans une OAP Demande d'exclure la parcelle de l'OAP	Au vu de la requête de Madame et Monsieur BONNARD, des propositions de la municipalité, je considère qu'il convient d'accepter la demande de Madame et Monsieur BONNARD à savoir la réduction du périmètre de l'OAP d'environ 1000 m2	Le périmètre actuel de l'OAP paraît effectivement questionnable au regard de l'habitation de Mme et M. Bonnard. Il est possible de suivre leur demande de réduction du périmètre de l'OAP. Décision : Adaptation du périmètre de l'OAP.
Requête relative aux aspects réglementaires	Plusieurs observations ont été déposées concernant des aspects réglementaires et plus précisément concernant les toitures terrasses, les limites séparatives, la hauteur des constructions, les changements de destination des bâtiments	Concernant les toitures terrasses, je n'ai pas de remarque particulière à faire, ni d'élément complémentaire à ajouter à la réponse du maître d'ouvrage. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les limites séparatives, j'ai pris note de la réponse de la municipalité. Je demande que soit prise en considération la requête de Monsieur BERRET, requête relative au changement de destination des locaux. J'encourage Mesdames HAKOUN et COMBES à lire le projet de requalification de la Pointe de la Fumée, document accessible sur le site Internet de la municipalité.	Décisions : Les toits-terrasses accessibles sont autorisés dans toutes les zones, et ne sont pas soumis à des conditions de proportions. L'implantation des constructions principales en limite séparative de terrain est rendue possible, quelle que soit sa largeur. L'implantation des piscines non couvertes est autorisée à partir d'une distance d'un mètre de l'emprise publique. Les règles de retrait concernant les constructions principales non accolées aux limites séparatives latérales restent inchangées. En effet, le maintien de 3 m permet de réaliser ultérieurement des divisions parcellaires et des dessertes en 2 nd rang. En la matière, afin de permettre aux véhicules de se croiser lorsque plusieurs lots sont desservis, les voies d'accès devront présenter une largeur de 4, 50 m. Le règlement sera adapté en ce sens. Les règles de hauteur en secteur UCb restent inchangées. Les règles de changement de destination en zone Agricole restent inchangées.

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS
Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Requêtes relatives à l'article UA 12</p>	<p>Plusieurs observations relatives à l'article UA 12 ont été déposées, à la fois sur le registre papier, via le registre dématérialisé et par courrier (stationnement)</p>	<p>PLU en vigueur, règlement « c) Garages collectifs Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Ils ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'opérations de constructions destinées à l'habitation et leur nombre doit correspondre aux normes définies ci-dessus».</p> <p>Projet PLU « c) Garages collectifs Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ». Je demande que la demande soit prise en considération à savoir le rajout de la ligne supprimée « Ils ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'opérations de constructions destinées à l'habitation et leur nombre doit correspondre aux normes définies ci-dessus ».</p>	<p>Décision : La disposition du précédent PLU sera réintégrée sur les zones UA, UB et UC.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS
Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p style="text-align: center;">Requêtes relatives aux espaces verts, aux mobilités, à l'accessibilité</p>	<p>Plusieurs observations relatives aux espaces verts, aux mobilités douces, ont été déposées</p>	<p>La commune de Fouras-les-Bains peut être divisée en deux : la partie occidentale urbanisée (colorisée en rouge) et la partie orientale couverte par des espaces agricoles, naturels où les enjeux environnementaux sont forts.</p> <p>Cette présentation est plus complexe lorsque le niveau d'échelle change. La partie occidentale, urbanisée, dénombre plusieurs parcs et espaces verts (parc du Casino, prairie du parc, espaces boisés ...) mais pas uniquement.</p> <p>La qualité de l'environnement est primordiale, tant pour l'activité touristique que pour l'activité économique.</p> <p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le premier thème fédérateur est la protection et la valorisation du territoire communal</p> <p>Aussi, diverses stratégies sont mises en place pour faire rentrer la nature dans la ville ; cependant, de nombreux efforts restent à faire tant au niveau des arbres remarquables que des autres éléments.</p> <p>Il convient de créer des mobilités douces mais aussi et surtout de mettre en place un véritable réseau structurant.</p> <p>L'accessibilité ne concerne pas uniquement les personnes à mobilité réduite. L'accessibilité touche aussi l'ensemble des citoyens tels les personnes âgées, les mamans avec poussette, les enfants, les personnes atteints d'une maladie ou dans une situation particulière... Un environnement répondant aux besoins des plus fragiles apporte un confort d'usage à tous les autres usagers de l'espace public. L'accessibilité est un enjeu de société. L'accessibilité peut s'inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme ; elle pourrait y être évoquée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour rappeler l'enjeu stratégique de l'accessibilité ; dans le règlement, en intégrant des problématiques relatives à l'accessibilité...</p>	<p>Décisions :</p> <p>Les ensembles végétaux présents à l'intérieur des secteurs d'OAP seront protégés.</p> <p>Les arbres remarquables situés sur l'espace public seront protégés.</p> <p>Aucun complément ne sera apporté en matière de mobilité douce. La thématique est déjà prise en compte par le PLU.</p> <p>La municipalité ne souhaite pas amender le PADD et le règlement en matière d'accessibilité.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS

Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Observation relative au Pré Gadoi</p>	<p>Demande de classement en zone constructible</p>	<p>Dans le cadre du PLU en vigueur, le secteur du Pré Gadoi est en espace naturel remarquable (Nr). Pour rappel, concernant la zone Nr : « Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral comme étant des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme. Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur. D'autre part, une grande partie de la zone est grevée par les servitudes du Plan de Prévention des Risques Naturels : risques littoraux, érosion et submersions marines « Estuaire de la Charente - Marais d'Yves - Île d'Aix » (secteurs Nrer et Nrs).</p> <p>Dans le cadre du projet du PLU, le classement en zone Nr est maintenu, Au vu des enjeux réglementaires, de la localisation du secteur, excentré par rapport aux zone ouvertes à l'urbanisation, la décision de la municipalité est cohérente [...].</p>	<p>L'inclusion du Pré Gadoi au sein du Site Classé constitue un premier motif de son classement en zone Naturelle Nr.</p> <p>La prise en compte cumulée des impératifs législatifs (réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'un côté et préservation de la nature en ville de l'autre, notamment) est ardue. La commune s'est évertuée à trouver un juste équilibre entre eux, étant entendu que l'Etat et différentes Personnes Publiques Associées ont jugé que le projet de PLU n'était déjà pas suffisamment économe en espace, malgré tous les efforts accomplis.</p> <p>Décision : Le classement du Pré Gadoi, tel que présenté en enquête publique, reste inchangé.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS
Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Observation de Monsieur LESUEUR</p>	<p>Secteur des Brandettes (Route de l'Aubonnière) : Quelles possibilités d'extension de la construction (surface, %, ...)</p> <p>Secteur de la Sauzaie : Propriétaire d'une parcelle dans le secteur de la Sauzaie, quel est le devenir du reste du terrain car emprise du projet du cimetière sur une partie de ma parcelle. Plus d'accès si projet réalisé</p>	<p>Secteur des Brandettes : Plusieurs chemins permettent d'accéder aux propriétés. En observant la planche cadastrale, je constate que les chemins d'accès n'existent pas. Des « voies » ont été créées en empiétant sur les parcelles ; il s'agit de chemins privés. J'encourage les propriétaires à vérifier leur acte notarié pour savoir s'il est fait mention d'une servitude de passage. Et je les encourage à régulariser cette situation. Et j'encourage la municipalité à trouver une solution avec les propriétaires ; des permis de construire ont été octroyés ...</p> <p>Dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, la parcelle de Monsieur LESUEUR se situe en zone Nr (Naturel remarquable) ; dans le projet du PLU, le zonage n'est pas modifié. Et au vu du contexte, il ne peut être envisagé un changement de zonage.</p> <p>Concernant la parcelle au lieu-dit La Sauzaie, à l'emplacement du projet du cimetière de la Sauzaie, et au vu de l'emprise foncière envisagée, j'encourage la municipalité à acquérir la globalité de la parcelle de Monsieur LESUEUR et pas uniquement l'emprise liée au projet de cimetière.</p>	<p>Décisions : Le classement des Brandettes et de ses pourtours, tel que présenté en enquête publique, reste inchangé.</p> <p>La zone Ne du cimetière, et l'emplacement réservé correspondant, sont étendus et englobent désormais le secteur Ngv présenté en enquête publique (qui est supprimé).</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS
Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Nature de la demande	Avis du commissaire enquêteur	Observations et décisions de la commune
<p>Requête de Madame et Monsieur RENAULT</p>	<p>Gestion du quéreux</p>	<p>Premier constat : les deux parcelles non entretenues selon vos dires appartiennent à des propriétaires. Il semble donc difficile de s'octroyer des parcelles qui ont des propriétaires identifiés.</p> <p>Second constat : Se renseigner auprès des propriétaires pour connaître leurs intentions. Si besoin, s'informer en utilisant une procédure juridique.</p> <p>Troisième constat : sauf erreur, la Mairie ne peut pas intervenir lors de différends entre particuliers. Votre problématique est d'une part, complexe ; et d'autre part, elle ne peut pas être traitée dans le cadre de l'enquête publique. Je vous encourage donc à vous rapprocher d'un médiateur qui pourrait vous donner des conseils, ou d'un notaire. La municipalité peut aussi vous orienter sur les démarches à faire. Merci de votre compréhension</p>	<p>Décision : La mairie ne peut intervenir par le biais du PLU concernant cette requête.</p>
<p>Requête de Madame SITAUD</p>		<p>Concernant l'enlèvement des monticules de terre, cette requête ne pas être traitée dans le cadre de l'enquête publique. Merci de votre compréhension</p>	<p>Décision : La mairie ne peut intervenir par le biais du PLU concernant cette requête.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS
Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Autres avis du commissaire enquêteur	Observations de la commune
Observations relatives aux requêtes des Personnes Publiques Associées	<p>Il convient de répondre aux demandes des Personnes Publiques Associées concernant la quantification des besoins en logements.</p> <p>Il convient de répondre aux demandes des Personnes Publiques Associées concernant les observations relatives à la consommation foncière.</p> <p>La modification du plan de zonage pour intégrer l'ensemble des bâtiments en zone A.</p>	<p>La commune a pris en compte les demandes des Personnes Publiques Associées (voir la pièce 7-2 du dossier).</p> <p>L'ensemble des bâtiments agricoles est classé en zone A.</p>
Observations relatives à l'activité ostréicole	<p>Concernant l'activité conchylicole, au vu des éléments mentionnés précédemment, du poids de l'activité conchylicole sur le territoire, des objectifs du PADD, il me semble opportun de créer un zonage spécifique à l'activité ostréicole avec des aspects réglementaires particuliers, en s'appuyant sur les caractéristiques actuelles et les éventuels besoins futurs. Toute disposition réglementaire trop restrictive et inadaptée peut générer le départ des ostréiculteurs et par voie de conséquence le déclin de cette dite activité sur les secteurs</p>	<p>La commune a pour préoccupation de soutenir l'activité conchylicole. Toutefois, aucun secteur spécifique ne peut être créé sur La Pointe de la Fumée en raison de l'application de la Loi Littoral. Concernant le secteur des Brandettes, la création d'un secteur spécifique n'apporterait pas de droits particuliers, dans le sens où la réglementation qui s'y appliquerait ne différerait pas de la réglementation de la zone Agricole telle que définie dans le PLU arrêté (création de secteur non nécessaire donc). Les règles assez restrictives qui s'y appliquent sont également liées à l'application de la Loi Littoral, mais apparaissent également cohérentes avec les difficultés d'assainissement présentes sur ce secteur.</p> <p>Décision : La demande ne peut être satisfaite.</p>
Observations relatives aux ports	<p>Par souci de cohérence, il serait préférable de maintenir le même zonage pour les trois ports. De surcroît, il conviendrait que la zone UP soit élargie au détriment de la zone Nm autour du Port Nord, du Port Sud et à la Pointe de la Fumée d'autant plus que cette modification avait fait l'objet d'une validation lors de la réunion des personnes publiques associées en date du 10 septembre 2020.</p>	<p>Un zonage UP ne peut être appliqué à la jetée de la Pointe de la Fumée en raison de l'application de la Loi Littoral.</p> <p>Décision : La demande est partiellement satisfaite. Un accord a été défini avec le Département (voir la pièce 7-2).</p>
Observations relatives à la ZA de Soumard	<p>Il serait peut être intéressant de s'assurer que ce choix de non développement spatial de la zone de Soumard n'aura pas de répercussion négative pour les établissements présents à ce jour sur le site (maintien voire développement de leur activité).</p>	<p>La commune aurait souhaité que la zone de Soumard se développe. Le classement retenu ne résulte donc pas d'un choix de non développement, mais des conséquences des effets cumulés du PPRN et de la Loi Littoral.</p> <p>Décision : La demande ne peut être satisfaite.</p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FOURAS
Réponses de la commune suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Thèmes	Autres avis du commissaire enquêteur	Observations de la commune
Observations relatives aux espaces boisés et verts dans les OAP	Il est nécessaire, dans le projet des Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'inventorier les espaces boisés et espaces verts présents et de lister ceux qui devront (sauf indication contraire) être conservés.	Décision : La demande est satisfaite.
Observations relatives à la Pointe de la Fumée	La requalification de la Pointe de la Fumée va permettre, entre autres, la revalorisation voire l'aménagement d'espaces paysagers, et la création de cheminements doux. Il semble cohérent, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, de favoriser des espaces paysagers et des cheminements doux	Les espaces paysagers et les cheminements doux sont déjà pris en compte dans le projet et dans l'OAP. Décision : L'OAP ne sera pas modifiée, mais la commune prend acte du conseil du commissaire enquêteur pour la phase opérationnelle du projet.