

Mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique PLUi



« Ensemble, fixons le cap pour le Rouillacais »



AR Prefecture
TABLE DES MATIÈRES

016-241600303-20260309-033_09_03_2026-DE

Reçu le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
1. INTRODUCTION GÉNÉRALE	4
1.1. UN VOLUME IMPORTANT DE CONTRIBUTIONS.....	4
1.2. TROIS CONSTATS MAJEURS SE DÉGAGENT DE L'ENSEMBLE DES CONTRIBUTIONS.....	4
1.3. UNE MÉTHODE DE RÉPONSE STRUCTURÉE ET LISIBLE.....	5
2. THÈME 1 : COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA RÉGION DE COGNAC	6
2.1. DÉMOGRAPHIE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	7
2.2. L'ARMATURE TERRITORIALE.....	7
2.3. DENSIFICATION ET CONSOMMATION D'ESPACES.....	8
2.4. LES ZONES NPV.....	9
2.5. DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES (UA ET UB), CONSOMMATION D'ESPACES ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT.....	10
3. THÈME 2 : LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉES	12
3.1. LES REMARQUES DES PPA : CONSOMMATION D'ESPACES, COHÉRENCE DES OUVERTURES ET ENJEUX ÉCOLOGIQUES.....	12
3.2. LES DEMANDES DU PUBLIC : RECHERCHE DE CONSTRUCTIBILITÉ.....	13
3.3. POSITION GÉNÉRALE DE LA COLLECTIVITÉ.....	14
3.4. CONCLUSION.....	14
4. THÈME 3 – OAP : PÉRIMÈTRES, COHÉRENCE INTERNE, DENSITÉS ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	16
4.1. OBSERVATIONS DES PPA : COHÉRENCE DES PÉRIMÈTRES, DENSITÉS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	16
4.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC : INQUIÉTUDES SUR LES DENSITÉS, LES ACCÈS ET L'INTÉGRATION DANS LE TISSU EXISTANT.....	17
4.3. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : COHÉRENCE INTERNE ET JUSTIFICATIONS RENFORCÉES.....	18
4.4. POSITION CONSOLIDÉE DE LA COLLECTIVITÉ.....	18
4.5. CONCLUSION.....	19
5. THÈME 4 – PATRIMOINE BÂTI, BOISEMENTS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	20
5.1. PATRIMOINE BÂTI : UN INVENTAIRE EXISTANT MAIS NON EXHAUSTIF, ET UN CHOIX POLITIQUE ASSUMÉ D'UNE PROTECTION VIA.....	
5.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC : DEMANDES PONCTUELLES SUR DES BÂTIMENTS SPÉCIFIQUES.....	21
5.3. BOISEMENTS, EBC ET ENJEUX FORESTIERS.....	21
5.4. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TVB) ET ZONES HUMIDES.....	22
6. THÈME 5 – RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE : COHÉRENCE, LISIBILITÉ ET AJUSTEMENTS	23
6.1. TYPES D'INCOHÉRENCES OU DE PRÉCISIONS À APPORTER.....	23
6.2. POSITION CONSOLIDÉE DE LA COLLECTIVITÉ.....	24
7. THÈME 6 – EAU, ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES	25
7.1. EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT : CAPACITÉ ET ARTICULATION AVEC LES PROJETS.....	25
7.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES, À PRENDRE EN COMPTE POUR CHAQUE PROJET.....	25
7.3. COHÉRENCE AVEC LES OAP ET LES PROJETS DE DESSERTE.....	26
7.4. CONCLUSION.....	26
8. THÈME 7 – MOBILITÉS : COHÉRENCE, DESSERTE ET CONTINUITÉS	27



AR Prefecture

8.1. DESSERTE DES SECTEURS URBANISABLES (OAP ET SECTEURS U/AU)	27
8.2. MOBILITÉS ACTIVES, CONTINUITÉS ET LIAISONS DOUCES	27
8.3. CAPACITÉ DES VOIES ET SÉCURITÉ	28

9. CONCLUSION GÉNÉRALE.....	29
-----------------------------	----





AR Prefecture

1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

016-241600303-20260309-033_09_03_2026-DE

Reçu le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

Le projet de PLUi du Rouillacais a fait l'objet d'une procédure de consultation complète, comprenant les avis des personnes publiques associées, l'enquête publique et l'analyse de la commission d'enquête.

L'ensemble des contributions reçues confirme l'importance des enjeux portés par le document et la nécessité de sécuriser sa cohérence générale avant approbation.

1.1. UN VOLUME IMPORTANT DE CONTRIBUTIONS

- **15 avis** ont été émis par les **Personnes Publiques Associées (PPA)**, dont l'État, la MRAE, la Chambre d'Agriculture, le Département, les gestionnaires de réseaux et diverses institutions compétentes.
- **65 observations** ont été déposées par le **public**, reflétant principalement des demandes individuelles de constructibilité ou d'ajustement de zonage.
- La **commission d'enquête** a rendu un **avis détaillé**, comprenant à la fois des remarques générales sur l'économie du projet et des observations sectorielles (OAP, risques, zonage, règlement...).

1.2. TROIS CONSTATS MAJEURS SE DÉGAGENT DE L'ENSEMBLE DES CONTRIBUTIONS

LES PPA SOULIGNENT PRINCIPALEMENT :

- la nécessité de **renforcer la justification** des ouvertures à l'urbanisation au regard du SCOT,
- la prise en compte des **enjeux écologiques** (zones humides, TVB),
- des demandes de **clarification réglementaire** (cohérence OAP/règlement, EBC, ER).

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SONT CENTRÉES QUASI EXCLUSIVEMENT SUR :

- des **demandes individuelles de constructibilité**,
- des attentes ponctuelles d'ajustement de zonage,
- des remarques locales sur la densité ou la proximité de projets. Ces demandes, bien que légitimes individuellement, ne relèvent pas de l'intérêt général et ne peuvent être examinées qu'au regard des objectifs du SCOT et de la trajectoire de sobriété foncière.

LA COMMISSION D'ENQUÊTE FORMULE UN AVIS NUANCÉ ET CONSTRUCTIF, INSISTANT SUR :

- la **cohérence globale du projet**,
- la nécessité d'apporter plusieurs **ajustements techniques**,
- et de **préciser la justification** de certains choix, sans remise en cause de l'économie générale du PLUi.



AR Prefecture

1.3. UNE MÉTHODE DE RÉPONSE STRUCTURÉE ET LISIBLE

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

Reçu le 13/03/2026

Expédié le 12/03/2026

Pour répondre de manière claire, complète et proportionnée à cet ensemble de remarques, le présent mémoire est structuré en deux volets complémentaires :

UNE NOTE THÉMATIQUE CONSOLIDÉE

Elle regroupe les principales observations et les réponses de la collectivité autour de **grands thèmes transversaux**, afin de :

- restituer l'économie générale du projet,
- expliciter les choix structurants,
- et clarifier les ajustements retenus.

Ces thèmes couvrent notamment :

- la compatibilité SCOT / prise en compte du SRADDET,
- les demandes de constructibilité et les ouvertures à l'urbanisation,
- les OAP,
- le patrimoine / TVB,
- le règlement écrit et graphique
- l'eau / assainissement / risques,
- les mobilités.

DES TABLEAUX DE TRAITEMENT INDIVIDUELS DES REMARQUES

Le mémoire est complété par des **tableaux exhaustifs** recensant :

- chaque demande du public,
- chaque observation des PPA,
- chaque remarque de la commission d'enquête.

Avec :

- la **synthèse de la demande**,
- l'analyse technique,
- la **position de la collectivité**,
- et la **réponse apportée** (ajustement ou non).

Ces tableaux garantissent une **traçabilité complète** et une réponse individualisée à l'ensemble des contributions avec des rappels aux thématiques du présent document pour bien appréhender chaque demande au regard d'enjeux parfois plus larges que ladite demande.



AR Prefecture

2. THÈME 1 : COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA RÉGION

010-241800305-20280509-053_09_05_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026

DE COGNAC

La commission d'enquête, les services de l'État et la MRAE ont concentré une part importante de leurs observations en se questionnant sur la compatibilité avec le SCOT de plusieurs fondements mêmes du projet de PLUi : sa trajectoire démographique et de logements, la structuration de l'armature territoriale, les capacités de densification et la maîtrise de la consommation d'espaces, ainsi que la pertinence des zones dédiées à la production d'énergies renouvelables.

Ces sujets relèvent directement de « l'économie générale du plan », au sens du Code de l'urbanisme, et appellent une réponse globale et argumentée.

Le présent chapitre synthétise donc les éléments structurants du PLUi du Rouillacais, en rappelant les analyses réalisées à l'échelle communale, les choix opérés par la collectivité et les ajustements décidés à la suite de l'enquête publique.

Il vise à démontrer la cohérence d'ensemble du projet, sa compatibilité avec le SCOT Ouest Charente Pays de Cognac ainsi que la pertinence des arbitrages opérés pour assurer un développement maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux.

Liminairement, il semble opportun de rappeler que la notion de compatibilité ne doit pas être confondu avec celle de conformité.

Ainsi pour déterminer la compatibilité d'un projet de plan local d'urbanisme avec un SCOT, il convient, dans le cadre d'une analyse globale, en se plaçant à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, de vérifier si le plan ne contredit pas les « orientations générales » du schéma¹ ou ses « options fondamentales »², compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher pour autant l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier³.

La doctrine administrative en déduit de manière générale, qu'« un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudou).

À ce stade, et en l'absence d'un SCOT révisé pour intégrer pleinement les objectifs du SRADDET, notamment ceux relatifs à la trajectoire ZAN, le PLUi n'est pas tenu à une obligation de compatibilité directe avec le SRADDET. Conformément au Code de l'urbanisme, il doit uniquement en assurer la **prise en compte**, en tenant compte de son niveau d'échelle, de portée régionale, et de son degré de précision. Le PLUi du Rouillacais applique donc les principes du SRADDET à proportion de ce que permet son périmètre local, tout en maintenant sa **compatibilité obligatoire avec le SCOT**, qui demeure le document de référence opposable au plan.

¹ CAA Bordeaux, 10 juin 2010, *Association Trans'Cub*, req. n° 09BX00943

² CE, 2 juin 2010, *Société Foncière Europe Logistique*, req. n° 328916 ; CAA Marseille, 14 mai 2024, req. n° 23MA00054 ; sur la compatibilité avec les objectifs d'un SCOT : CAA de NANTES, 5ème chambre, 9 avril 2024, 22NT02098

³ CE, 18 déc. 2017, *Associations Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et autre*, req. n° 395216,



2.1. DÉMOGRAPHIE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

AR Prefecture
016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Hypothèse démographique retenue par le PLUi

Le PLUi repose sur une approche prudente, réaliste et cohérente avec les tendances constatées depuis quinze ans. Le SCOT projette une croissance différenciée par EPCI ; pour la CC du Rouillacais, il retient un rythme compris entre **0,84 % et 1,28 % par an** selon la période.

Le PLUi prend en compte ces orientations mais ajuste la trajectoire démographique à un niveau **plus modéré**, fondé notamment sur :

- des analyses locales précises (infrastructures existantes, capacités communales, attractivité différenciée),
- un examen parcellaire des disponibilités foncières,
- la nécessité de limiter les déplacements pendulaires et l'étalement urbain.

La trajectoire du PLUi équivaut à **environ 0,7 %/an**, soit un rythme **compatible** avec celui du SCOT et qui ne remet pas en cause à l'échelle du territoire couvert par le schéma de cohérence les objectifs du SCOT de la région de Cognac, tout en étant **mieux aligné sur les capacités réelles du territoire** (voir analyse fine des logements mobilisables en densification).

Le PLUi prévoit ainsi la réalisation d'environ **1 130 logements** sur la période, soit un niveau :

- cohérent avec la dynamique locale et la mise en œuvre de son projet de territoire,
- maîtrisé au regard des objectifs de sobriété foncière,
- restant, à l'échelle du territoire couvert, compatible avec la projection du SCOT (1 275 logements).

Cette production permet de **répondre aux besoins identifiés** (renouvellement naturel, desserrement des ménages, attractivité résidentielle), **sans créer de surcapacité foncière** et en évitant les effets inflationnistes de consommation d'espace.

À ce titre, le PETR, en charge du Schéma de cohérence territorial de la région de Cognac a confirmé dans son avis du 8 octobre 2025, la compatibilité du projet de plan local d'urbanisme en relevant par ailleurs une évolution (dégradation importante après une période de croissance dynamique) du contexte économique pour le marché des spiritueux du Cognac, depuis l'élaboration du SCOT conduisant à réajuster les besoins économiques et résidentiels du territoire.

Il reconnaît ainsi des « *ajustements justifiés et cohérents avec la trajectoire actuelle du territoire et de sa filière économique structurante* ».

2.2. L'ARMATURE TERRITORIALE

L'armature du PLUi reprend fidèlement la philosophie générale du SCOT en distinguant :

- **un pôle principal** : Rouillac,
- **des pôles de proximité** structurant la vie locale : uniquement Saint-Genis-d'Hiersac pour le SCOT auquel le PLUi a ajouté Genac-Bignac
- **des pôles ruraux** à développement encadré.



AR Prefecture

Le PLUi procède toutefois à un niveau de précision supérieur à celui du SCOT, en actualisant l'armature sur la base

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026

- des évolutions démographiques récentes,

- de la localisation des équipements et services,
- des dynamiques locales (services, vie économique, présence de foncier mobilisable).

Ainsi, l'identification de **Genac-Bignac** comme pôle de proximité s'appuie sur des éléments objectifs : importance démographique (973 habitants à Genac Bignac en 2022 et 915 à Saint-Genis-d'Hiersac), équipements, activités économiques, localisation à l'est du territoire en interface avec la région d'Angoulême et centralité avérée.

L'armature du PLUi traduit donc à **une échelle plus fine** la logique du SCOT, sans la contrarier, et en renforçant la cohérence opérationnelle des orientations.

Dans son avis du 8 octobre 2025, le PETR « *salue la vision équilibrée du développement résidentiel portée par le PADD* » et relève que « *si le nombre de logements prévus est légèrement inférieur à la cible du SCOT, il correspond à une projection réaliste et soutenable, tenant compte de l'évolution démographique effective* ».

2.3. DENSIFICATION ET CONSOMMATION D'ESPACES

Le PLUi s'inscrit pleinement dans l'objectif de sobriété foncière cadré par le SCOT. Deux éléments majeurs renforcent la justification du projet :

UN POTENTIEL DE DENSIFICATION RÉEL INFÉRIEUR AUX ESTIMATIONS THÉORIQUES DU SCOT

Le SCOT n'a pas fourni d'analyse détaillée des potentiels de densification.

Le PLUi a, quant à lui, mené une analyse exhaustive du tissu existant, commune par commune, fondée sur des analyses géomatiques consolidées par des expertises par photo-aériennes, approches de terrain, mise à jour avec les permis récents, entretiens communaux, ...

Cette étude montre que le **potentiel réel de densification est sensiblement inférieur** au potentiel théorique estimé par le SCOT.

De ce fait, la compatibilité doit être analysée **au regard du niveau de précision supérieur du PLUi**, qui repose sur des données consolidées et opposables. Le PLUi respecte l'esprit du SCOT en privilégiant le renouvellement urbain, mais en **ajustant les volumes** pour refléter la réalité du terrain.

UNE CONSOMMATION D'ESPACE CALCULÉE DE MANIÈRE PLUS ENGLOBANTE QUE LE SCOT

Le SCOT apprécie la consommation foncière en se fondant exclusivement sur les **extensions urbaines**. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la collectivité a retenu une approche **plus prudente et plus englobante**, en élargissant le périmètre de calcul de la consommation d'espaces au-delà des seules extensions urbaines. Ainsi, le PLUi intègre également les **dents creuses d'une superficie supérieure à 2 500 m²** dans son évaluation de la consommation foncière, afin d'anticiper les modalités de comptabilisation de l'artificialisation nette à compter de 2031.

Ce choix méthodologique conduit mécaniquement à afficher des niveaux de consommation plus élevés que ceux mesurés selon la seule méthode du SCOT, sans pour autant traduire une surconsommation d'espaces. Il s'agit d'un **périmètre d'analyse différent**, volontairement élargi, permettant une lecture plus complète et plus sécurisée des dynamiques foncières du territoire.



AR Prefecture

À l'issue d'un travail approfondi mené avec les élus sur les objectifs de sobriété foncière, le projet arrêté du PLUi prévoit une **consommation totale de 85,58 hectares, dont 80,58 d'extension, sur une période de 15 ans, soit une moyenne annuelle de 5,95 hectares par an.**

Rapportée aux objectifs du SCOT, qui pour rappel sont de 5,45 ha/an, cette trajectoire demeure pleinement compatible : l'écart avec la consommation annuelle projetée par le PLUi (5,95 ha/an) est de **9,1 %**, soit un différentiel limité et admis dans l'analyse de compatibilité.

Il est par ailleurs rappelé que cette trajectoire constitue une **réduction supplémentaire** par rapport aux orientations initialement débattues lors du PADD, qui envisageaient une consommation annuelle de **6,14 ha/an**. Le projet arrêté traduit ainsi un **renforcement des objectifs de sobriété foncière**, tout en restant cohérent avec l'économie générale du projet.

À périmètre constant et au regard de la méthodologie élargie retenue par le PLUi, et rapportée aux 5,45ha du SCOT, la marge de la trajectoire de consommation d'espaces est **inférieure à 10%** sur l'ensemble de la période, confirmant la **compatibilité du PLUi avec les orientations du SCOT**.

AJUSTEMENT POST-ENQUÊTE

La collectivité a validé :

- l'absence d'extension constructible supplémentaire sauf en compensation de certaines réductions d'espaces en lien avec les enjeux écologiques,
- la mise en 2AU de secteurs nécessitant des études complémentaires et pour mieux échelonner les besoins en production de logements (Saint Cybardeaux) ou d'espaces d'activités (exemple Lantillon).

2.4. LES ZONES NPV (PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES)

Les avis de l'État et de la MRAE soulignent que plusieurs zones Npv identifiées dans le PLUi sont situées dans des **secteurs à enjeux écologiques**, notamment en lien avec :

- les continuités écologiques du SRADDET,
- les zones humides identifiées,
- les secteurs de biodiversité fonctionnelle.

La collectivité a fait le choix :

DE SUPPRIMER L'ENSEMBLE DES ZONES NPV DÉNUÉES DE PROJETS IDENTIFIÉS ACTUELLEMENT

Suivant les avis PPA et MRAE et conformément aux orientations du PADD relatives aux trames vertes et bleues, toutes les zones Npv implantées dans des zones à enjeux écologiques sont **retirées** du projet de PLUi.

D'APPLIQUER LE DOCUMENT CADRE DÉPARTEMENTAL VALIDÉ RÉCEMMENT SUR LES ENR

Afin de garantir une planification cohérente à l'échelle régionale et départementale, la collectivité préfère **ne pas traduire réglementairement les éventuelles zones EnR** à l'aune du récent document cadre validé, afin d'identifier des lieux réellement adaptés et juridiquement sécurisés. De plus la stratégie des élus repose sur la réalisation de l'OAP thématique spécifique à l'ENR qui présente des recommandations générales pour l'implantation d'ENR en fonction du zonage ainsi que des recommandations par ENR et des cartographies à destination des porteurs de projet.



AR Prefecture

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

DE MAINTENIR UN SEUL SECTEUR NPV DÉJÀ ENGAGÉ OPÉRATIONNELLEMENT

Publié le 13/03/2026

Un seul secteur sur la commune de Douzat est maintenu, car :

- un projet EnR y est **déjà opérationnel**,
- les autorisations administratives ou études préalables y sont engagées, le projet n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact, décidé par arrêté préfectoral du 31 août 2023, notamment car le projet :
 - est sur le site d'une ancienne carrière exploitée de 1973 à 2000 ;
 - est en dehors de toutes zones soumises à des aléas naturels ou signalés par le porteur de projet ;
 - est dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet
 - est à 3,3 km de la ZNIEFF de type 1 *Plaine d'Échallat* ;
 - a fait l'objet d'un diagnostic faune/flore sommaire.
- ce maintien n'induit pas d'effet d'aubaine ou d'ouverture excessive à l'urbanisation,
- et son emprise respecte une logique d'implantation compatible avec les enjeux locaux : se situe sur une ancienne carrière et à l'écart de toute urbanisation.

La justification spécifique sera fournie par la collectivité en annexe.

EN CONCLUSION DU THÈME 1

Le PLUi du Rouillacais :

- adopte une trajectoire démographique **cohérente** avec le SCOT,
- transpose l'armature structurante du SCOT à un niveau **plus précis et opérationnel**,
- mobilise une analyse fine de la densification permettant de **maîtriser l'étalement urbain**,
- anticipe la trajectoire ZAN en intégrant les dents creuses > 2 500 m² dans la consommation,
- et supprime l'ensemble des zones Npv, à l'exception d'un seul secteur déjà engagé.

L'économie générale du projet est donc **équilibrée, prudente, maîtrisée**, et **pleinement compatible** avec les documents supérieurs, dans le respect du cadre juridique.

2.5. DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES (UA ET UB), CONSOMMATION D'ESPACES ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

La commission d'enquête a interrogé la portée et l'ampleur des zones UA et UB, jugées relativement étendues sur certains secteurs, et a mis ces observations en lien avec la compatibilité du PLUi avec le SCOT, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière et de limitation de la consommation d'espaces.

Ces remarques appellent un rappel méthodologique sur la manière dont les zones urbaines ont été définies et sur leur rôle dans la stratégie globale du PLUi.



AR Prefecture

UNE DÉLIMITATION FINE ET MORPHOLOGIQUE DES ENVELOPPES URBAINES

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

Recueil n° 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

La délimitation des zones UA et UB ne résulte pas d'un classement extensif des espaces urbanisables, mais d'un travail fin de caractérisation des tissus urbains, conduit à l'échelle communale et intercommunale.

Ce travail s'est appuyé sur :

- l'analyse morphologique du bâti existant (continuités, formes urbaines, gabarits),
- l'identification des enveloppes urbaines réellement constituées,
- la distinction des tissus selon leur structure et leur densité,
- et des échanges approfondis avec les communes.

Les zones UA et UB traduisent ainsi une **hiérarchisation des tissus urbains**, en distinguant notamment les centres anciens, les tissus pavillonnaires structurés et les extensions urbaines plus récentes, avec des niveaux de densité et des règles adaptés à chaque contexte.

DES AJUSTEMENTS CIBLÉS INTÉGRANT DES SECTEURS URBAINS EN EXTENSION MAÎTRISÉE

À la marge des enveloppes urbaines strictes, le PLUi intègre certains secteurs qualifiés de **zones urbaines en extension**, définis en lien étroit avec les communes.

Ces secteurs correspondent à des espaces :

- situés en continuité immédiate du bâti existant,
- déjà desservis par les réseaux et les équipements,
- contribuant à la cohérence des formes urbaines,
- et nécessaires à l'atteinte des objectifs de production de logements.

Ces secteurs sont pleinement **intégrés au calcul de la consommation d'espaces** du PLUi, conformément aux orientations du SCOT. Ils ne constituent pas des extensions diffuses, mais une **optimisation raisonnée des franges urbaines**, compatible avec les principes de sobriété foncière.

LE TRAITEMENT DES PARCELLES BÂTIES ET DES FONDS DE JARDINS

La présence, au sein des zones UA et UB, de parcelles déjà bâties comportant des **fonds de jardins en limite d'enveloppe urbaine**.

Il est rappelé que ces espaces :

- relèvent de parcelles **déjà urbanisées**, ils sont compatibilisés dans l'enveloppe urbaine
- sont considérés, au sens de la planification, comme des espaces **déjà consommés**,
- participent des objectifs de **renouvellement urbain et de densification**,
- et ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la consommation d'espaces planifiée dans le PLUi.

Leur intégration dans les zones urbaines répond donc à la volonté de **mobiliser prioritairement le tissu existant**, conformément à l'esprit du SCOT, plutôt que d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.



AR Prefecture
010-241800305-20280509-053_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2024
Publié le 15/03/2026

3. THÈME 2 : LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉES

Les observations recueillies durant l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées et les remarques de la commission d'enquête convergent vers une même thématique générale, mais selon des logiques très différentes selon les acteurs.

D'une part, **les PPA** ciblent prioritairement les questions de **maîtrise de la consommation d'espaces**, de **cohérence des ouvertures à l'urbanisation** au regard du SCOT et de la prise en compte des **enjeux écologiques**, en particulier les zones humides.

D'autre part, **les particuliers** formulent très majoritairement des demandes visant à obtenir ou retrouver un droit à construire sur des parcelles relevant de situations individuelles.

Afin d'apporter une réponse claire et proportionnée, la collectivité distingue donc ces deux registres.

3.1. LES REMARQUES DES PPA : CONSOMMATION D'ESPACES, COHÉRENCE DES OUVERTURES ET ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Les services de l'État (DDT, Préfecture), la MRAE ainsi que certains organismes professionnels (notamment la Chambre d'Agriculture) se sont principalement exprimés sur trois points :

LA COHÉRENCE DES OUVERTURES À L'URBANISATION AU REGARD DU SCOT

Plusieurs PPA soulignent la nécessité de **mieux expliciter la justification des zones U et AU**, notamment dans les communes connaissant une consommation historique importante ou un potentiel limité de renouvellement urbain.

Les remarques invitent à :

- démontrer plus explicitement l'alignement des zones ouvertes avec l'armature du SCOT,
- clarifier les niveaux de densité attendus dans les OAP,
- articuler plus précisément les volumes d'ouverture à l'urbanisation avec les capacités réelles de densification.

Ces observations **ne remettent pas en cause l'économie générale du projet**, mais appellent à **renforcer la justification** des choix opérés.

LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION

Les PPA rappellent que les objectifs de sobriété foncière du SCOT doivent être respectés, et que le PLUi doit démontrer :

- que les ouvertures à l'urbanisation sont proportionnées,
- que la densification interne est suffisamment prise en compte,

L'État et la MRAE insistent sur la nécessité de **renforcer le lien explicatif avec les objectifs du SCOT**.



AR Prefecture

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, NOTAMMENT LES ZONES HUMIDES

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

Recup P.A. 18/03/2026

Publié le 13/03/2026

Les P.P.A attirent l'attention sur la présence de **secteurs ouverts à l'urbanisation situés à proximité ou en partie sur des zones humides.**

Elles demandent soit leur retrait, soit leur reclassement en 2AU dans l'attente d'investigations complémentaires.

La collectivité a retenu cette demande en réalisant des vérifications pédologiques complémentaires.

En fonction des enjeux résultant de ces sondages :

- Rouillac – zone du Lantillon : présence de remblais suite à la création de la route (de 1 à 3 m de haut), les sondages sont pour la plupart non conclusifs (refus de tarière ne permettant pas l'examen des sols au-delà de 80cm). Cependant la collectivité dans un souci de cohérence avec l'ouverture de la zone procédera au reclassement de la dernière phase de la zone en zone 2AU.
- Zone AU Saint-Amant-de-Nouère : La plupart des sondages sont indéterminés suite à des refus de tarière au-delà de 80 cm. Ceux exploitables ne sont pas caractéristiques de zone humide. La zone est maintenue.
- Zone AU de Saint-Cybardeaux : Les sondages sont pour la plupart non caractéristiques de zone humide sauf pour 3 d'entre eux à proximité de l'habitation. Des inventaires complémentaires sont nécessaires afin de pouvoir conclure avec certitude sur le caractère humide du secteur (sols répondant au cas particulier mentionné par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. De ce fait la collectivité proposera à l'approbation de réduire la zone et de la classer en zone 2AU.

Ces analyses seront présentées dans l'évaluation environnementale pour approbation du PLUi. Les choix de re-délimitations et des bascules en 2AU seront justifiées dans le rapport de présentation notamment au regard du maintien des équilibres démographiques.

3.2. LES DEMANDES DU PUBLIC : RECHERCHE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les observations du public sont d'une nature très différente : elles relèvent majoritairement de demandes individuelles d'ouverture à l'urbanisation ou de maintien d'une constructibilité passée.

Les situations sont variées :

- projets familiaux,
- valorisation immobilière,
- division de terrain,
- héritage ou vente en cours,
- maintien d'un droit à bâtir issu d'un ancien document d'urbanisme,
- demandes de requalification A → U / A → AU / N → A, etc.

Le plus souvent, ces demandes, bien que légitimes pour les pétitionnaires concernés, **ne correspondent pas à des logiques d'intérêt général**, et ne peuvent être retenues dès lors qu'elles ne s'inscrivent pas dans les orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durable du PADD et la logique de leur traduction réglementaire en :

- contredisant l'armature territoriale,
- augmentant la consommation d'espaces au-delà des capacités fixées ou dépassant les objectifs de production de logements,



AR Prefecture

• contribuant à l'urbanisation diffuse,
016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026

- ne respectant pas les enjeux environnementaux et agricoles,
- ou induisant une rupture d'égalité entre propriétaires.

La commission d'enquête relève d'ailleurs que ce type de demandes « reflète essentiellement des attentes individuelles qui ne relèvent pas de la planification stratégique » et qu'elles **ne peuvent être satisfaites sans remettre en cause l'équilibre du PLUi**.

3.3. POSITION GÉNÉRALE DE LA COLLECTIVITÉ

Face à ces deux registres de remarques, la collectivité adopte une position cohérente et équilibrée :

A) AUCUNE EXTENSION SUPPLÉMENTAIRE DES ZONES CONSTRUCTIBLES N'EST RETENUE

Compte tenu :

- des capacités déjà mobilisées au titre du SCOT,
- de la prise en compte du SRADDET,
- des ajustements déjà consentis en 2AU,
- et des enjeux environnementaux identifiés.

La collectivité confirme que **l'enveloppe urbanisable définie dans le PLUi arrêté constitue un plafond qu'il n'est pas possible d'augmenter**.

B) LES SEULES ÉVOLUTIONS APPORTÉES SONT TECHNIQUES OU CORRECTIVES

Elles relèvent :

- de corrections d'erreurs matérielles,
- d'ajustements de périmètres pour cohérence interne,
- de reclassements en 2AU en attente d'études complémentaires,
- ou de justifications renforcées sur la densité ou la consommation d'espace.

C) LES DEMANDES INDIVIDUELLES NE PEUVENT ÊTRE RETENUES

Elles ne répondent pas aux critères :

- aux orientations définies par le PADD et leurs traductions réglementaires ;
- d'équité territoriale,
- d'intérêt général,
- de compatibilité SCOT,
- de prise en compte du SRADDET et des enjeux écologiques.

3.4. CONCLUSION

Les remarques des PPA vont permettre de **renforcer la justification** par le rapport de présentation du PLUi pour approbation sur les enjeux de consommation d'espace, de densification et de prise en compte des zones humides.



AR Prefecture

Les demandes individuelles du public, largement centrées sur l'obtention de constructibilité supplémentaire, ne peuvent être retenues sans remettre en cause l'économie générale et les principes d'aménagement définis pour le projet. De plus, ces secteurs ne permettraient pas de répondre qualitativement et quantitativement aux objectifs et à la stratégie de production de logement.

La stratégie retenue, fondée sur **le maintien des zones U et AU prévues initialement au projet de PLUi**, le reclassement de certains secteurs en zone 2AU et l'intégration des enjeux écologiques, **apparaît ainsi cohérente et proportionnée, et conforme** tant aux orientations du SCoT qu'aux principes de prise en compte du SRADDET.



AR Prefecture

046-241-2000 - 226080 - 33000 - 14
Reçu le 13/03/2026
Publié le 17/05/2026

4. THÈME 3 - OAP : PÉRIMÈTRES, COHÉRENCE INTERNE, DENSITÉS ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un élément central du PLUi. Elles précisent, secteur par secteur, la manière dont l'urbanisation doit être conduite pour garantir une utilisation économe de l'espace, assurer la qualité des futures opérations et traduire localement les objectifs du SCOT et la prise en compte du SRADET.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un **outil de projet**, destiné à encadrer l'évolution de secteurs identifiés comme stratégiques. Elles sont **opposables aux autorisations d'urbanisme par voie de compatibilité**, ce qui signifie qu'elles fixent des **orientations** à respecter, sans instaurer de règles prescriptives au sens du règlement écrit.

Les OAP permettent à la collectivité de définir un **cadre général d'aménagement** : principes d'implantation, organisation des accès, insertion paysagère, prise en compte des enjeux environnementaux, et densités attendues. Elles n'impliquent **ni maîtrise foncière**, ni obligation pour les propriétaires de céder leur bien, et n'interdisent pas les travaux sur les constructions existantes dès lors qu'ils restent compatibles avec les orientations et conformes au règlement.

Elles peuvent être mises en œuvre par les propriétaires, des opérateurs privés ou la collectivité, et constituent un levier essentiel pour garantir la **qualité des futures opérations**, la **cohérence urbaine**, et l'atteinte des objectifs du PLUi en matière de **logements**, de **sobriété foncière** et de **prise en compte des enjeux environnementaux**.

L'enquête publique a généré un nombre significatif de remarques sur ces secteurs, provenant à la fois des PPA, du public et de la commission d'enquête. Ces remarques portent principalement sur les **périmètres**, les **densités**, les **accès**, la **présence d'enjeux environnementaux** (zones humides notamment) et la **cohérence des pièces graphiques et écrites**.

4.1. OBSERVATIONS DES PPA : COHÉRENCE DES PÉRIMÈTRES, DENSITÉS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les PPA — notamment les services de l'État, la DDT, la Chambre d'Agriculture et la MRAE — ont exprimé des observations portant principalement sur :

A) LA COHÉRENCE DES PÉRIMÈTRES OAP

Certaines OAP ont été identifiées comme englobant des zones humides potentielles, des emprises en aléa de ruissellement ou des bâtiments existants nécessitant une clarification réglementaire. Les PPA demandent, selon les secteurs :

- la réduction des périmètres lorsque des enjeux environnementaux sont avérés,
- la requalification de certains secteurs en **2AU** dans l'attente d'études complémentaires,
- des précisions sur la justification du maintien de périmètres en proximité directe d'espaces agricoles structurants.

B) LES NIVEAUX DE DENSITÉ ATTENDUS

Plusieurs PPA soulignent la nécessité de renforcer la cohérence entre :



AR Prefecture

• les objectifs de densité inscrits dans les OAP,
016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026

- les orientations du SCOT,
- et la trajectoire de sobriété foncière du SRADDET.

Ces remarques portent notamment sur la nécessité d'une **densité plus affirmée dans les bourgs**, tout en conservant une densité adaptée dans les villages intermédiaires.

C) LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET DU RUISSELLEMENT

Les avis soulignent que certains périmètres doivent intégrer :

- des investigations complémentaires.
- un ajustement de périmètre,
- ou une mise en 2AU pour garantir une urbanisation compatible avec les enjeux écologiques.

Cette demande concerne en particulier certains secteurs d'Échallat, Saint-Cybardeaux et Lantillon.

D) L'INTÉGRATION D'UN ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Certaines personnes publiques associées ont relevé l'absence d'un échancier explicite d'ouverture à l'urbanisation des zones AU (en général relié aux OAP). Conformément à l'article **L.151-6-1 du Code de l'urbanisme**, la collectivité précise qu'un **échancier prévisionnel** sera **ajouté au dossier lors de l'approbation du PLUi**.

Cet échancier sera exprimé de manière **indicative et non contraignante**, en distinguant des secteurs relevant du **court, moyen et long terme**, en cohérence avec le PADD, les capacités des réseaux et les enjeux environnementaux.

Il ne préjuge pas de la date effective de réalisation des opérations, laquelle dépendra des conditions techniques, environnementales et opérationnelles propres à chaque secteur.

4.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC : INQUIÉTUDES SUR LES DENSITÉS, LES ACCÈS ET L'INTÉGRATION DANS LE TISSU EXISTANT

Les observations du public relèvent davantage de questions d'usage ou de proximité :

a) préoccupations concernant la localisation de certains secteurs, notamment en lien avec les enjeux environnementaux (zones humides, patrimoine naturel et biodiversité).

b) préoccupations relatives aux accès, y compris la crainte d'une augmentation du trafic ou de difficultés de desserte.

c) demandes d'exclusion de bâtiments ou de parcelles, lorsqu'un bâtiment existant est intégré dans le périmètre d'une OAP.

d) inquiétudes liées au voisinage agricole, notamment dans les OAP en limite de zones agricoles exploitées.

Ces remarques portent sur la perception locale du projet plus que sur la cohérence générale du PLUi.



4.3. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : COHÉRENCE INTERNE ET JUSTIFICATIONS RENFORCÉES

La commission d'enquête a consacré de nombreuses remarques aux OAP. Ses observations se regroupent autour de quatre sujets :

A) COHÉRENCE DES PIÈCES GRAPHIQUES, ÉCRITES ET SECTORIELLES

La CE note plusieurs décalages entre :

- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- et les livrets décrivant et précisant les OAP sectoriels.

B) PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La CE souligne la nécessité :

- d'exclure les zones humides identifiées au sein des secteurs d'OAP,
- de mieux intégrer le ruissellement,
- et de préciser les possibilités d'aménagement en secteur sensible.

C) JUSTIFICATION DES DENSITÉS

La commission demande de renforcer l'explication des densités retenues, en lien avec les orientations du SCOT et l'objectif de réduction de consommation foncière.

D) CLARTÉ SUR LA GESTION DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Plusieurs OAP intègrent des bâtiments existants, ce qui appelle des précisions sur les conditions de leur maintien ou de leur évolution.

4.4. POSITION CONSOLIDÉE DE LA COLLECTIVITÉ

Au regard de l'ensemble des observations, la collectivité adopte une position claire et cohérente.

A) CLARIFICATION ET AJUSTEMENT DES PÉRIMÈTRES

La collectivité confirme :

- le **maintien des périmètres OAP structurants**,
- la **correction des incohérences graphiques**,
- le **reclassement en 2AU** des secteurs nécessitant des investigations supplémentaires, y compris celles comportant des zones humides avérées, conformément aux avis PPA.

Ces sujets concernent notamment certaines observations sur les communes de Saint-Cybardeaux, Échallat, Lantillon, Douzat.



AR Prefecture

B) RENFORCEMENT DE LA JUSTIFICATION DES DENSITÉS

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

Recu le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

Les OAP seront ajustées pour :

- affirmer les densités dans les centralités,
- adapter les densités dans les villages à vocation intermédiaire,
- expliciter la cohérence avec les objectifs du SCOT.

C) AMÉLIORATION DE LA COHÉRENCE ENTRE LES PIÈCES

Des corrections seront apportées pour garantir la cohérence :

- entre le règlement graphique et les périmètres OAP,
- entre le livret précisant les OAP sectorielles et le zonage,
- entre les prescriptions OAP et les enjeux identifiés (zones humides, ruissellement, risques).

D) MAINTIEN DES OBJECTIFS D'ÉCONOMIE FONCIÈRE

Les OAP conservent leur rôle premier :

Organiser des formes urbaines économes en foncier, structurées et cohérentes, en assurant un niveau de densité compatible avec les trajectoires SCOT/SRADET.

4.5. CONCLUSION

Les remarques des PPA, du public et de la commission d'enquête permettront d'affiner et de sécuriser les OAP, sans remettre en cause leur logique d'ensemble.

Les ajustements opérés — reclassements en 2AU, corrections graphiques, précision des densités, prise en compte renforcée des zones humides — inscriront les OAP dans une démarche cohérente, conforme aux objectifs de sobriété foncière, aux enjeux environnementaux et d'intégration paysagère du territoire.



AR Prefecture
010-241800305-20260309-053_09_03_2026-DE
Reçu le 18/03/2026
Publié le 13/03/2026

5. THÈME 4 – PATRIMOINE BÂTI, BOISEMENTS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les observations sur le patrimoine, les boisements et les continuités écologiques proviennent essentiellement des PPA (État, MRAE, Chambre d'Agriculture), de quelques particuliers, et de la commission d'enquête. Elles visent principalement à vérifier la cohérence des protections proposées, à préciser la méthode d'identification des éléments patrimoniaux, et à garantir une prise en compte renforcée des enjeux environnementaux dans les secteurs proches des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'enquête publique du PLUi a été réalisée de manière unique avec celle de la modification des périmètres délimités des abords pour les églises de Genac, Rouillac, Plaizac et Échallat.

5.1. PATRIMOINE BÂTI : UN INVENTAIRE EXISTANT MAIS NON EXHAUSTIF, ET UN CHOIX POLITIQUE ASSUMÉ D'UNE PROTECTION VIA OAP THÉMATIQUE

L'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi était conjointe avec la révision des PDA (Périmètres Délimités des Abords). De plus un inventaire du patrimoine bâti et paysager a été réalisé en 2008 à l'échelle intercommunale en collaboration avec l'association Via Patrimoine.

Cet inventaire :

- constitue une **base de connaissance utile**,
- mais n'a pas vocation à être exhaustif,
- ni à figer des protections bâtiment par bâtiment à l'échelle réglementaire.

Dans ce cadre, les élus ont fait le choix **délibéré** :

- **de ne pas inscrire chaque élément de patrimoine à l'article L.151-19**, ce qui aurait entraîné une multiplication des prescriptions ponctuelles, parfois contraignantes, difficiles à justifier dans certains cas isolés.
- **de recourir prioritairement à l'OAP thématique patrimoniale**, permettant :
 - une protection **plus large et cohérente**,
 - adaptée aux ensembles bâtis ou aux secteurs d'intérêt,
 - évitant une approche parcellaire,
 - laissant la possibilité d'adapter les interventions tout en garantissant un niveau de qualité architecturale et paysagère.

Cette démarche est **juridiquement valide**, proportionnée aux enjeux du territoire, et cohérente avec les autres PLUi de territoires ruraux dotés d'un patrimoine diffus.

La commission d'enquête demande davantage de lisibilité et de clarification, ce que la collectivité s'engage à faire en **améliorant la présentation et la justification** de l'OAP thématique dans le dossier d'approbation du PLUi.



5.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC : DEMANDES PONCTUELLES SUR DES BÂTIMENTS SPÉCIFIQUES

Quelques demandes individuelles portent sur :

- le maintien d'éléments bâtis dans l'inventaire,
- la suppression d'une protection jugée inadaptée,
- ou la possibilité de travaux dans un bâtiment identifié.

Ces cas seront vérifiés **au cas par cas**, mais ne modifient pas la logique globale. La protection patrimoniale repose sur l'**OAP thématique**, et non sur un inventaire figé bâtiment par bâtiment.

5.3. BOISEMENTS, EBC ET ENJEUX FORESTIERS

Plusieurs remarques des PPA, de RTE et de la commission d'enquête portent sur la protection ou la gestion des boisements, notamment :

A) DEMANDE DE RTE CONCERNANT LES EBC

RTE a souligné la nécessité :

- de **prendre en compte les emprises actuelles et projetées des lignes électriques**,
- de **vérifier la compatibilité des EBC** avec les servitudes existantes,
- et, le cas échéant, d'ajuster ou d'exclure certains périmètres d'EBC trop proches de corridors électriques.

Ces remarques seront prises en compte par une **vérification fine** des EBC et, si nécessaire, par des **ajustements cartographiques, qui ne remettront pas en cause l'économie générale du projet, dès lors qu'ils s'inscriront dans les orientations de protection des trames vertes et bleues du projet.**

B) REMARQUES CE / MRAE CONCERNANT LES BOISEMENTS PROCHES DES ZONES URBANISABLES

La commission d'enquête relève :

- l'importance des **boisements en lisière des OAP**,
- leur rôle dans les **continuités écologiques**,
- la nécessité de vérifier qu'ils ne sont pas impactés par les aménagements futurs.

La MRAE souligne également que certains boisements jouent un rôle structurant dans la trame verte et bleue et doivent être clairement intégrés dans la logique environnementale du PLUi.

C) POSITION DE LA COLLECTIVITÉ

La collectivité :

- confirme la **pérennité des EBC existants**,



AR Prefecture

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026

- accepte de revoir certains périmètres pour éviter toute incompatibilité avec les servitudes d'infrastructures,
- renforce la prise en compte des boisements dans l'OAP thématique environnementale et dans les OAP sectorielles lorsque les secteurs le justifient.

Ces ajustements répondent aux observations des Personnes Publiques Associées et de la Commission d'Enquête, sans remettre en cause l'économie générale du plan.

5.4. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TVB) ET ZONES HUMIDES

Les PPA et la MRAE rappellent :

- l'importance de consolider la **trame verte et bleue**,
- la nécessité d'éviter les **ruptures de continuité**,
- de vérifier systématiquement la présence de **zones humides** dans les secteurs de développement.
- de **renforcer le régime de protection** de certains éléments constitutifs de la TVB notamment les ripisylves.

Ces observations recourent celles formulées sur les OAP.

La collectivité a déjà acté :

- la **mise en 2AU** de plusieurs secteurs nécessitant une investigation complémentaire (Échallat, Saint-Cybardeaux, partie de la zone AU Lantillon),
- l'**ajustement des périmètres** pour exclure les zones humides avérées,
- la consolidation de la TVB dans les documents graphiques.
- le classement des ripisylves au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- Le classement en EBC des haies issues de mesures de compensation.

Ces corrections seront intégrées au dossier final.



AR Prefecture
010-241800305-20260309-035_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 13/03/2026

6. THÈME 5 – RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE : COHÉRENCE, LISIBILITÉ ET AJUSTEMENTS

Le règlement écrit et les documents graphiques ont fait l'objet de remarques convergentes au cours de l'enquête publique. Ces observations portent principalement sur des **points techniques** : lisibilité, cohérence entre pièces, précision des zonages et emplacements réservés. Elles visent à améliorer la qualité formelle du PLUi sans remettre en cause son économie générale.

6.1. TYPES D'INCOHÉRENCES OU DE PRÉCISIONS À APPORTER

Les remarques recueillies font apparaître quatre catégories d'ajustements nécessaires :

A) LISIBILITÉ ET HARMONISATION DES CARTES

Plusieurs zones nécessitent :

- une meilleure lisibilité des limites de zonage,
- une harmonisation des légendes,
- une clarification des trames ou symboles utilisés.

Ces améliorations relèvent essentiellement de la qualité graphique et de la lecture du document.

B) COHÉRENCE ENTRE RÈGLEMENT ÉCRIT, ZONAGE ET OAP

Certaines dispositions appellent :

- une meilleure articulation des prescriptions entre les OAP sectorielles et le règlement,
- la correction de renvois imprécis,
- l'alignement de la règle avec la vocation des zones.

L'objectif est de garantir une lecture claire et cohérente de l'ensemble des pièces.

C) AJUSTEMENT OU PRÉCISION DE CERTAINS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés nécessitent dans certains cas :

- une clarification du positionnement cartographique,
- des corrections sur certaines linéaires d'emplacements réservés comme à Rouillac
- Des compléments d'informations dans la liste (bénéficiaire à préciser, ...)

D) PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES SPÉCIFIQUES (RISQUES, SERVITUDES, DESSERTES)

Quelques secteurs appellent des précisions complémentaires concernant :

- la gestion des risques (seuils, ruissellement),
- la prise en compte des servitudes techniques,



AR Prefecture

- ou les conditions de desserte.

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

Recu le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

Ces ajustements sont ponctuels et permettront d'améliorer la cohérence générale du règlement.

6.2. POSITION CONSOLIDÉE DE LA COLLECTIVITÉ

La production d'un PLUi à l'échelle intercommunale implique la réalisation de documents graphiques couvrant un périmètre très vaste. Malgré le soin apporté à l'élaboration des pièces et aux vérifications croisées, certaines limites de lisibilité ou de précision peuvent apparaître, en particulier sur les plans réglementaires regroupant de nombreuses couches d'information. Ces situations ne remettent pas en cause la cohérence du document : elles résultent des contraintes inhérentes à un document d'urbanisme à grande échelle.

Il est rappelé qu'à l'approbation, le PLUi sera **mis en conformité avec le standard national CNIG**, permettant son téléversement sur le **Géoportail de l'Urbanisme**.

Ce format garantit une **lecture fine à la parcelle**, une consultation facilitée et une meilleure accessibilité de l'information pour les usagers, les services instructeurs et les partenaires institutionnels.

La collectivité s'engage à :

- **corriger les erreurs matérielles** identifiées dans les pièces graphiques et le règlement écrit,
- **harmoniser les documents** pour garantir une lecture cohérente entre zonage, OAP et règlement,
- **préciser les emplacements réservés** (bénéficiaire, ...),
- **préciser les prescriptions techniques** lorsque cela améliore la sécurité juridique du document.

Ces corrections sont exclusivement **techniques et rédactionnelles** et n'entraînent aucun changement de fond dans l'économie générale du PLUi.



AR Prefecture
**7. THÈME 6 - EAU, ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX
PLUVIALES**
010-241800305-20260509-058_09_03_2026-DE
Reçu le 13/03/2026
Publié le 15/05/2026

Les remarques portant sur l'eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales sont restées limitées et relèvent principalement d'une demande de clarification des capacités, des responsabilités des acteurs et de l'intégration de ces enjeux dans les secteurs d'urbanisation. Il est important de rappeler que **la Communauté de communes n'est pas compétente en matière de gestion des eaux pluviales**, compétence qui demeure **communale**, ou **assurée dans certains cas par les gestionnaires de réseaux** lorsque des ouvrages structurants existent.

L'enquête publique du PLUi a été réalisée de manière unique avec celle de la modification des zonages d'assainissement du territoire.

7.1. EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT : CAPACITÉ ET ARTICULATION AVEC LES PROJETS

Les observations convergent vers la nécessité de :

- confirmer les capacités disponibles ou programmées des réseaux d'eau potable,
- préciser l'adéquation entre les capacités d'assainissement et les volumes de logements envisagés dans les OAP,
- et rappeler que tout projet devra, au stade de l'instruction, **démontrer sa compatibilité avec les capacités effectives du service compétent**.

Il n'est relevé **aucune impossibilité** ni contradiction entre les secteurs ouverts à l'urbanisation et les capacités identifiées. Les investigations de capacité en eau potable et assainissement ont été effectuées et ont constitué un préalable à l'identification des OAP sectorielles.

Les points soulevés relèvent :

- soit d'ajustements rédactionnels,
- soit de précisions attendues sur le phasage ou les modalités techniques.

7.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES, À PRENDRE EN COMPTE POUR CHAQUE PROJET

Plusieurs remarques portent sur la gestion des eaux pluviales, notamment dans :

- L'absence d'un schéma directeur des eaux pluviales intégré au PLUi,
- des secteurs identifiés en ruissellement,
- des zones en pente,
- ou à proximité de zones humides.

Il est rappelé que :

- la réalisation de schéma directeur d'eaux pluviales ressort de la compétence « eaux pluviales urbaines » exercée par les communes,
- chaque commune reste responsable de ses ouvrages et de la planification locale,



AR Prefecture

et que le PLUi ne peut qu'encadrer les principes généraux, mais pas définir les dispositifs opérationnels.

016-241600303-20260309-053_09_03_2026-DE

Reçu le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

Les projets d'aménagement, notamment en OAP, devront intégrer au stade de leur conception :

- l'infiltration privilégiée à la parcelle ou au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre des OAP
- la maîtrise des ruissellements générés,
- et les prescriptions réglementaires existantes (PPRI, porter à connaissance, atlas du ruissellement).

Le rôle du PLUi est donc :

- d'anticiper les zones sensibles,
- d'identifier les enjeux,
- et de fixer un cadre méthodologique de gestion des eaux pluviales.

7.3. COHÉRENCE AVEC LES OAP ET LES PROJETS DE DESSERTE

Pour certaines OAP, des ajustements sont demandés afin de :

- préciser l'intégration des enjeux hydrauliques,
- adapter les principes de desserte à la topographie,
- veiller à ce qu'aucune zone humide ou zone de ruissellement avérée ne soit intégrée sans mesures appropriées.

Ces ajustements sont intégrés dans les corrections post-enquête :

- **reclassement en 2AU** si des investigations sont nécessaires,
- **ajustement des périmètres** pour exclure les zones humides avérées.

7.4. CONCLUSION

Les remarques relatives à l'eau, à l'assainissement et aux eaux pluviales n'appellent pas de modifications de fond du PLUi.

Elles conduisent à :

- des **clarifications techniques**,
- des **précisions rédactionnelles**,
- et une meilleure articulation entre les OAP et les enjeux hydrauliques.

La distinction de compétences entre la Communauté de communes (eau potable / assainissement) et les **communes (eaux pluviales)** sera rappelée dans les pièces finales, afin d'assurer une lecture conforme au cadre institutionnel.



8. THÈME 7 - MOBILITÉS - COHÉRENCE, DESSERTE ET CONTINUITÉS

Les remarques relatives aux mobilités sont peu nombreuses mais convergent autour de trois sujets :

- La **cohérence des dessertes** des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- La prise en compte des **mobilités actives** (cheminements, liaisons douces),
- Et la bonne articulation entre **voirie existante / voirie projetée** dans les OAP.

Elles relèvent davantage d'une demande de précision que d'une remise en cause des choix du PLUi.

8.1. DESSERTE DES SECTEURS URBANISABLES (OAP ET SECTEURS U/AU)

Les remarques portent principalement sur :

- la localisation des accès aux futurs quartiers,
- la capacité des voiries existantes à accueillir une augmentation modérée du trafic,
- l'opportunité de créer ou de sécuriser des liaisons internes (viaires secondaires, pivots de boucles locales),
- et la cohérence entre trame viaire et densité prévue.

Ces éléments sont déjà intégrés dans la plupart des OAP, mais certaines nécessitent une **précision graphique ou textuelle** pour clarifier les principes de desserte.

Aucun avis ne remet en cause l'ouverture des secteurs, mais invite à **mieux expliciter la logique de circulation**.

8.2. MOBILITÉS ACTIVES : CONTINUITÉS ET LIAISONS DOUCES

La commission d'enquête et certaines personnes publiques associées ont souligné l'intérêt de renforcer la prise en compte des mobilités du quotidien, notamment à travers la continuité des cheminements piétons et cyclables, la connexion des nouveaux secteurs aux cœurs de bourg, aux équipements et aux pôles de services, ainsi que la lisibilité des orientations portées par le PLUi.

Le PLUi intègre déjà ces enjeux à son niveau, à travers :

- une **fiche thématique du diagnostic** recensant les informations disponibles en matière de mobilités et de liaisons douces ;
- des **orientations inscrites dans certaines OAP**, visant à assurer la connexion des secteurs de projet aux espaces structurants du territoire ;
- et, le cas échéant, des dispositions permettant de préserver les continuités nécessaires à l'amélioration des mobilités du quotidien, sans figer les modalités techniques.

Il est par ailleurs rappelé que la **Région Nouvelle-Aquitaine engage l'élaboration d'un Contrat de Mobilité** à l'échelle des territoires de Grand Cognac et du Rouillacais. Ce document a vocation à définir, de manière opérationnelle, les continuités structurantes et les priorités d'aménagement en matière de mobilités actives.



AR Prefecture

Dans ce contexte, le PLUi fixe un **cadre général et évolutif**, compatible avec les orientations à venir. Le cas échéant, des compléments pourront être apportés ultérieurement au document d'urbanisme, dans le cadre des procédures prévues par le Code de l'urbanisme, si des enjeux nécessitant une traduction réglementaire spécifique étaient identifiés.

8.3. CAPACITÉ DES VOIRIES ET SÉCURITÉ

Quelques observations, notamment du public, rappellent :

- la nécessité de sécuriser certains carrefours,
- la gestion de la vitesse aux entrées de village,
- la vigilance autour des zones scolaires ou équipements sensibles.

Ces aspects relèvent principalement de la **police de la circulation** et des projets communaux, non du PLUi, mais il est possible d'en tenir compte dans :

- les orientations d'OAP,
- ou dans les explications de principe du règlement.

Le PLUi n'a toutefois pas vocation à définir des aménagements précis (ronds-points, élargissements), qui ressortent de la maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.



AR Prefecture

9. CONCLUSION GÉNÉRALE

010-241600305-20260309-035_09_03_2026-DE

Reçu le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026

À l'issue de l'ensemble de la procédure de consultation (avis des Personnes Publiques Associées, observations du public et analyse approfondie de la commission d'enquête) le projet de PLUi du Rouillacais démontre sa cohérence, sa solidité technique et sa capacité à encadrer un développement maîtrisé du territoire, conformément au projet de territoire défini par les élus communautaires.

Les remarques reçues vont permettre d'améliorer et de sécuriser le document sans en remettre en cause l'économie générale. Elles vont notamment conduire à :

- **renforcer les justifications relatives à la compatibilité avec le SCOT**, à la trajectoire démographique et à la sobriété foncière ;
- **clarifier et ajuster les périmètres d'OAP**, en intégrant plus finement les enjeux environnementaux (zones humides, ruissellement, continuités écologiques) ;
- **préciser les articulations entre règlement, zonage et OAP** afin d'améliorer la lisibilité et la sécurité juridique du document ;
- **corriger ou ajuster plusieurs éléments techniques** (emplacements réservés, cohérence graphique, renvois réglementaires) ;
- **intégrer les observations relatives à l'eau, à l'assainissement, aux eaux pluviales et aux mobilités** par des précisions proportionnées et des rappels de collaboration active avec les collectivités compétentes.

L'ensemble des demandes individuelles de constructibilité, bien que légitimes dans une perspective personnelle, ne peut être retenu dès lors qu'elles contribuent à accentuer les enjeux de consommation d'espaces et d'étalement urbain alors même que le PLUi en fait une démonstration en s'appuyant sur les capacités maximales du SCOT. De plus certains secteurs, du fait de leur localisation largement déconnectée des centralités, sont impossibles à justifier au regard des enjeux de sobriété foncière. Enfin la plupart des demandes de particuliers, étant donnée leur taille, ne pourrait être encadrée qualitativement par des OAP afin d'assurer leur contribution au projet territorial porté par le PLUi.

La stratégie retenue, fondée sur le maintien des zones U et AU prévues initialement au projet de PLUi, le reclassement de certains secteurs en zone 2AU et l'intégration des enjeux écologiques, apparaît ainsi cohérente et proportionnée, et conforme tant aux orientations du SCoT qu'aux principes de prise en compte du SRADDET.

Ainsi consolidé, le PLUi du Rouillacais constituera un document robuste, respectueux des enjeux environnementaux, garantissant une gestion économe de l'espace et assurant un développement harmonieux des communes. Il a désormais la capacité d'être porté à l'approbation, avec un niveau de cohérence et de précision conforme aux attentes des partenaires institutionnels et aux besoins du territoire.