



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTER- COMMUNAL

Notice explicative valant rapport de présentation
Communauté de communes Aunis Sud

Juillet 2024

SOMMAIRE

PARTIE 1 : CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE	4
I. Contexte et objets de la procédure	5
I.1 - Contexte de la procédure de modification simplifiée n°2.....	5
I.2 - Objets de la procédure de modification n°2.....	6
PARTIE 2 : EXPOSE DU PROJET DE LA M2	8
II. Exposé du projet de modification de droit commun n°2	9
II.1 - Modifications apportées au règlement graphique.....	10
<i>a - Modifications apportées aux emplacements réservés.....</i>	<i>10</i>
<i>b - Modifications apportées au zonage.....</i>	<i>21</i>
<i>b - Modifications dues à des erreurs matérielles.....</i>	<i>54</i>
II.2 - Modifications apportées aux OAP	57
<i>a - Création d'OAP</i>	<i>57</i>
<i>b - Suppression d'OAP</i>	<i>63</i>
<i>c - Modification des destinations/sous-destinations OAP Habitat.....</i>	<i>65</i>
<i>c - Modification des destinations/sous-destinations OAP Economie.....</i>	<i>67</i>
<i>e - Modification des règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques.....</i>	<i>70</i>
<i>d - Modification des règles liées aux clôtures.....</i>	<i>72</i>
<i>f - Modification liée aux toitures.....</i>	<i>74</i>
<i>e - Echéancier d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>75</i>
<i>f - Création d'une OAP TVB</i>	<i>75</i>
II.3 - Modifications apportées au règlement écrit.....	76
<i>a - Modifications des dispositions générales du règlement</i>	<i>76</i>
<i>b - Modifications des règles applicables aux zones urbaines.....</i>	<i>78</i>
<i>c - Modifications des règles applicables aux zones agricoles.....</i>	<i>90</i>
<i>d - Modification des règles applicables aux zones naturelles & forestières.....</i>	<i>95</i>
<i>e - Modification des annexes.....</i>	<i>97</i>



Partie 1 : Contexte et objets de la procédure

I. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE

I.1 - Contexte de la procédure de modification simplifiée n°2

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de L'Habitat (PLUi-H) de la CdC Aunis Sud a été approuvé par le Conseil Communautaire le 11 février 2020.

Une modification simplifiée a été approuvée le 31/01/2023.

Une modification simplifiée et une modification de droit commun ont été approuvées le 19/12/2023.

Par arrêté du 27/05/2024, la CdC Aunis Sud souhaite engager la **2ème modification de droit commun de son PLUi-H** afin de procéder à plusieurs évolutions nécessaires au bon fonctionnement du document.

Ces modifications mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles portent sur des éléments précis, détaillés dans la présente notice. Ces évolutions résultent d'erreurs matérielles ou d'éléments nécessitant d'être actualisés. Le code de l'urbanisme met à disposition des collectivités des outils permettant d'adapter le PLUi-H aux évolutions du contexte local. La CdC Aunis Sud s'est donc engagée à améliorer son document de planification via une procédure adaptée.

Le présent dossier de modification simplifiée de droit commun n°2 a pour objectif de procéder à des :

- Modifications de zonage ;
- Modifications du règlement écrit ;
- Modifications de la liste des emplacements réservés ;
- Modifications des OAP ;

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

I.2 - Objets de la procédure de modification n°2

COMMUNE	OBJET DE LA MODIFICATION N°2
MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Suppression ER n°5
SAINT-PIERRE-LA-NOUE	Suppression ER n°132
SURGÈRES	Suppression ER n°160
SURGÈRES	Suppression ER n°168
Actualisation des numéros des emplacements réservés	
MODIFICATION DE ZONAGE	
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Reclassement de secteurs 2AU en 1AU
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Reclassement d'une parcelle de 2AU en U
ARDILLIÈRES	Ajout d'un EBC
BALLON	Reclassement de secteur 1AU en A
BREUIL-LA-RÉORTE	Reclassement de secteurs U en A Suppression d'un STECAL Economie
GENOUILLÉ	Ajout d'un arbre remarquable
LA DEVISE	Création d'un STECAL Tourisme
LANDRAIS	Reclassement de secteur 1AU en A
LANDRAIS	Ajout d'un EBC
SURGÈRES	Création d'un STECAL ENR
Suppression des linéaires commerciaux dans les zones de mixité sommaire	
MODIFICATION DES OAP	
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Création de 2 OAP en zone 1AU
SAINT GEORGES DU BOIS	Création d'une OAP en zone U
BALLON	Suppression de l'OAP n°8
LANDRAIS	Suppression de l'OAP n°29
MARSAIS	Modification des destinations/sous-destinations de l'OAP n°35
Modification des destinations/sous-destinations des OAP économiques mixte « artisanat et industrie et service »	
Modification des règles liées à l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	
Modification des règles liées au recul des annexes en limite séparative	
Harmonisation des règles liées aux clôtures sur la base des règles de la zone urbaine	
Modification des règles liées aux toitures (tuiles) dans les OAP habitat	
Ajout d'un échéancier pour les OAP Économiques	
Création d'une OAP thématique TVB	
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Modification des règles de recul en zone agricole	
Modification de la définition des annexes car elles ne doivent pas avoir d'accès à partir de la construction principale.	
Modification des règles liées aux destinations/sous-destinations des logements de fonction dans les secteurs d'activités économiques	
Modification des règles liées aux destinations/sous-destinations des exhaussement/affouillements en zone agricole	
Modification des règles pour le niveau des zones inondables à Surgères	

Modification des destinations/sous-destinations en zone agricole concernant les changements de destination	
Ajustement des règles liées aux dispositions générales de la TVB	
Modification des destinations/sous-destinations en secteur de mixité des fonctions sommaires	
Ajustement de la dénomination « barrière » au sein des règles liées aux limites séparatives en zone U	
Modification des règles liées aux toitures (tuiles) dans les zones U (degré 2 et 3)	
ERREUR MATÉRIELLE	
SAINT-GEORGES-DU-BOIS	Reclassement des parcelles AO 595, AO 596, AO 597, AO 598, AO 599, AO 602, AO 603, AO 604 en U
SAINT-MARD	Réintégration des isocotes manquants sur une partie de la commune



2

Partie 2 : Exposé du projet de la M2

II. EXPOSE DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

La présente procédure de modification de droit commun n°2 concerne plusieurs pièces du PLUi-H, à savoir :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- La liste des emplacements réserves
- Les OAP

Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

L'ensemble des pièces modifiées du PLUi-H est à retrouver dans le dossier « pièces modifiées ». Ces nouvelles pièces se substituent aux pièces actuellement en vigueur.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (Exemple : ~~urbanisme~~).

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail ou du site Google Satellite sont insérés à l'objet.

II.1 - Modifications apportées au règlement graphique

a - Modifications apportées aux emplacements réservés

▪ AIGREFEUILLE-D'AUNIS

Suppression de l'ER n°5 (Objet : Extension des équipements publics sportifs) car le projet n'est plus d'actualité.

Surface : 9 125 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ SAINT-PIERRE-LA-NOUE

Suppression de l'ER n°132 (Objet : Création d'un espace de stationnement (parking) car le projet n'est plus d'actualité. La commune ne souhaite plus acquérir cette parcelle et laisse la jouissance du bien au propriétaire voisin ayant des projets d'extension d'une construction.

Surface : 30,64 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ SURGERES

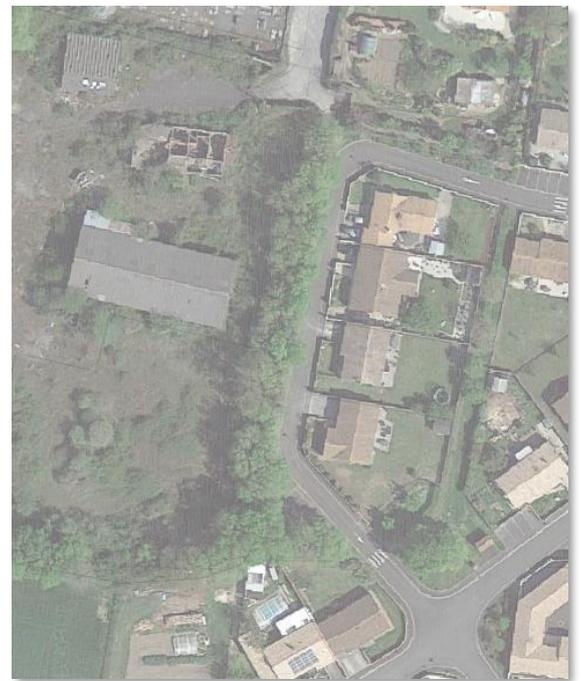
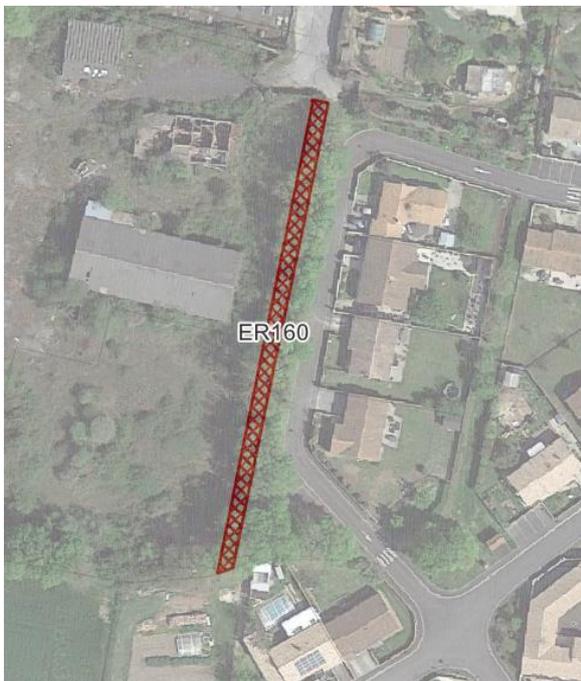
Suppression de l'ER n°160 (Objet : Chemin vers Cornet) car le projet n'est plus d'actualité. Le secteur (AN 537 et AN 257) a fait l'objet d'un permis d'aménager afin de requalifier cette friche industrielle. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Surface : 348,5 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



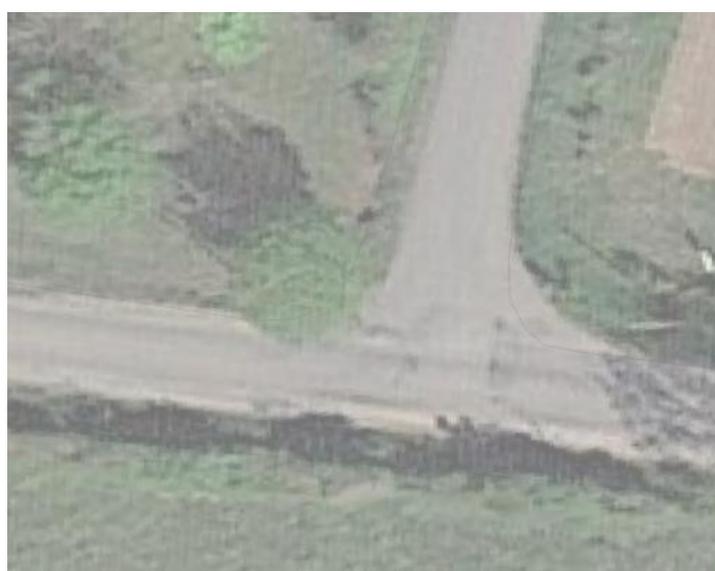
Suppression de l'ER n°168 (Objet : Réserve foncière pour la création d'un abri bus aux Petites Chaumes) car le projet n'est plus d'actualité.

Surface : 10,12 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

En **rouge** ce qui est supprimé ; en **bleu** ce qui est modifié.

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	COMMUNE	SURFACE (m ²)
ER1	Aménagement de voirie (cheminement doux)	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	857,06
ER2	Equipements d'intérêt collectif	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	16946,6
ER3	Elargissement de la voirie	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	11924,8
ER4	Création de stationnement	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	6108,37
ER5	Extension des équipements publics sportifs	Commune	AIGRE-FEUILLE-D AUNIS	9125
ER5	Extension des équipements publics sportifs	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	15876,3
ER6	Aménagement de voirie (cheminement doux)	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	904,11
ER7	Equipements publics collectifs	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	7144,59
ER8	Extension de la station d'épuration des Grands Champs 1	Syndicat des eaux	AIGREFEUILLE-D AUNIS	3322,82
ER9	Extension de la station d'épuration des Grands Champs 2	Syndicat des eaux	AIGREFEUILLE-D AUNIS	5308,51
ER10	Création d'une liaison piétonne	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	1733,26
ER11	Elargissement de la voirie	Commune	ANAIS	1663,44
ER12	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	ANAIS	452,48
ER13	Aménagement d'espace vert	Commune	ARDILLIERES	1080,4
ER14	Aire de repos	Commune	ARDILLIERES	2906,66
ER15	Bassin tampon	Commune	ARDILLIERES	11425,9
ER16	Zone de retournement pour engins de secours et de ramassage et création d'espace vert	Commune	BALLON	242,37
ER17	Espace public et stationnement	Commune	BALLON	226,33
ER18	Zone de loisir et extension du domaine communal	Commune	BALLON	2646,76
ER19	Aménagement de la voirie	Commune	BALLON	1153,64
ER20	Aménagement de carrefour	Commune	BALLON	42,95
ER21	Elargissement de la voirie	Commune	BALLON	2115,38
ER22	Station de lagunage	Commune	BALLON	31870,4
ER23	Création de voie	Commune	BALLON	2770,04
ER24	Acquisition communale pour installation d'un commerce + parking	Commune	BALLON	1336,88

ER25	Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 2	Département (17)	BALLON	107,59
ER26	Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 3	Département (17)	BALLON	71,48
ER27	Création de voirie	Commune	BALLON	534,88
ER28	Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 1	Département (17)	BALLON	303
ER29	Création d'un linéaire de haie	Commune	BALLON	1220,16
ER30	Liaison douce	Commune	BOUHET	2845,9
ER31	Equipements et aménagements publics	Commune	BOUHET	6416,15
ER32	Liaison douce	Commune	BOUHET	2472,2
ER33	Liaison douce	Commune	BOUHET	908,04
ER34	Aménagement de terrains familiaux	Commune	BREUIL-LA-REORTE	8847,89
ER35	Aménagement de terrains familiaux	Commune	BREUIL-LA-REORTE	7755,39
ER36	Entretien de fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	423,68
ER37	Salle des fêtes ou équipements publics	Commune	BREUIL-LA-REORTE	24146
ER38	Entretien des fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	819,01
ER39	Entretien des fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	312,76
ER40	Entretien de fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	122,6
ER41	Entretien de fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	412,42
ER42	Parking salle des fêtes	Commune	CHAMBON	816,72
ER43	Réalisation d'un parking de covoiturage et tiers-lieu	Commune	CHAMBON	4318,7
ER44	Réalisation de STEP + maraichage	Commune	CHAMBON	21897,8
ER45	Extension du dispositif d'assainissement collectif	Commune	CIRE-D AUNIS	22647,7
ER46	Elargissement de la voirie	Commune	CIRE-D AUNIS	518,47
ER47	Espace vert et bassin de rétention	Commune	CIRE-D AUNIS	5327,12
ER48	Equipements publics	Commune	CIRE-D AUNIS	16366,9
ER49	Elargissement de fossé pour gestion des eaux pluviales	Commune	CIRE-D AUNIS	1431,02
ER50	Elargissement de fossés pour gestion des eaux pluviales	Commune	CIRE-D AUNIS	594,04
ER51	Création de voirie pour accéder au lac de Frace	Commune	FORGES	4414,41
ER52	Elargissement de fossés pour gestion des eaux pluviales	Commune	FORGES	2731,47
ER53	Parking cimetière et covoiturage	Commune	GENOUILLE	8690,47
ER54	Aménagement de carrefour	Commune	GENOUILLE	367,36
ER55	Création accès	Commune	LA DEVISE	1400,83

ER56	Aménagement publique (parking et liaisons douces)	Commune	LA DEVISE	23843,6
ER57	Aménagement terrain familial gens du voyage	Communauté de Communes	LA DEVISE	751,63
ER58	Elargissement de la voirie	Commune	LANDRAIS	2662,14
ER59	Aménagement voirie entrée de ville (bande cyclable)	Commune	LANDRAIS	1307,64
ER60	Boisement à créer	Commune	LANDRAIS	1040,96
ER61	Boisement à créer	Commune	LANDRAIS	1883,59
ER62	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3322,2
ER63	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	372,62
ER64	Parking du cimetière	Commune	LE THOU	1240,13
ER65	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	456,82
ER66	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3186,01
ER67	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3233,72
ER68	Equipements publics sportifs et de loisir	Commune	LE THOU	5835,26
ER69	Création d'un fossé de gestion des eaux pluviales	Commune	LE THOU	540,11
ER70	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3126,74
ER71	Extension du cimetière	Commune	MARSAIS	1915,86
ER72	Liaison douce	Commune	MARSAIS	1523,48
ER73	Liaison douce	Commune	MARSAIS	337,3
ER74	Création d'un parking et espace d'agrément	Commune	MARSAIS	175,72
ER75	Liaison douce	Commune	MARSAIS	1424,97
ER76	Aménagement de voirie	Commune	MARSAIS	7246,19
ER77	Création d'une aire de repos	Commune	MARSAIS	661,86
ER78	Pompe de relevage (assainissement collectif)	Syndicat des eaux	MARSAIS	513,64
ER79	Aménagement de la voirie	Commune	MARSAIS	460,09
ER80	Liaison douce	Commune	MARSAIS	761,38
ER81	Création espace vert et espace d'agrément	Commune	MARSAIS	454,02
ER82	Renforcement de la voirie	Commune	PUYRAVAULT	291,76
ER83	Extension cimetière et création d'un parc public	Commune	PUYRAVAULT	2670,02
ER84	Elargissement de la voirie	Commune	PUYRAVAULT	1889,12
ER85	Aménagement liaison douce	Commune	PUYRAVAULT	91,5
ER86	Création d'un cheminement piéton	Commune	PUYRAVAULT	625,21
ER87	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	SAINT-CREPIN	123,18
ER88	Accès terrain pour urbanisation future	Commune	SAINT-CREPIN	2413,56
ER89	Emplacement filtre à sable	Syndicat des eaux	SAINT-CREPIN	5466,08
ER90	Aménagement d'un accès à la voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	637,13
ER91	Aménagement voirie entrée de ville (cheminement piéton)	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	53,69

ER92	Aménagement de la voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	1534,06
ER93	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	7732,85
ER94	Création d'une liaison douce	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	648,22
ER95	Cône de vision sur le château	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	502,15
ER96	Création de voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	852,39
ER97	Aménagement d'espaces publics	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	4965,1
ER98	Entrée terrain de football	Commune	SAINT-MARD	940,38
ER99	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-MARD	936,5
ER100	Accès voirie	Commune	SAINT-MARD	329,34
ER101	Aménagement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	36,72
ER102	Parking et aménagement de voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	415,43
ER103	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	114,18
ER104	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	491,54
ER105	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	108,65
ER106	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	688,09
ER107	Création de voirie (accès piéton)	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	70,63
ER108	Aménagement de carrefour + Elargissement de voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	184,72
ER109	Equipement scolaire	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	188,36
ER110	Parking	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	632,49
ER111	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	1013,17
ER112	Assainissement-traitement des eaux usées	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	4637,83
ER113	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	929,58
ER114	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	743,46
ER115	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	410,89

ER116	Commerces, services et logements de fonction	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	6856,76
ER117	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	494,11
ER118	Parking du cimetière	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	2162,8
ER119	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	184,62
ER120	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	397,84
ER121	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	309,14
ER122	STEP	Syndicat des eaux	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	37711,7
ER123	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	5467,62
ER124	Caserne des pompiers	SDIS 17	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	2881,49
ER125	Liaison piétonne	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	781,58
ER126	Création cheminement	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	304,97
ER127	Création d'une liaison douce	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	1242,04
ER128	Création de stationnement	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	419,03
ER129	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	1122,39
ER130	Aménagement de la traverse - Route de Surgères	Département (17)	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	161,42
ER132	Création d'un espace de stationnement (parking)	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	30,64
ER131	Entretien fossé	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	195,72
ER132	Création d'une haie	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	345,24
ER133	Création de voirie et stationnement	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	583,06
ER134	Terrain familial	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	947,44
ER135	Continuité liaison douce	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	520,48
ER136	Accès voirie	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	247,63
ER137	Création fossé eaux pluviales	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	609,49
ER138	Accès voirie	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	179,03
ER139	Espaces verts	Commune	SURGERES	1566,75
ER140	Création de parking	Commune	SURGERES	1087,97

ER141	Création de parking	Commune	SURGERES	271,15
ER142	Elargissement de la voirie	Commune	SURGERES	64,65
ER143	Création de parking	Commune	SURGERES	497,82
ER144	Terrains familiaux pour les gens du voyage	Communauté de Communes	SURGERES	2120,38
ER145	Agrandissement du camping	Commune	SURGERES	963,78
ER146	Terrains familiaux pour les gens du voyage	Communauté de Communes	SURGERES	2023,99
ER147	Désenclavement du projet d'aménagement de la gare	Commune + Communauté de Communes	SURGERES	2197,28
ER148	Chemin le long de la voie ferrée	Commune	SURGERES	4137,32
ER149	Aménagement de la voirie	Commune	SURGERES	363,96
ER150	Aménagement de carrefour giratoire	Département (17)	SURGERES	1480,11
ER151	Elargissement de la voirie	Commune	SURGERES	903,29
ER152	Espaces verts	Commune	SURGERES	335,13
ER153	Elargissement de la voirie	Commune	SURGERES	2170,41
ER154	Sentier pédestre	Département (17)	SURGERES	3354,81
ER155	Extension du projet de résidence sénior	Commune	SURGERES	310,66
ER156	Création d'une voie de desserte	Commune	SURGERES	3139,24
ER157	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 1	Département (17)	SURGERES	3480,71
ER160	Chemin vers Cornet	Commune	SURGERES	348,5
ER158	Aménagement de la voirie	Commune	SURGERES	771,06
ER159	Création d'un accès à la fontaine rue de la Grève	Commune	SURGERES	883,63
ER160	Elargissement voirie pour création d'une piste cyclable	Communauté de Communes	SURGERES	1394,36
ER161	Aménagement de carrefour	Communauté de Communes	SURGERES	1702,12
ER162	Elargissement voirie pour création d'une piste cyclable	Communauté de Communes	SURGERES	3057,85
ER163	Accès Est secteur Poyaud	Commune	SURGERES	118,93
ER164	Réserve foncière pour la création d'une réserve incendie pour desservir Les Grandes Chaumes	Commune	SURGERES	1028,45
ER168	Réserve foncière pour la création d'un abri bus aux Petites Chaumes	Commune	SURGERES	10,12
ER165	Réserve foncière pour la création d'un parking pour les campings cars	Commune	SURGERES	3371,4
ER166	Espaces verts	Commune	SURGERES	983,89
ER167	Espaces verts	Commune	SURGERES	3266,25
ER168	Espaces verts	Commune	SURGERES	1273,13
ER169	Parking Cité Scolaire	Département (17)	SURGERES	2143,02
ER170	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 3	Département (17)	SURGERES	8516,47

ER171	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 2	Département (17)	SURGERES	3360,82
ER172	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 4	Département (17)	SURGERES	21549,8
ER173	Création d'un accès centralisé vers zone d'activité via un tourne-à-gauche sur la RD939Bis	Commune	SURGERES	802,02
ER174	Création d'un accès à la zone	Communauté de Communes	SURGERES	14209,9
ER175	Aménagement d'une liaison d'environ 1,6 m de large le long du mur du cimetière St Pierre avec un accès à la rue Hélène Boucher	Commune	SURGERES	49,66
ER176	Aménagement d'un sentier pédestre de 6 m de large le long de la Gères au lieu-dit Cornet	Commune	SURGERES	3871,54
ER177	Sécuriser l'aménagement de la desserte de l'OAP en élargissant le Chemin Rural au lieu-dit Les Minimés	Commune	SURGERES	93,39
ER178	Créer une liaison douce et désenclaver la parcelle communale AH 296 au lieu-dit Fourmi	Commune	SURGERES	1648,92
ER179	Aménagement d'une placette de retournement au bout de l'impasse Denfert Rochereau	Commune	SURGERES	795,52
ER180	Réalisation d'équipement sportif	Communauté de Communes	SURGERES	2342,95
ER181	Elargissement de la voirie	Commune	VIRSON	646,82
ER182	Extension du cimetière	Commune	VIRSON	1153,81
ER183	Parking du cimetière	Commune	VIRSON	2667,31
ER184	Création d'un cheminement piéton	Commune	VIRSON	2044,6
ER185	Création d'un cheminement piéton	Commune	VIRSON	1276,59
ER186	Création d'un espace vert	Commune	VIRSON	10515
ER187	Agrandissement du cimetière	Commune	VOUHE	2087,94
ER188	Création de voirie	Commune	VOUHE	812,03
ER189	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	VOUHE	262,98
ER190	Extension STEP existante	Syndicat des eaux	VOUHE	17649,8
ER191	Equipement associatif et sportif	Commune	VOUHE	16338,7
ER192	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	VOUHE	1043,74

b - Modifications apportées au zonage

▪ AIGREFEUILLE D'AUNIS

Lors de l'élaboration du PLUi-H et son approbation en 2020, ces secteurs ont été classés en 2AU car la station d'épuration arrivait à saturation et ne permettait pas de répondre aux besoins de nouveaux habitants.

En effet, la station recevait également les eaux usées de la commune limitrophe de La Jarrie située à environ 8 km. Ainsi au PLUi-H de 2020, une seule zone d'extension ouverte à l'urbanisation a été identifiée sur la commune (projet de lotissement déjà lancé en 2020) et deux zones ont été conservées en réserves foncières 2AU (avec un potentiel d'environ 230 logements).

La commune de La Jarrie est aujourd'hui raccordée à la station d'épuration de Châtelailon-Plage et les travaux achevés. La collectivité souhaite donc reclasser ces deux secteurs 2AU en 1AU car la capacité de la station d'épuration a évolué et les disponibilités foncières de la commune sont limitées.

La délibération à retrouver en annexe du dossier expose les motivations de cette demande d'ouverture pour la commune.

1/ Dans un premier temps, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AU correspondant aux parcelles 0Z 545, 0Z 546, 0Z 547, 0Z 548, AD 1, AD 120 (secteur Ouest) ainsi que les parcelles 0Z 542, AD 57 (secteur Est). Cette ouverture à l'urbanisation se traduit par un reclassement en 1AU puisque les deux secteurs répondent à la conformité de l'article R151-20 du CU.

Superficie :

- Secteur Ouest : 5,98 ha

- Secteur Est : 1,32 ha

Une OAP prévue sur le secteur est à retrouver dans la partie « Modifications apportées aux OAP ».

Il est prévu, sur le secteur, la réalisation de 209 logements sur la partie Ouest et 49 sur la partie Est soit un total minimum de 258 logements dont 38 logements sociaux minimum.

La collectivité souhaite également reclasser la parcelle AD 56 de 1AU à U (zone urbaine). Cette parcelle, située dans le périmètre de la zone 2AU reclassée en 1AU destinée à accueillir une OAP, comprend une habitation existante et un jardin d'agrément. Ce reclassement en zone urbaine est nécessaire pour éviter les difficultés de mobilisation de ce foncier, qui freineraient la mise en œuvre des opérations sur l'ensemble du secteur.

Superficie : 7,3 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



 Mixité des fonctions sommaire (habitat, artisanat, restauration, activité de services, hébergement hôtelier et touristique)

Secteur de développement en zone U ou 1AU soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

 A destination de l'habitat

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification du PLUi-H

 Zone 2AU habitat

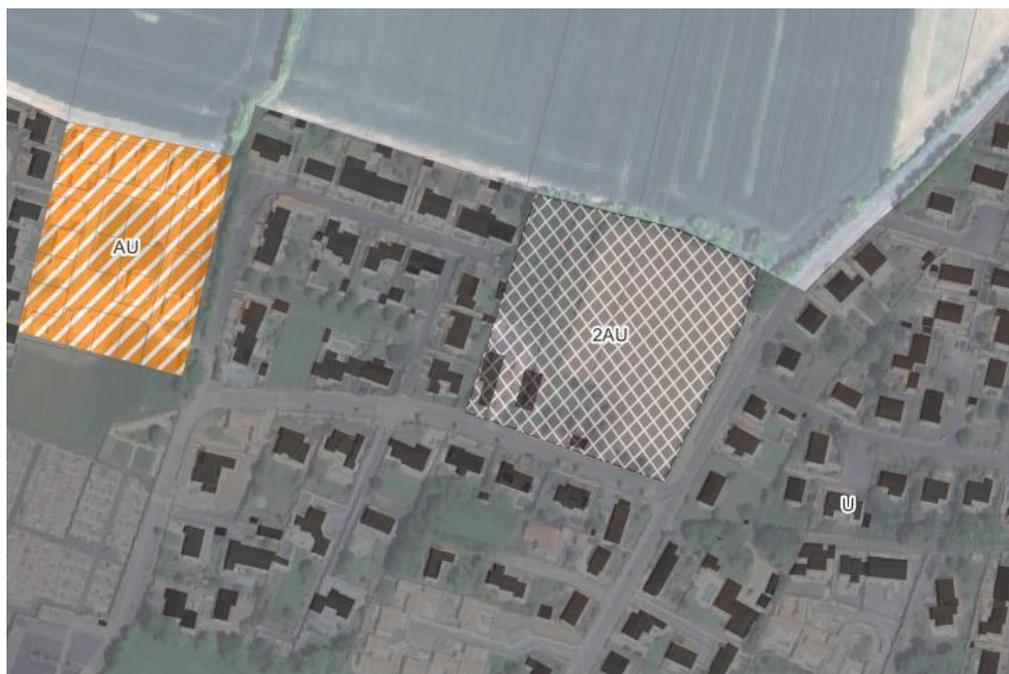
2/ Dans un second temps, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur correspondant aux parcelles 0Z636, 0Z696, 0Z698, 0Z797, 0Z798, 0Z799, 0Z800 et demande ainsi un reclassement en zone 1AU.

Une OAP prévue sur le secteur est à retrouver dans la partie « Modifications apportées aux OAP ».

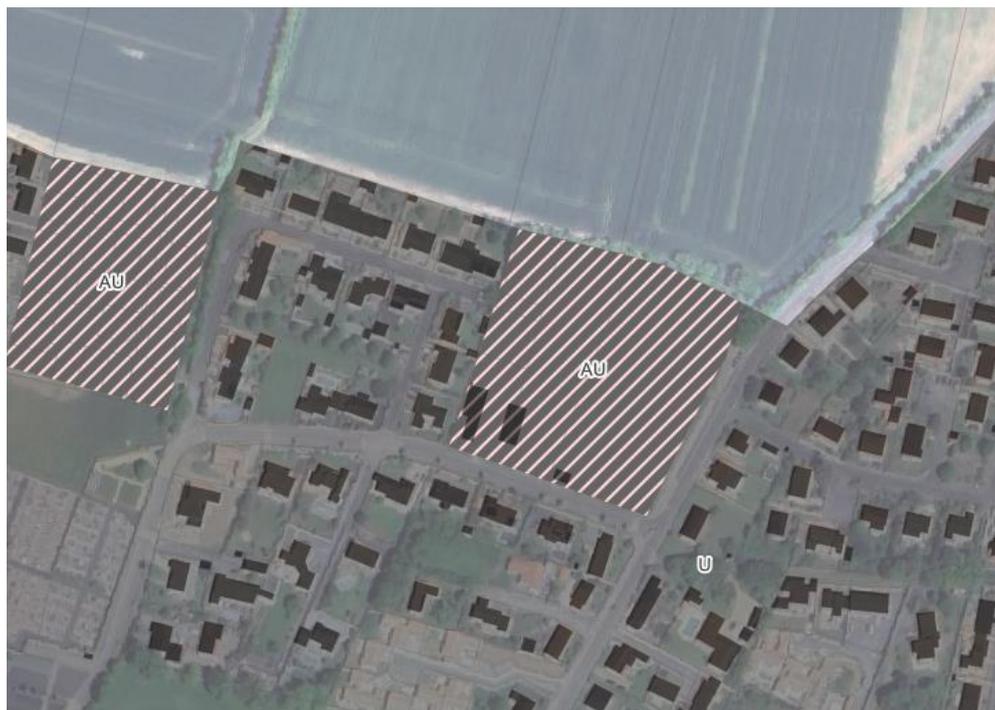
Il est attendu, sur le secteur, la réalisation de 33 logements minimum dont 5 logements sociaux minimum.

Superficie de la zone : 1,3 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



Secteur de développement en zone U ou 1AU soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ A destination de l'habitat

■ Mixité des fonctions sommaire (habitat, artisanat, restauration, activité de services, hébergement hôtelier et touristique)

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification du PLUi-H

▨ Zone 2AU habitat

▪ ARDILLIÈRES

La collectivité souhaite ajouter un Espace Boisé Classé (EBC) pour renforcer la préservation du boisement existant.

Superficie : 2,5 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



Espaces boisés classés

(L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)



EBC surfacique à maintenir ou à créer



EBC linéaire à maintenir ou à créer

▪ BALLON

La collectivité souhaite supprimer l'OAP n°8 (lotissement côté cimetière) et donc reclasser la zone classée en 1AU correspondant à cette OAP en zone agricole (A). Ce choix découle de plusieurs raisons, et notamment :

- Du fait du manque de capacité des infrastructures pour accueillir les futurs habitants du lotissement côté cimetière (qui serait créé par l'OAP n°8) ;
- Du fait de la menace que constituerait la perte de la zone de culture présente sur l'OAP pour l'entreprise de maraîchage le Rouge Gorge ;
- Du fait des difficultés concernant la vente des parcelles de l'OAP ;
- En raison d'autres projets à mettre en place sur la parcelle AA 376 dans cette zone, et portés par la commune de Ballon.

La zone classée en 1AU correspondant au secteur de l'OAP est donc reclassée en zone agricole (A).

Superficie : 0,78 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



 Mixité des fonctions sommaire (habitat, artisanat, restauration, activité de services, hébergement hôtelier et touristique)

Secteur de développement en zone U ou 1AU soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

 A destination de l'habitat

▪ BREUIL LA RÉORTE

1/ La collectivité souhaite reclasser en zone agricole (A) certaines parties des parcelles OA 1022, OA 1169, OA 294 et OA 1126 qui jusqu'alors se trouvaient en zone urbaine (U). En effet, ce village est marqué par la présence de plusieurs bâtiments agricoles (dont certains sont classés ICPE) dont la pérennité est assurée. Afin d'éviter tout rapprochement de nouvelles habitations, la zone urbaine est réduite comme présentée ci-dessous.

Superficie : 0,275 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



2 / La collectivité souhaite reclasser en zone agricole (A) une partie de la parcelle ZI 71 qui jusqu'alors se trouvait en zone urbaine (U).

Superficie : 0,067 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



3 / La collectivité souhaite supprimer le STECAL Economique en zone agricole (A) aux parcelles ZW 79 et ZW 94. Ce STECAL avait été créé auparavant pour identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement. Cependant, l'activité dominante sur le site reste agricole et l'ETA une activité secondaire. Afin d'assurer le développement des deux activités, l'exploitant souhaite être classé en zone agricole.

Le secteur concerné est donc à reclasser en zone agricole (A).

Superficie : 1,8 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

 STECAL Economie en zone A

▪ GENOUILLÉ

La collectivité souhaite ajouter un arbre remarquable à la parcelle OC 709. Il s'agit d'un Sequoia dont la présence est atypique dans nos espaces forestiers.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ LA DEVISE

La collectivité souhaite créer un nouveau STECAL Tourisme localisé aux parcelles AA 90, AA 126, AA 128. Il serait créé dans le but de favoriser l'installation d'un lieu de réception avec hébergements et parking pour des évènements privés, professionnels et culturels.



Les hébergements, d'une superficie totale de 473m², ne nécessitent aucune rénovation ou autres travaux d'aménagement. La capacité d'accueil totale est de 20 couchages.

Le projet prévoit un parking situé sur la parcelle voisine n° AA 129. Dans la mesure où cette parcelle ne pourrait pas être acquise, le stationnement des véhicules se fera dans le bas de la propriété. Il sera uniquement aménagé à partir de grave calcaire (terrassement, empierrement et finitions).

La salle de réception et le local technique nécessitent uniquement des travaux de rénovation et d'aménagement intérieur.

Enfin, concernant l'assainissement, la propriété est actuellement équipée d'une fosse septique suffisante pour la partie hébergement. Il est prévu d'installer une seconde filière d'assainissement pour la salle de réception.

L'activité débutera à l'été 2025 et les autorisations d'urbanisme seront déposées préalablement.

Superficie : 0,39 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

 STECAL Tourisme en zone A

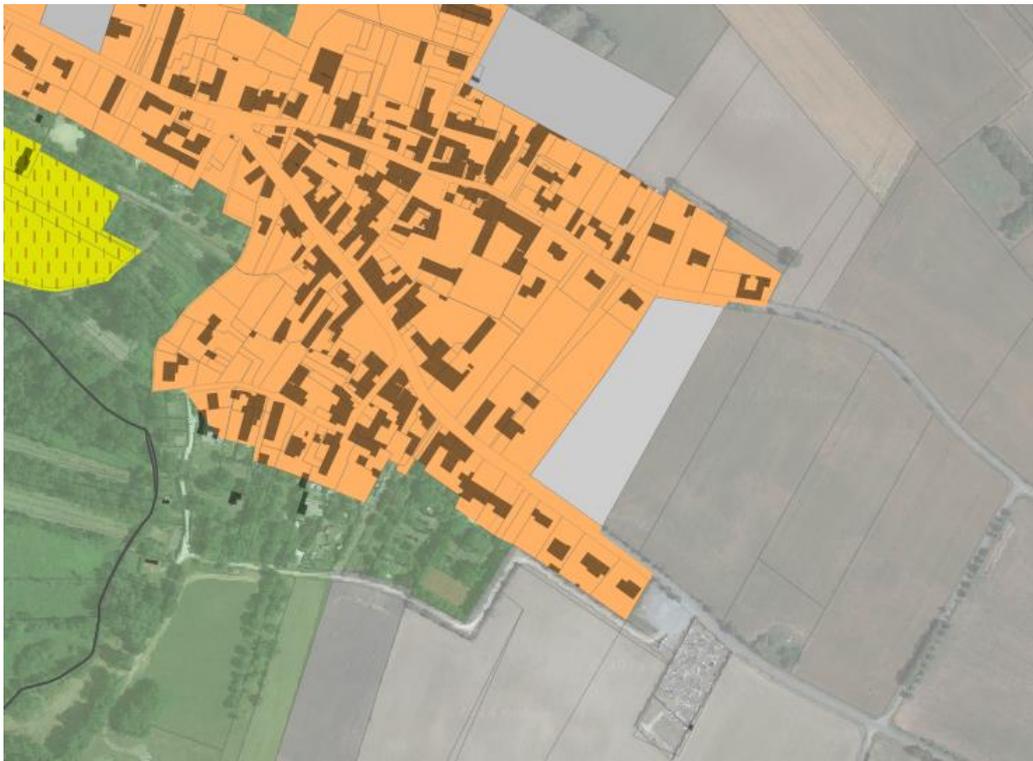
- LANDRAIS

1/ La collectivité souhaite supprimer l'OAP n°29, la zone 1AU correspondant à la parcelle ZK 23 est donc reclassée en zone A.

La commune compte un captage d'eau potable sur son territoire et développe à ce titre des projets de développement durable en termes d'agriculture, de développement d'espaces tampons ou encore d'énergies renouvelables. Le secteur, actuellement ouvert à l'urbanisation, pourrait permettre le développement d'une culture de miscanthus, permettant d'approvisionner la chaudière communale.

Superficie : 1 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



ZONE A URBANISER (AU) :

-  Zone 1AU Habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Zone 1AU Economie ouverte à l'urbanisation et soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Zone 2AU Habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

-  Mixité des fonctions sommaire (habitat, artisanat, restauration, activité de services, hébergement hôtelier et touristique)

Secteur de développement en zone U ou 1AU soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

-  A destination de l'habitat

2/ La collectivité souhaite ajouter un Espace Boisé Classé (EBC) pour renforcer la préservation du boisement existant.

Superficie : 10 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



Espaces boisés classés **(L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)**

-  EBC surfacique à maintenir ou à créer
-  EBC linéaire à maintenir ou à créer

▪ SURGÈRES

La collectivité souhaite créer un STECAL ENR pour favoriser le développement de la filière de méthanisation. La société Ter' Green, associée au syndicat mixte de traitement des déchets Cyclad, souhaite implanter sur le territoire un déconditionneur de biodéchets.

Le projet doit être implanté à proximité de l'unité de méthanisation d'Aunis Biogaz. A ce titre, la parcelle ZD 78 est l'emprise foncière la plus pertinente. Le projet de déconditionneur s'implanterait sur une partie de celle-ci, située au Nord, sur une superficie d'1,2 ha. Le reste de la parcelle, constitue une réserve foncière pour le développement d'Aunis Biogaz.

Cela permettrait notamment au territoire de :

- Se doter d'un outil performant de valorisation des biodéchets (le 1^{er} du département Charente Maritime)
- Renforcer la résilience des unités de méthanisation et donc de la production énergétique renouvelable
- Développement de l'économie circulaire sur le territoire
- Répondre aux obligations réglementaires de traitement des biodéchets

Superficie : 2,2 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

 STECAL Energies renouvelables en zone A

▪ MODIFICATIONS DE ZONAGE CONCERNANT PLUSIEURS COMMUNES

La collectivité souhaite supprimer les linéaires commerciaux dans les zones de mixité sommaire. Les communes concernées sont : Aigrefeuille d'Aunis, Anais, Bouhet, Breuil La Réorte, Ciré d'Aunis, Forges, La Devise, Landrais, Le Thou, Puyravault, Saint Georges du Bois, Saint Mard, Saint Pierre la Noue, Saint Saturnin du Bois, Surgères, Virson et Vouhé.

En effet, ces linéaires commerciaux associés à leur règlement ne permettent pas aux projets d'éclore. De trop nombreuses contraintes les en empêchent :

- Leur localisation ne répond à aucune logique de maintien de commerces existants
- La règle exige une devanture sur la voie. Au vu de la configuration parfois exigüe des bourgs, cette règle est souvent impossible à satisfaire
- Ce linéaire restrictif est contradictoire avec le règlement des zones à prédominance habitat (plus petites qu'un bourg) qui autorise le commerce sans limite

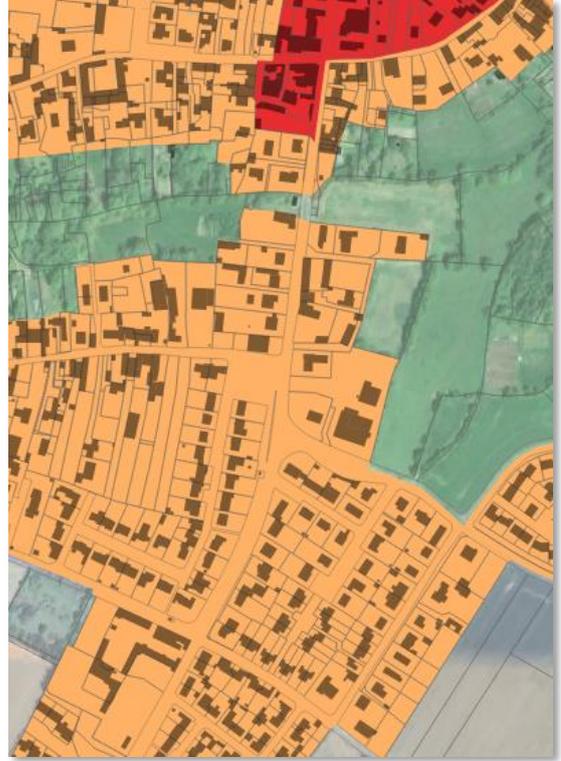
Cette demande de modification permet donc d'envisager une plus grande souplesse d'implantation de commerces dans ces secteurs au contact direct des bourgs.

■ AIGREFEUILLE D'AUNIS :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

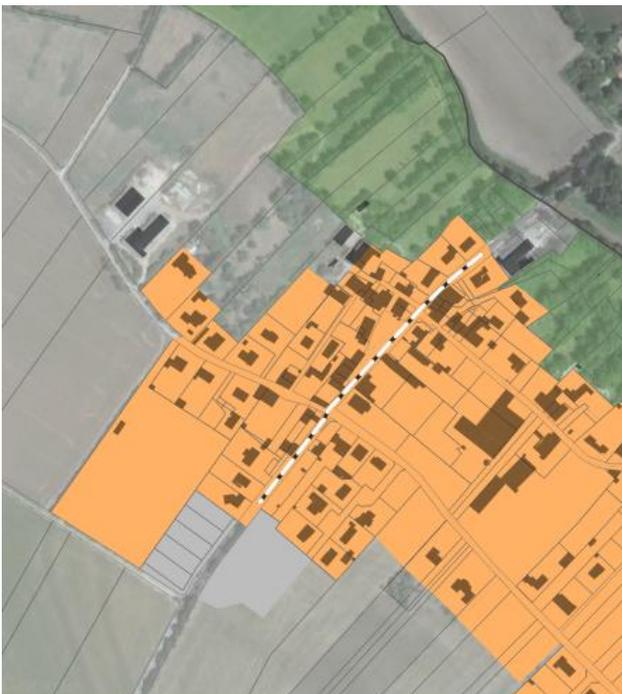


Nouveau zonage (M2) :

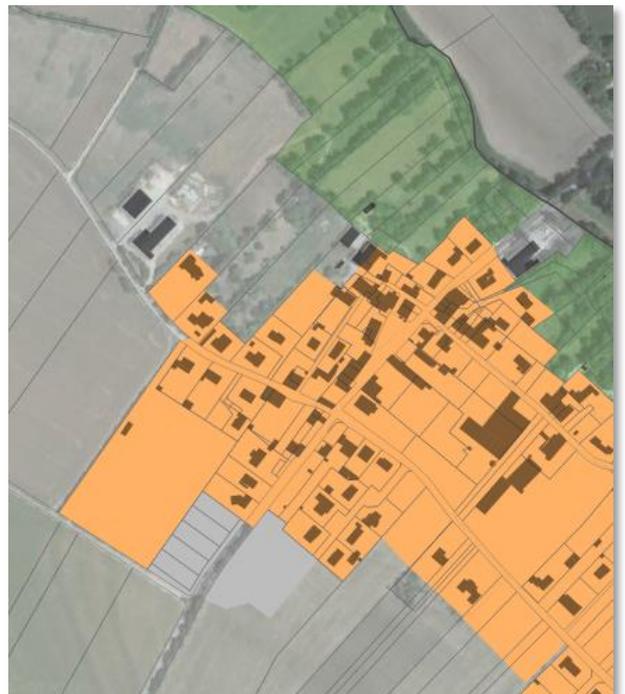


■ ANAIS :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ BOUHET :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ BREUIL LA RÉORTE :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ CIRÉ D'AUNIS :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

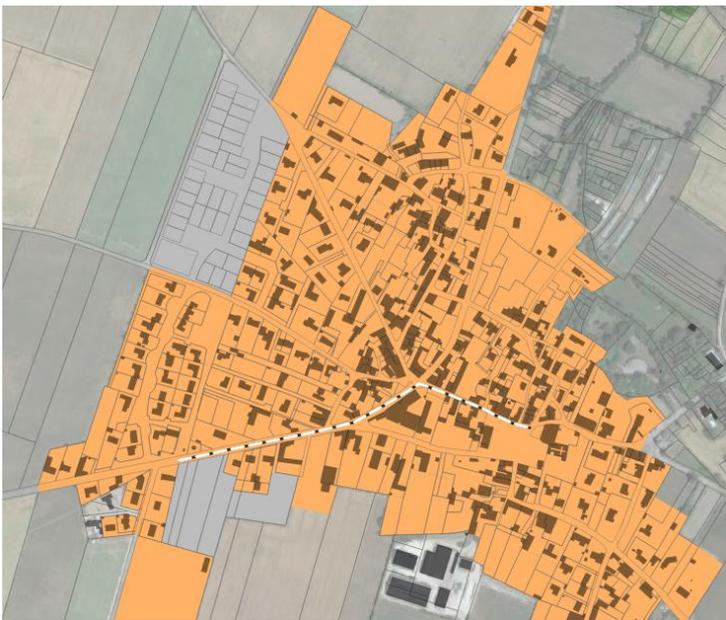


Nouveau zonage (M2) :

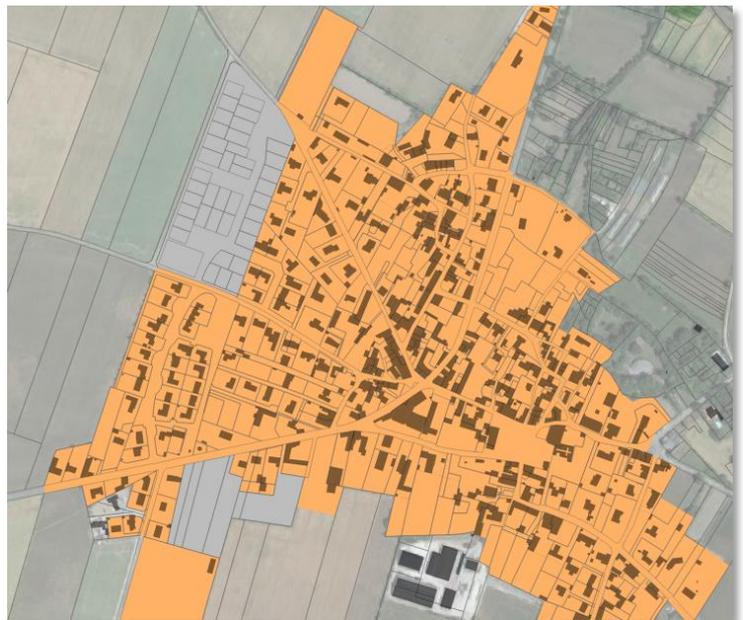


▪ FORGES :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

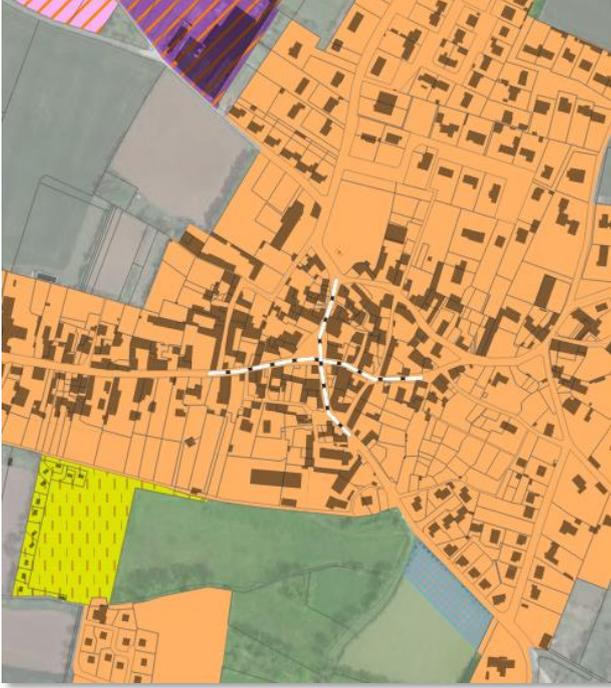


Nouveau zonage (M2) :

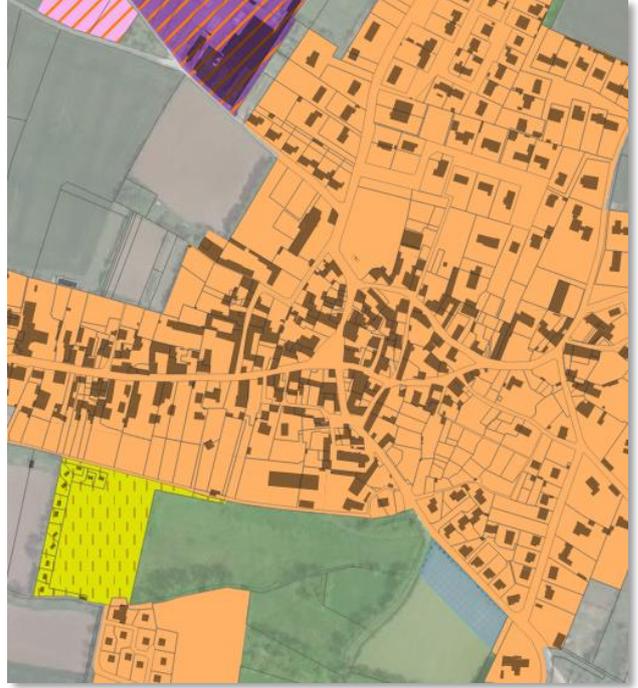


▪ LA DEVISE :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

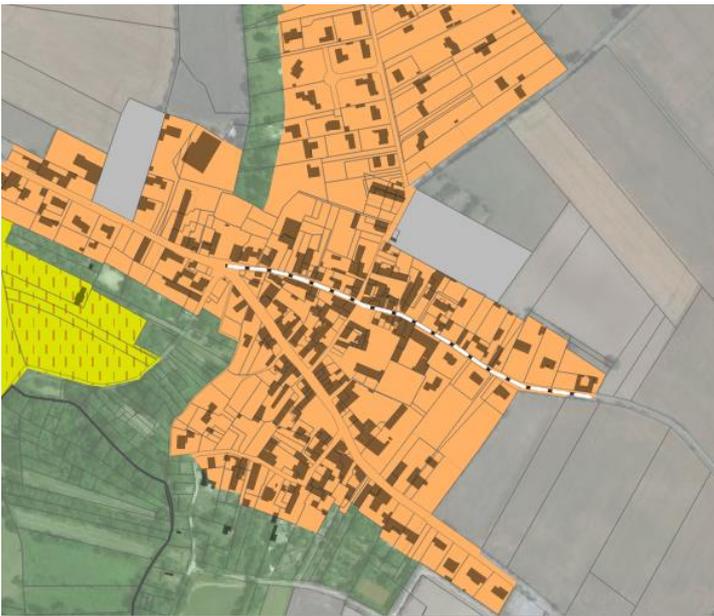


Nouveau zonage (M2) :

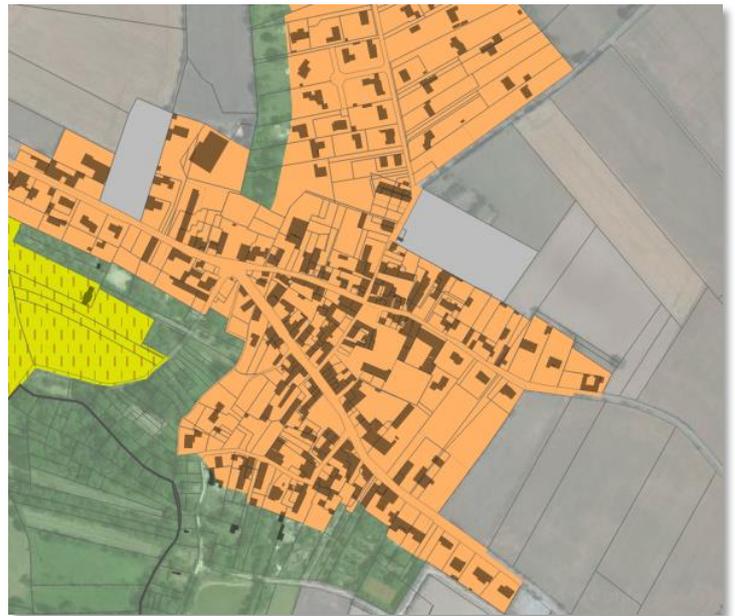


▪ LANDRAIS :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ LE THOU :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

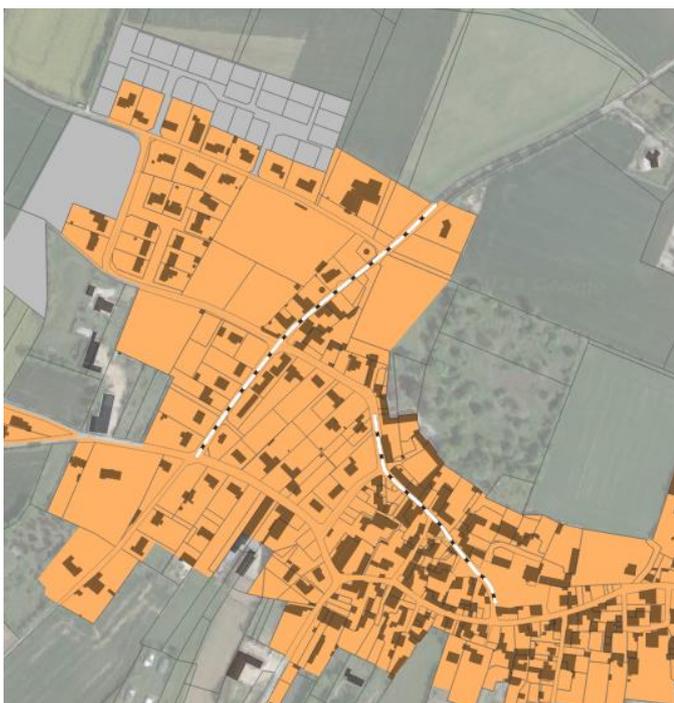


Nouveau zonage (M2)

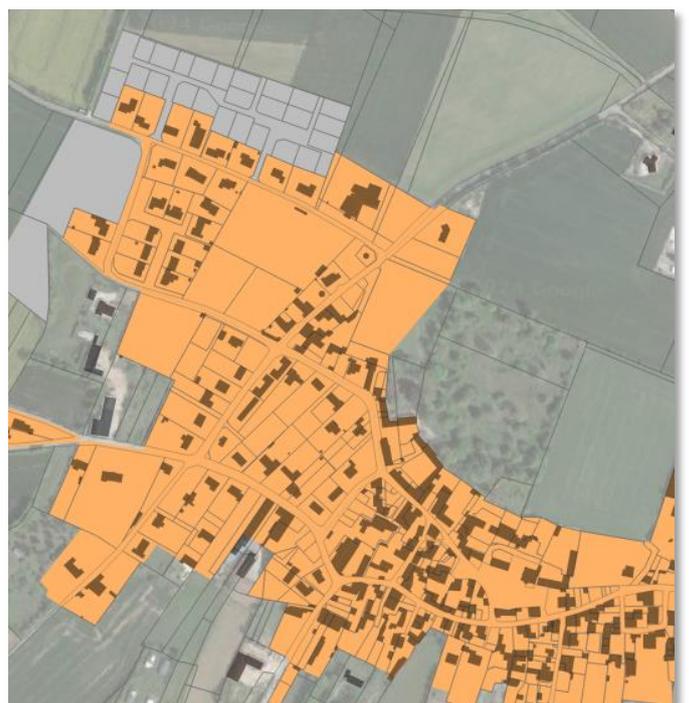


▪ PUYRAVAULT :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2):



▪ SAINT GEORGES DU BOIS :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

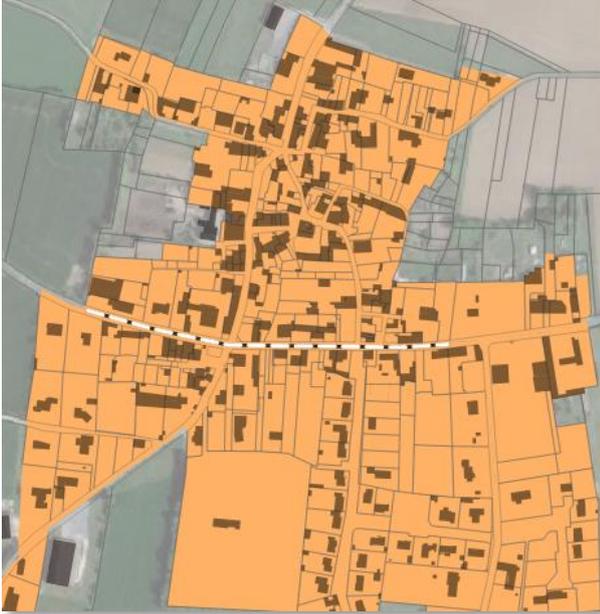


Nouveau zonage (M2) :



■ SAINT MARD :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

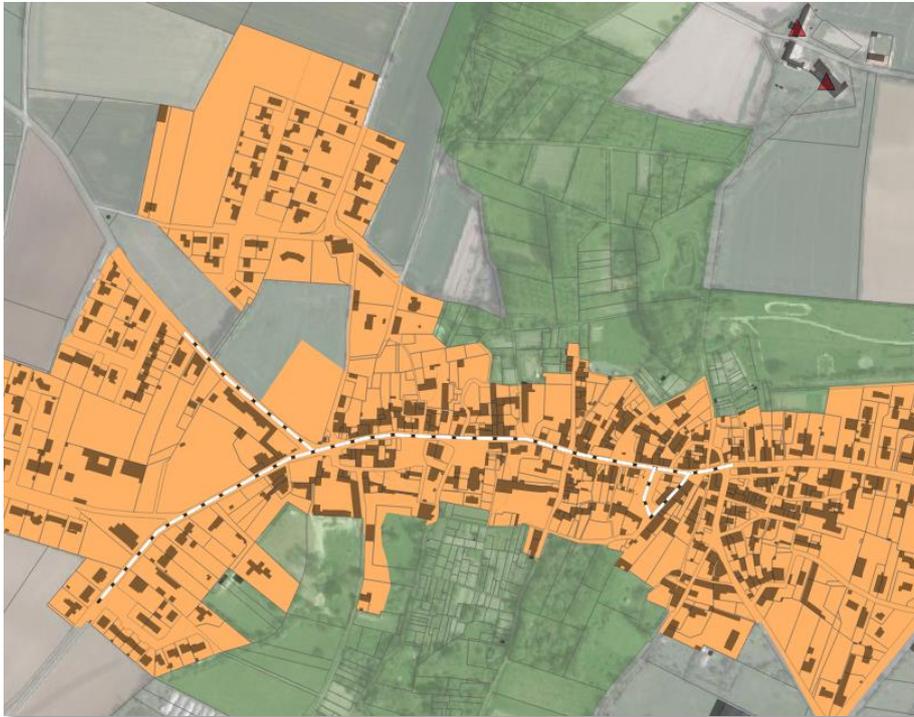


Nouveau zonage (M2) :

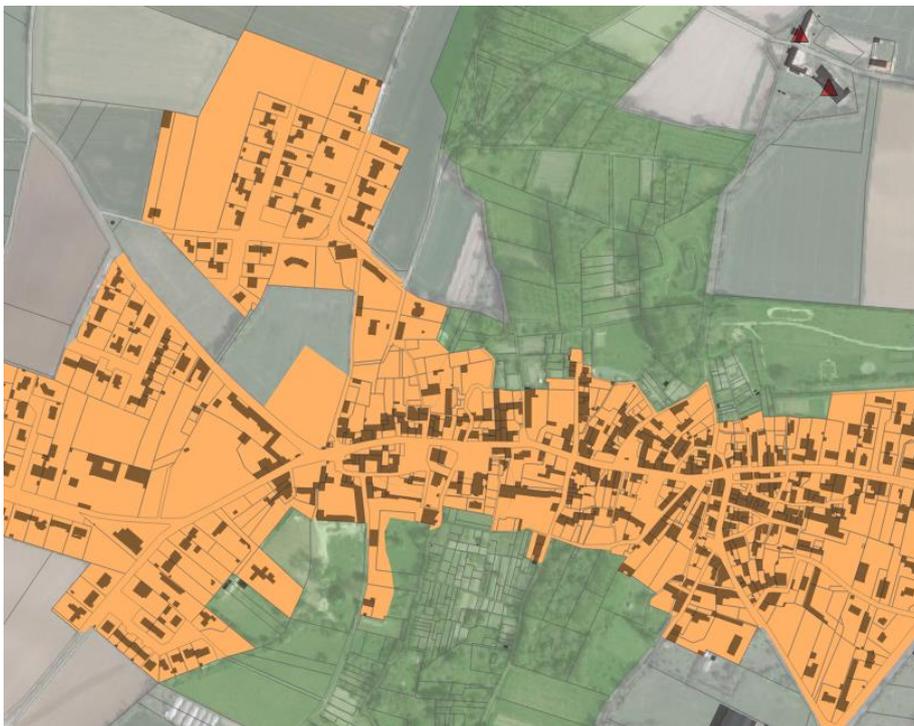


■ SAINT PIERRE LA NOUE :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

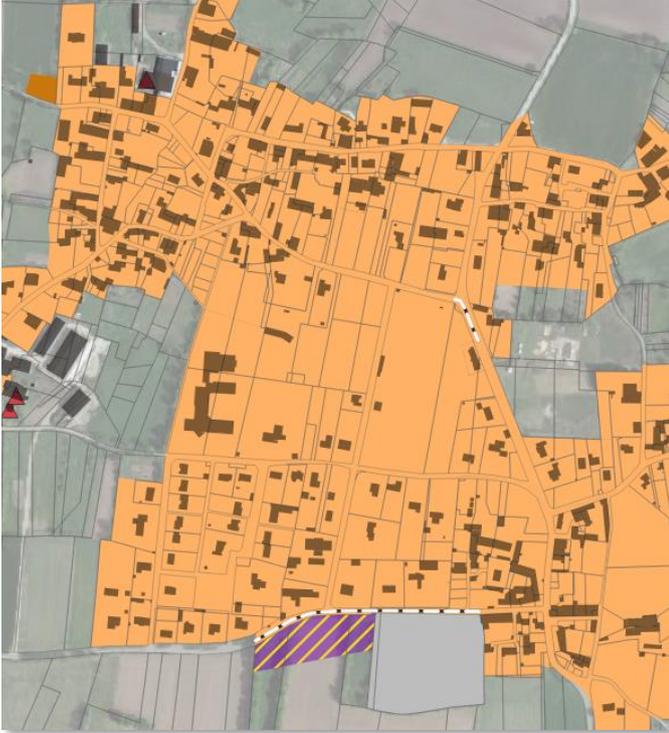


Nouveau zonage (M2) :

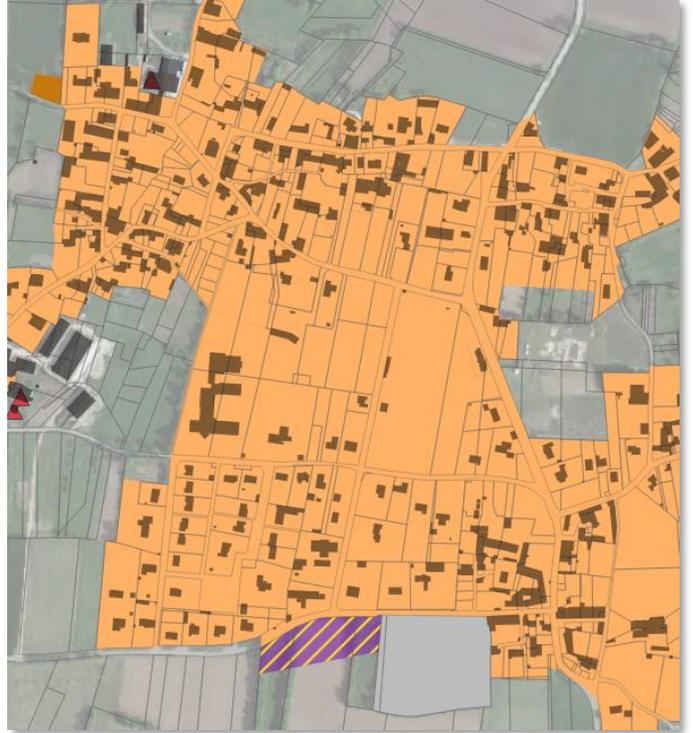


▪ SAINT SATURNIN DU BOIS :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

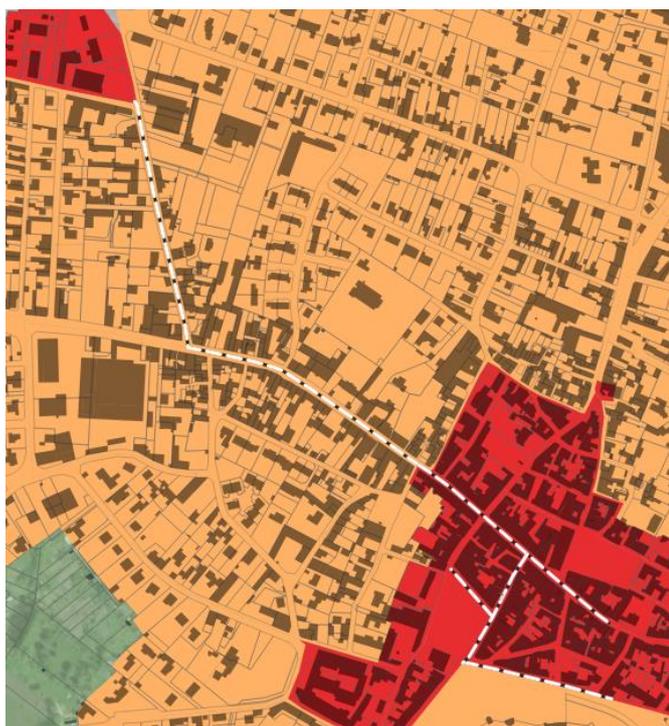


Nouveau zonage (M2) :

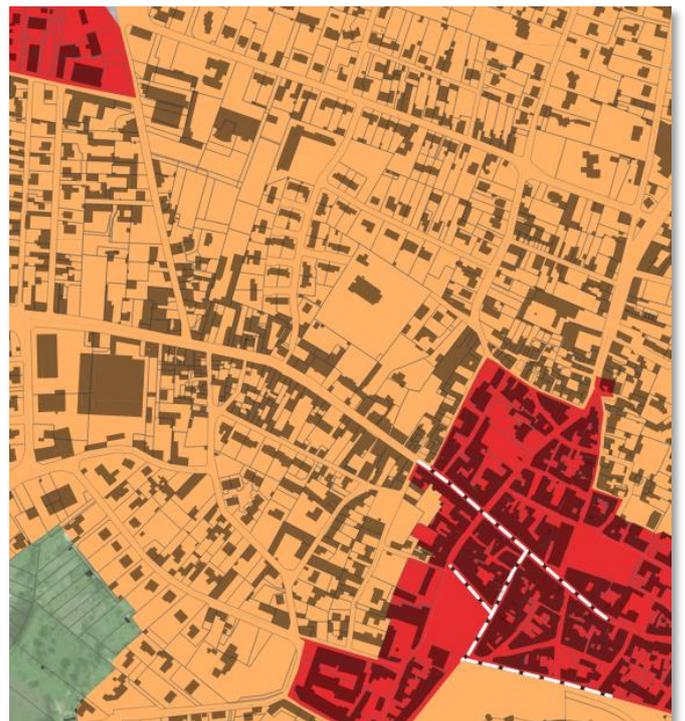


▪ SURGÈRES :

Zonage au PLUi-H en vigueur :

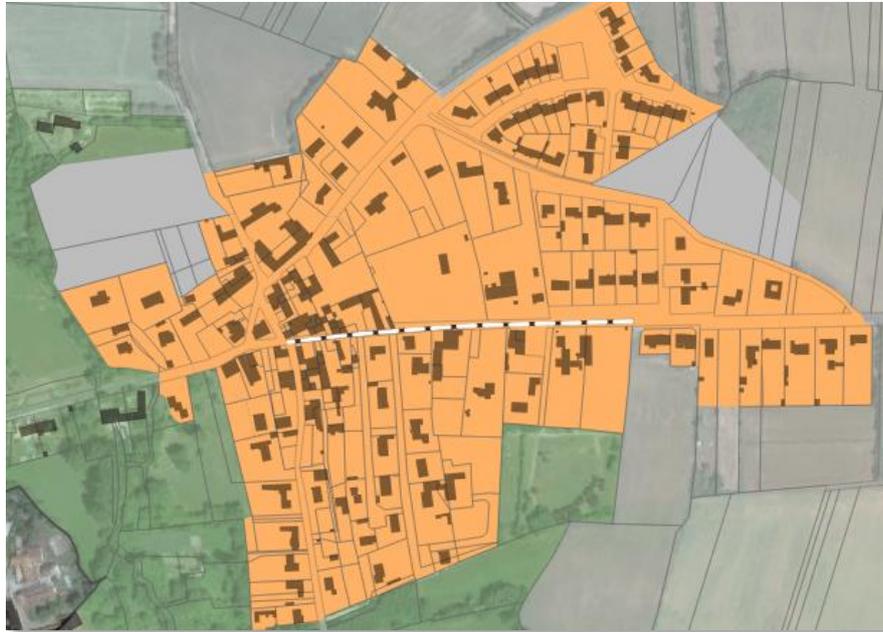


Nouveau zonage (M2) :

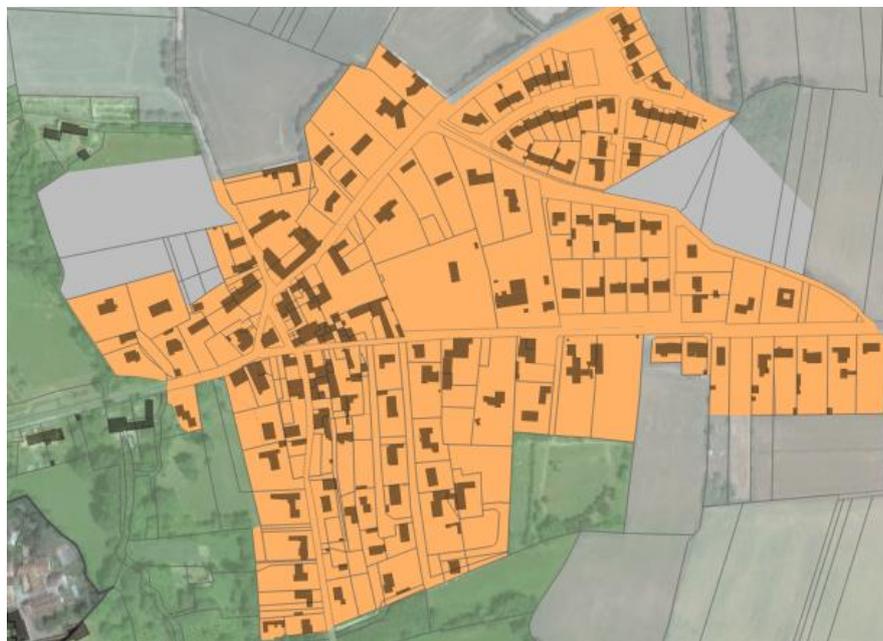


■ VIRSON :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ VOUHÉ :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



b - Modifications dues à des erreurs matérielles

▪ SAINT GEORGES DU BOIS

A la suite d'une erreur matérielle ayant déclassé un secteur de U vers A, la collectivité demande le re-classement des parcelles AO 595, AO 596, AO 597, AO 598, AO 599, AO 602, AO 603, AO 604 en zonage U. En effet, ces parcelles sont au contact direct du tissu urbanisé et le déclassement est le résultat d'une erreur SIG.

Superficie : 3 673 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



▪ SAINT-MARD

A la suite d'une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi-H de 2020, plusieurs isocotes relevant d'une étude hydraulique menée par la commune et reportés dans les prescriptions linéaires ont été omis. La modification vise à réintégrer ces isocotes, notamment sur les hameaux, afin de s'appuyer sur ces éléments techniques lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

- Hameaux Boisseuil et la Jariette :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



- Hameau Charentenay :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2)



- Hameau Maizeron :

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M2) :



II.2 - Modifications apportées aux OAP

a - Création d'OAP

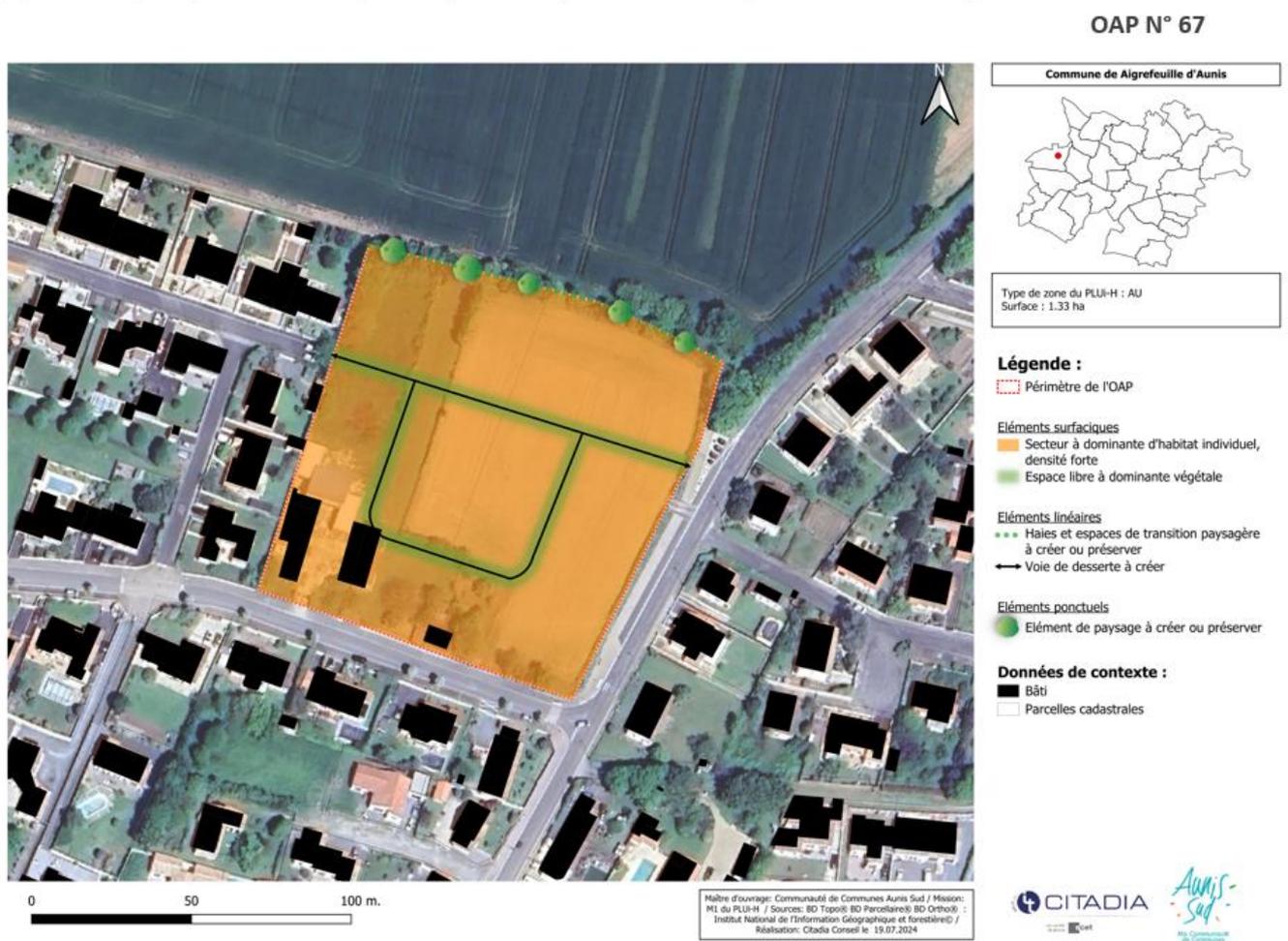
■ AIGREFEUILLE D'AUNIS

En cohérence avec la demande de reclasser de 2 zones 2AU en 1AU à la suite des travaux sur la station d'épuration permettant d'augmenter les capacités résiduelles et de recevoir de nouveaux effluents, 2 OAP ont été intégrées au Livre 5. Ces OAP avaient déjà été travaillées avec les élus de la commune lors de l'arrêt du PLUi-H en 2019.

Extrait de la proposition d'OAP (M2) :

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



2/ Éléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public ; notamment est envisagée l'implantation d'une résidence sénior. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone:	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur: 25 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha
4/ Surface OAP	1,33 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 33 logements

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 5 logements sociaux.

Extrait de la proposition d'OAP (M2) :

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)

OAP N° 68



Commune de Aigrefeuille d'Aunis

Type de zone du PLU : AU
Surface :
- OAP Ouest : 5,98 ha
- OAP Est : 1,32 ha

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte

Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie secondaire à créer
- Liaison douce à créer

Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

Maire d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: M1 du PLU-H / Sources: BD Topo®; BD Parcellaire®; BD Ortho®; Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 22.07.2024

CITADIA Aunis-Sud

La collectivité souhaite également retravailler les densités opposables sur ce secteur stratégique afin de renforcer la densité et anticiper la compatibilité du SCoT La Rochelle Aunis en cours d'élaboration. Il est donc fixé une densité minimum de 35 logements/ha sur la totalité du site.

2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé au sein d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone:	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur: 35 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha	
4/ Surface OAP	Secteur Ouest : 5,98 ha	Secteur Est : 1,32 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 209 logements	Environ 46 logements

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 38 logements sociaux.

■ SAINT GEORGES DU BOIS

La commune de St-Georges-du-Bois souhaite inscrire une nouvelle OAP sur un secteur classé en zone urbaine et mixité des fonctions sommaires.

Ce secteur stratégique par sa localisation en cœur de bourg, à proximité des équipements scolaires et sportifs, lui confère une attractivité certaine. Afin d'encadrer l'urbanisation du site, la collectivité souhaite inscrire cette nouvelle OAP en zone urbaine et garantir l'aménagement cohérent du secteur, notamment en termes d'accès et d'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Il est à noter que les parcelles voisines AC 378, AC 379 et ZN 142 sont concernées par un permis d'aménager qui sera déposé en 2024.

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



OAP N°66

Commune de Saint-Georges-du-Bois



Type de zone du PLU : U
Surface : 1.87 ha

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel densité moyenne

■ Espace libre à dominante végétale

Eléments linéaires

... Hales et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

0 50 100 m.

Maire d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: M1 du PLU-H / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le: 18.07.2024

CITADIA

Aunis Sud

2/ Éléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en cœur de bourg, au sein du tissu urbanisé, à proximité des équipements sportifs et scolaires de la commune. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public et des commerces. L'aménagement de ce secteur est en lien avec l'urbanisation d'un secteur limitrophe garantissant une cohérence d'ensemble.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 18 logts/ha
4/ Surface OAP	1,87 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 37 logements

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf. POA).

b - Suppression d'OAP

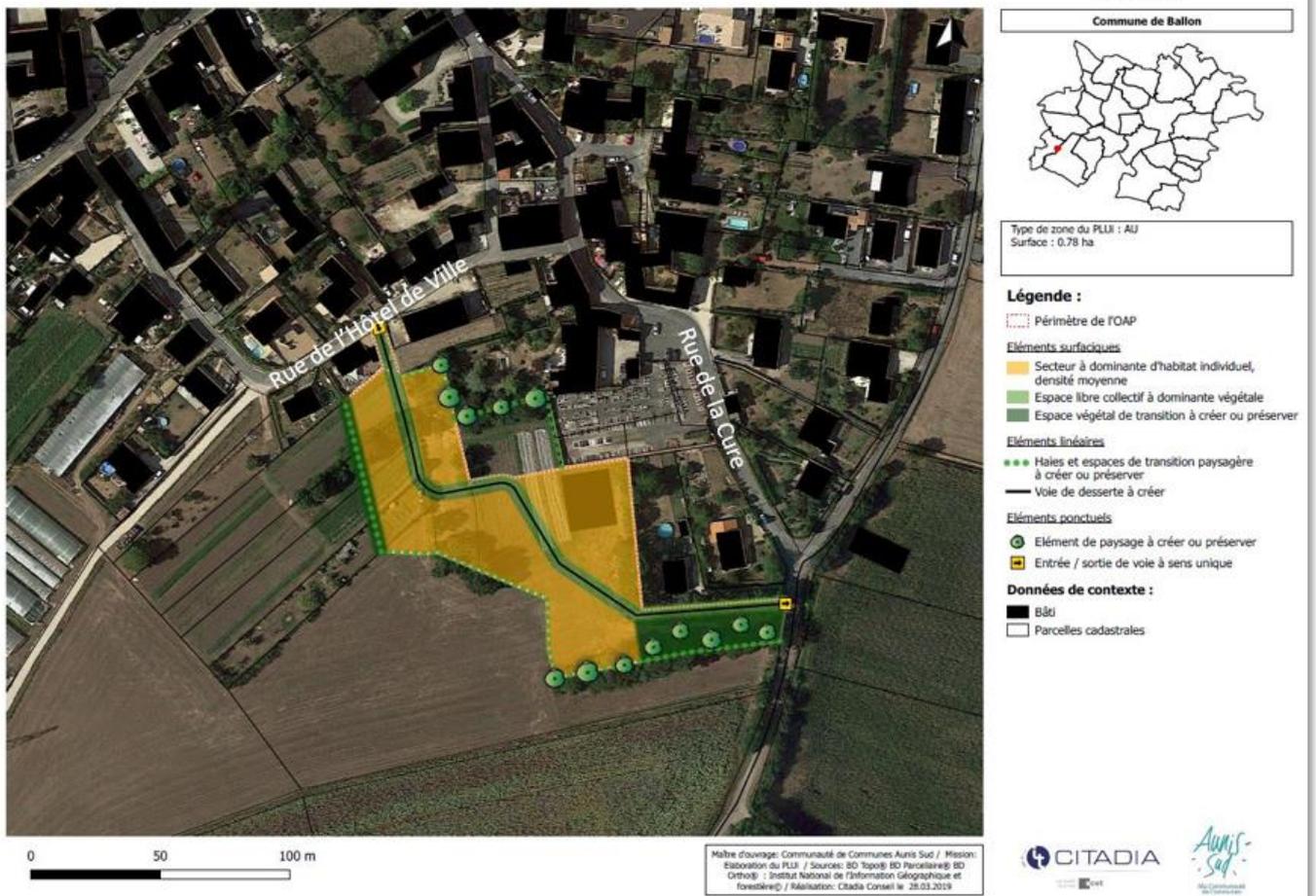
▪ BALLON

La collectivité demande la suppression de l'OAP n°8 qui ne correspond plus au projet souhaité pour la commune. Cette OAP est supprimée et le périmètre est reclassé en zone agricole (A).

OAP supprimée (M2) :

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



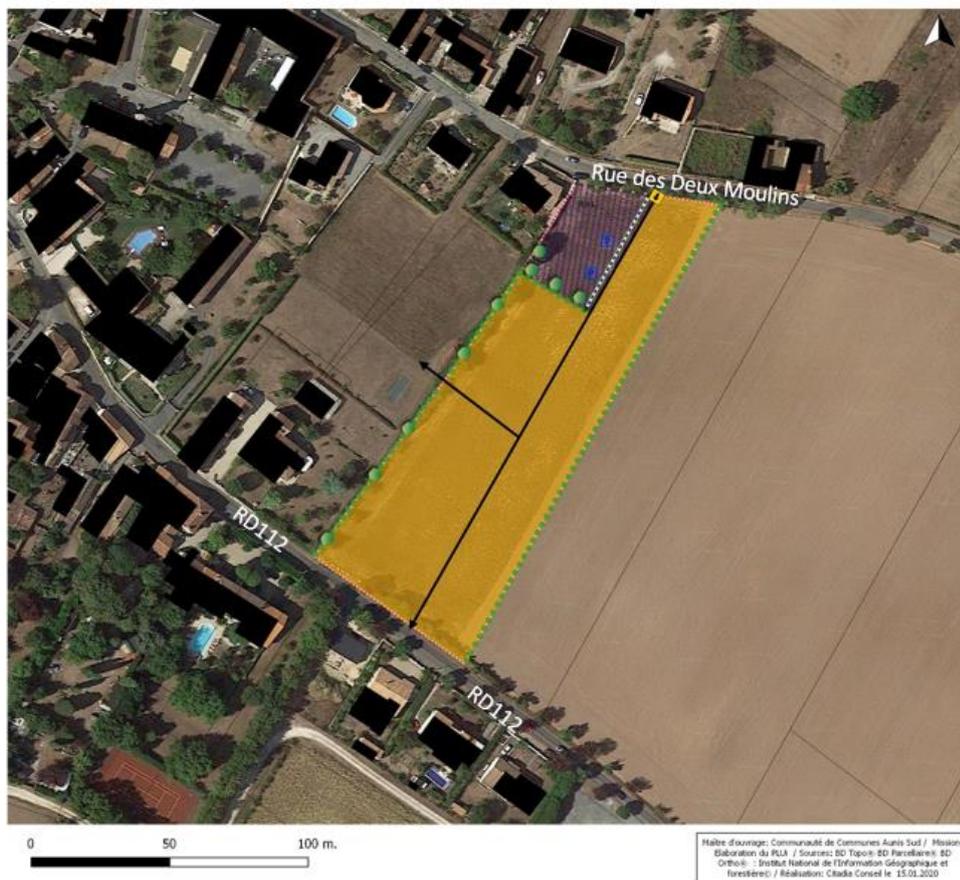
■ LANDRAIS

La collectivité demande la suppression de l'OAP n°29. Landrais dispose d'un captage d'eau potable sur son territoire. Elle développe, à ce titre, différents projets de développement durables ; renforcement de la trame verte et bleue et des espaces tampons autour du captage ou encore développement de cultures peu consommatrices en eau. Ainsi, elle souhaite aujourd'hui sur ce secteur valoriser la culture de miscanthus qui permettra notamment d'alimenter la chaudière communale. Cette OAP est supprimée et le périmètre est reclassé en zone agricole (A).

OAP supprimée (M2) :

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



OAP N°29
Commune de Landrais

Type de zone du PLU : AU
Surface : 1 ha

Légende :

- Périmètre de l'OAP

Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- /// Secteur de mixité fonctionnelle

Eléments linéaires

- Front bâti à créer ou conserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

CITADIA CONSEIL

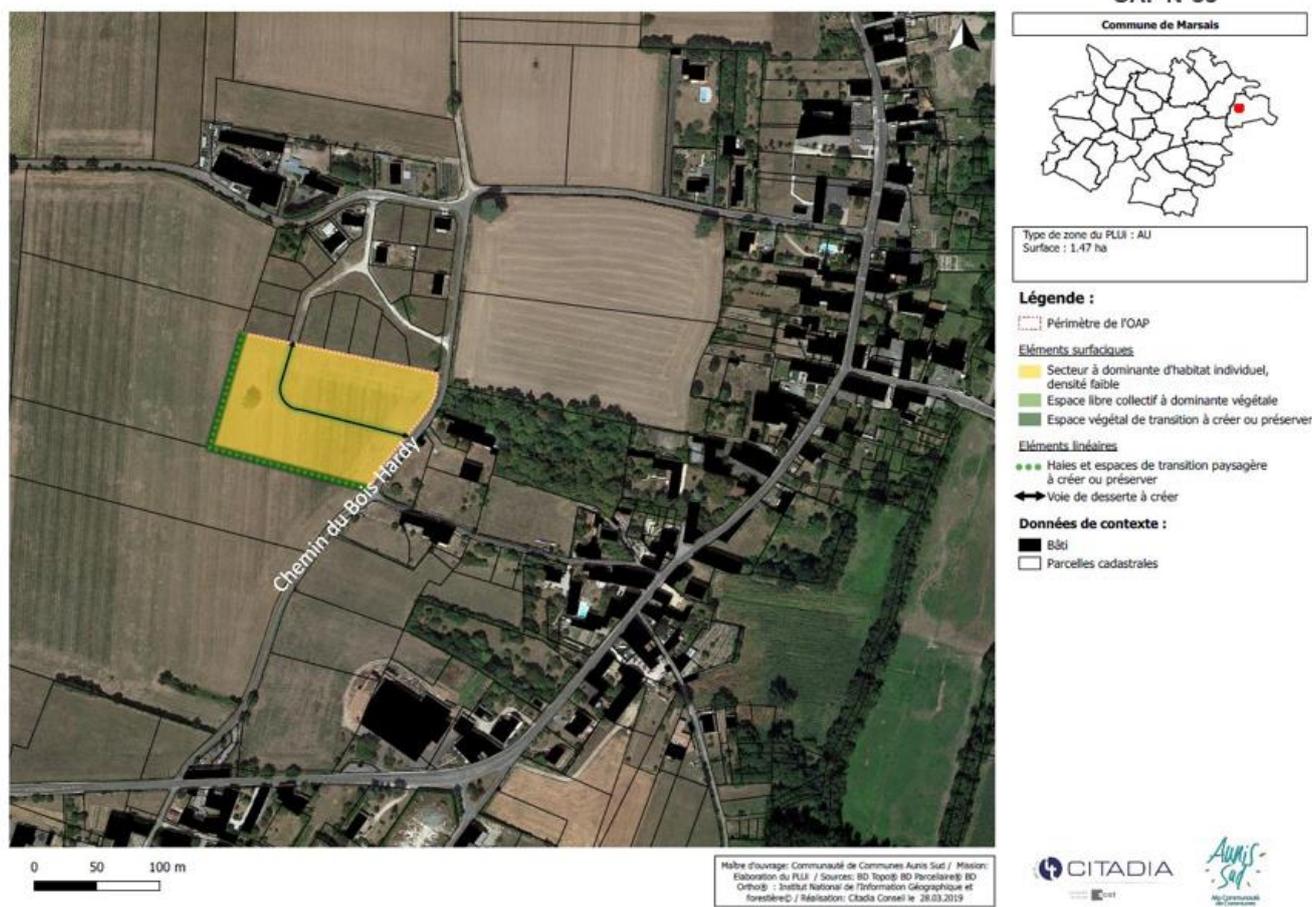
c - Modification des destinations/sous-destinations OAP Habitat

▪ MARSAIS

La commune, en cours d'acquisition du foncier, souhaite accueillir un nouvel équipement ; une résidence d'accueil pour personnes âgées soutenue par le Département de la Charente Maritime. Aussi, il est nécessaire d'ajouter la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" à l'OAP n°35.

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ▪ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	1,47 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 15 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient s'insérer dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'encontre de la qualité de vie recherchée sur la commune de Marsais (905 habitants en 2015).

C. MIXITE SOCIALE

- Il n'est fixé pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.

c - Modification des destinations/sous-destinations OAP Economie

- CdC

1/ La collectivité souhaite modifier les règles associées aux OAP à vocation « artisanat, industrie et service » afin d'autoriser, sans condition, l'implantation d'entrepôts sur un secteur spécifique. Cette demande permet notamment de répondre favorablement à un projet sur la commune de St-Mard.

Les OAP économiques ayant des prescriptions communes pour toutes les OAP à vocation mixte « artisanat, industrie et service », la collectivité souhaite préciser que cette autorisation sans condition ne concerne que la zone de St-Mard.

2/ Eléments de programmation

*Principes communs
pour l'ensemble des OAP n°1 à 10*

A. MIXITE FONCTIONNELLE

2/ la vocation mixte « artisanat et industrie et service » :

Interdictions	Autorisations
<p>Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Commerce de détail ▪ Cinéma ▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : <ul style="list-style-type: none"> - L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés 	<p>Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat ▪ Industrie ▪ Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ▪ Pour l'OAP n°8 de St-Mard : L'entrepôt ▪ Pour les autres secteurs d'OAP : L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale autorisée dans la zone ▪ Bureau ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Restauration ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ L'habitat sous condition: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet - dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² et d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles ▪ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ▪ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

2/ La collectivité souhaite limiter la surface de plancher des logements de fonction au sein des secteurs d'activités économiques. Actuellement, la surface autorisée est de 100m². Cette règle est aujourd'hui parfois dévoyée et permet l'installation de véritables logements dans les zones économiques concernées. Afin d'éviter la mixité fonctionnelle dans ces zones, la Communauté de Communes Aunis Sud souhaite réduire la surface de plancher de ces logements de fonction à 20m².

2/ Eléments de programmation

*Principes communs
pour l'ensemble des OAP n°1 à 10*

A. MIXITE FONCTIONNELLE

L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futur aménagement de zones d'activité consiste à étendre des secteurs économiques d'ores et déjà existants.
L'extension de la zone sera en lien avec les fonctions d'ores et déjà existantes du site auquel elle se raccroche.

Ainsi En lien avec la vocation de la zone affichée sur le schéma d'aménagement, quand celui-ci affiche :

1/ la vocation « commerciale »

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière ▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : <ul style="list-style-type: none"> - L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de détail sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ▪ Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ▪ Artisanat destiné à la vente de biens ou services ▪ Industrie ▪ L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale autorisée dans la zone ▪ Bureau et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Restauration ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ L'habitat sous condition: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet - dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal et de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal ▪ Centre de congrès et d'exposition et Cinéma ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ▪ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

2/ Eléments de programmation

Principes communs
pour l'ensemble des OAP n°1 à 10

A. MIXITE FONCTIONNELLE

2/ la vocation mixte « artisanat et industrie et service » :

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Commerce de détail ▪ Cinéma ▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : <ul style="list-style-type: none"> - L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat ▪ Industrie ▪ Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ▪ Les entrepôts ▪ Bureau ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Restauration ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ L'habitat sous condition: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet - dans la limite d'une surface de plancher de 400 m² 20 m² et d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles ▪ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ▪ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

2/ Eléments de programmation

Principes communs
pour l'ensemble des OAP n°1 à 10

A. MIXITE FONCTIONNELLE

3/ la vocation réduite « artisanat » :

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Industrie ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Cinéma ▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : <ul style="list-style-type: none"> - L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) - Les carrières - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat ▪ Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ▪ L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale ▪ Bureau ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Restauration ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ L'habitat sous condition: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet - dans la limite d'une surface de plancher de 400 m² dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal ▪ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles ▪ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ▪ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

e - Modification des règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

1/ La collectivité souhaite supprimer la référence au recul lié à la RD939 qui n'est plus d'actualité et qui a fait l'objet d'une modification lors d'une précédente modification du PLUi-H.

Cette erreur matérielle ne se retrouve que sur l'OAP n° 14 de la commune de Chambon.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Une bande tampon paysagère sera préconisée au Nord de la zone **afin de matérialiser le recul de 35m par rapport à la RD939.**

FAÇADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

2/ La collectivité souhaite également harmoniser les règles des annexes au sein des zones U et 1AU. Les règles des OAP sont donc retravaillées sur cette base et une dérogation pour les annexes est ajoutée.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions **principales** peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions. **Les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés**

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 80/20 : 80% d'espaces bâtis/artificialisés et 20% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Concernant l'aménagement du secteur, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés.

d - Modification des règles liées aux clôtures

La modification simplifiée n°2 a modifié les règles liées aux clôtures dans le règlement écrit de la zone urbaine. Afin d'harmoniser les règles sur le territoire, la collectivité souhaite reprendre ces mêmes règles pour les secteurs d'OAP. Le Livre 5 est donc modifié pour tous les secteurs de la façon suivante :

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées :

elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, **ou** d'une barrière **assurant une transparence**, le tout d'une hauteur de 1,60 m maximum.
- **Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,60 m.**

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m,
- **Soit d'une barrière d'une hauteur maximum de 2,00 m, dont les matériaux permettent de conserver le style et les proportions en lien avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager,**
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant **mais également pour s'adapter à la topographie du terrain lorsque cela est nécessaire.**

Lorsqu'une haie végétale existante est présente, en limite de propriété, celle-ci peut être conservée, la réalisation d'un mur de clôture n'est pas obligatoire.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement : clôtures sur voie et emprise publiques et privées :

elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60 m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple ou d'une barrière, le tout d'une hauteur de 1,60 m maximum.
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,60 m.

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m,
- Soit d'une **barrière clôture contemporaine** d'une hauteur maximum de 2,00 m, dont les matériaux permettent de conserver le style et les proportions en lien avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager,
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant mais également pour s'adapter à la topographie du terrain lorsque cela est nécessaire.

Lorsqu'une haie végétale existante est présente, en limite de propriété, celle-ci peut être conservée, la réalisation d'un mur de clôture n'est pas obligatoire.

⇒ *Justification : La CdC souhaite remplacer le terme « barrière » par « clôture contemporaine » en limite séparative. En effet, le mot "barrière", peu évocateur, implique une incompréhension lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

f - Modification liée aux toitures

La CdC souhaite autoriser les tuiles canal (tige de botte) ou romane canal dans toutes les zones. D'un point de vue architectural, les deux types de tuiles sont largement utilisées dans la région et leur typologie permet de maintenir l'harmonie paysagère de nos bourgs et villages.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
 - Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
 - Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
 - Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- La haie située à l'Est de la zone devra être conservée, seule la réalisation d'un accès voirie sera autorisé à élaguer la végétation déjà présente.
 - Au Sud de la zone, en prévision d'une extension du cimetière il sera préconisé d'aménager une bande tampon végétalisée afin d'intégrer au mieux l'impact de cette future évolution sur les habitations.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Si celle-ci est déjà présente, comme ici sur la partie Nord, il conviendra de la préserver.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 25 et 35%.
- Les toitures seront en tuiles **de terre cuite demi-ronde ou romane canal canal (tige de botte) ou romane canal** de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

e - Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Afin de prioriser et de proposer un aménagement progressif des zones d'activités économiques du territoire, la collectivité a fait le choix, en cohérence avec l'article L151-6-1 du CU, de fixer un échancier sur ces secteurs stratégiques.

N°	Echancier
1	Long terme
2	Court terme - en cours d'études
3	Court terme - Déjà urbanisée en partie - Long terme pour le reste de la zone
4	Court terme - en cours d'études
5	Long terme
6	Court terme
7	Court terme - en cours d'étude
8	Moyen terme
9	Autorisation d'urbanisme délivrée
10	Urbanisée

f - Création d'une OAP TVB

Afin de répondre favorablement à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, la collectivité souhaite intégrer à la démarche de modification la réalisation d'une OAP TVB ayant pour objectif de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux sur le territoire.

Cette OAP vient traduire, par des principes généraux, l'engagement de la collectivité dans sa démarche de protection et valorisation de la biodiversité ainsi que dans sa gestion durable des ressources du territoire.

La CdC va également lancer prochainement un Atlas de Biodiversité Intercommunal qui devrait aboutir en 2027.

Des éléments complémentaires seront apportés une fois l'OAP réalisée.

II.3 - Modifications apportées au règlement écrit

a - Modifications des dispositions générales du règlement

- Modification des règles en zone A et N dans la TVB

(P.12 du règlement écrit)

17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

[...]

F. Continuités écologiques

1) Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres

[...]

En zone A et N :

- **Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de types serres démontables, tunnels plastiques, etc... En lien direct avec cette activité :**
 - **Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles,**
 - **Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe et de stockage,**
 - **Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'activité agricole.**
- Une nouvelle construction agricole est autorisée dans un rayon de 100 mètres délimité à partir d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et sous condition de ne pas rompre la continuité du réservoir ou du corridor dans lequel il s'implante.
- Le déplacement des tonnes de chasse existantes à la date d'approbation du PLUi-H (sans création d'une nouvelle unité) est autorisé sous condition de la législation en vigueur (code de l'environnement).
- La création d'annexes autour des habitations existantes est autorisée dans un rayon maximal de 25 mètres délimité à partir du bâtiment principal et conditionnée à une surface de plancher maximale de 30m².
- Dans les réservoirs et corridors écologiques, tous les alignements d'arbres, bosquets et haies sont par principe protégés (sans être identifiés sur le plan) et les dispositions du paragraphe E ci-dessus s'appliquent.

[...]

⇒ *Justification : La CdC porte avec l'agglomération de La Rochelle, Aunis Atlantique et l'île de Ré un Projet Alimentaire de Territoire (PAT). Cette démarche ambitieuse vise à renforcer l'accès à une alimentation de qualité et locale en créant un écosystème d'acteurs engagés. Plusieurs projets de maraîchage se développent sur le territoire. Les secteurs privilégiés et propices à leur développement se situent dans les espaces préservés tel que les fonds de vallées et à proximité des cours d'eau. Ces projets participent au maintien de la qualité de ces secteurs tout en permettant d'accroître le développement de filières agricoles locales. Cependant, le règlement, tel que rédigé en 2020, ne prend pas en compte ces projets et leurs évolutions. Il convient donc de modifier le règlement en ce sens. La CdC souhaite donc autoriser en zone A et N dans la TVB les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.*

- Modification des constructions et installations autorisées dans le corridor en U, A et N

F. Continuités écologiques

1) Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres

[...]

Dans l'ensemble des zones du document d'urbanisme U, A et N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **pour les projets d'**(assainissement, **-et DECI**, gestion de l'eau, **etc...**) sont autorisées **à condition de ne pas rompre le corridor.**
- Les aménagements et constructions légères à usage de loisirs ou tourisme (aires de jeu, pistes cyclables, campings, cheminements piétons, aires de pique-nique, stationnement non imperméabilisé, structure d'accueil pédagogique, activité d'accrobranche, etc.) sont autorisés dans la mesure où l'aménagement garantit le respect de la fonctionnalité écologique du milieu (sans rupture du réservoir ou corridor concerné) ou permet sa mise en valeur.
- Si de nouvelles clôtures doivent être érigées, celles-ci devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).

[...]

- ⇒ *Justification : Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont des espaces à préserver ; la trame verte et bleue y contribue par un règlement strict. Néanmoins, certains projets, peu impactant pour la TVB, y sont interdits malgré leur caractère essentiel voire réglementaire. C'est le cas notamment de la défense extérieure contre l'incendie ou encore les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
La modification consiste donc à assouplir le règlement tout en veillant à préserver la TVB.*

b - Modifications des règles applicables aux zones urbaines

- Modification concernant les règles de commerces en secteur de mixité des fonctions sommaires

(P. 18 du règlement écrit)

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités »

[...]

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

Secteurs de mixité des fonctions sommaire

[...]

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition 	<p>Commerce et activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat et commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • Commerce de détail : sous condition que le rez-de-chaussée de la nouvelle construction ait une devanture sur la voie et soit concerné par un linéaire commercial dessiné au plan graphique 4.2.2 • Commerce de gros : sous condition que la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au document graphique 4.2.2 et dans la limite d'une surface de plancher de 400 m² (dont 300 m² de surface de vente maximale) ✓ En dehors du linéaire commercial, seuls les travaux d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du PLUi-H sont autorisés dans le volume existant 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation forestière

<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) sous condition de ne constituer que des travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat ou commerce et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. 	<p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés
--	---	--

⇒ *Justification* : La collectivité souhaite supprimer les linéaires commerciaux dans les zones de mixité sommaire. Les communes concernées sont : Aigrefeuille d'Aunis, Anais, Bouhet, Breuil La Réorte, Ciré d'Aunis, Forges, La Devise, Landrais, Le Thou, Puyravault, Saint Georges du Bois, Saint Mard, Saint Pierre la Noue, Saint Saturnin du Bois, Surgères, Virson et Vouhé.

En effet, ces linéaires commerciaux associés à leur règlement ne permettent pas aux projets d'éclorre. De trop nombreuses contraintes les en empêchent :

- ⇒ Leur localisation ne répond à aucune logique de maintien de commerces existants
- ⇒ La règle exige une devanture sur la voie. Au vu de la configuration parfois exigüe des bourgs, cette règle est souvent impossible à satisfaire
- ⇒ Ce linéaire restrictif est contradictoire avec le règlement des zones à prédominance habitat (plus petites qu'un bourg) qui autorise le commerce sans limite

Cette demande de modification permet donc d'envisager une plus grande souplesse d'implantation dans ces secteurs au contact direct des bourgs.

- Modification de la surface des logements de fonctions en ZAE

(P. 19 du règlement écrit)

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités »

[...]

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

Secteurs à vocation d'activités économiques et commerciales

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la vente de biens ou services ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements de santé ou d'action sociale 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement, sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet - dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² 20m² - d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de détail sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² ✓ Le commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergements <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Les constructions destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles

De manière générale :

- ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.
- ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales

[...]

Secteurs à vocation d'activités économiques mixte

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Artisanat destiné à la vente de biens ou services✓ Restauration✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle✓ Hébergement hôtelier et touristique <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie)	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées✓ Nouveau logement : sous condition :<ul style="list-style-type: none">- de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet- dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² 20m²- d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Commerce de détail✓ Cinéma <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m² <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales 	<p>(hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés
--	---	--

[...]

Secteurs à vocation d'activités artisanales

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat destiné à la vente de biens ou de services ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Restauration <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entrepôt ✓ L'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie ✓ Bureau <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées ✓ Nouveau logement : sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - de justifier la nécessité d'un logement de fonction ou gardiennage en lien avec l'activité économique principale exercée sur la parcelle concernée par le projet - dans la limite d'une surface de plancher de 100 20m² - d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal - de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

⇒ *Justification* : La collectivité souhaite limiter la surface de plancher des logements de fonction au sein des secteurs d'activités économiques. Actuellement, la surface autorisée est de 100m². Cette règle est aujourd'hui parfois dévoyée et permet l'installation de véritables logements dans

les zones économiques concernées. Afin d'éviter la mixité fonctionnelle dans ces zones, la Communauté de Communes Aunis Sud souhaite réduire la surface de plancher de ces logements de fonction à 20m².

- Modification du mot "barrière" par "clôture contemporaine" en limite séparative (zone U)

(P.34 et 36 du règlement écrit)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

2. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

[...]

3- Façades, toitures et clôtures

« Degré 2 » : Centre-ville et bourgs traditionnels

Rénovations et extensions des constructions existantes et constructions neuves

[...]

LES CLOTURES

[...]

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) : elles seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m,
- Soit d'une **barrière clôture contemporaine** d'une hauteur maximum de 2,00 m, dont les matériaux permettent de conserver le style et les proportions en lien avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager,
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

[...]

« Degré 3 » : les autres espaces bâtis (à l'extérieur des degrés 1 et 2)

Rénovation et extensions des constructions existantes et constructions neuves

[...]

LES CLOTURES :

[...]

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale): elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m,
- Soit d'une **barrière clôture contemporaine** d'une hauteur maximum de 2,00 m, dont les matériaux permettent de conserver le style et les proportions en lien avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager,
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

[...]

⇒ *Justification : La CdC souhaite remplacer le terme « barrière » par « clôture contemporaine » en limite séparative. En effet, le mot "barrière", peu évocateur, implique une incompréhension lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

- Modification concernant les règles portant sur les toitures en degré 2 et degré 3

(P.33 et 35 du règlement écrit)

2. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

[...]

3- Façades, toitures et clôtures

« Degré 2 » : Centre-ville et bourgs traditionnels

Constructions neuves

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant : tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

TOITURES :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles **de terre cuite demi-ronde ou romane canal canal (tige de botte) ou romane canal** de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des volumes de taille limitée (50% au maximum de l'emprise de la construction).

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux et plus.

Rénovation et extensions des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H devront respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations n'est pas autorisé. Toutefois les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doivent :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, la reconstitution de cette façade devra maintenir apparents ces éléments de structure.

TOITURES :

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Les réfections ou extensions de toiture seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant, **le réemploi d'un matériau différent que ceux cité ci-après peut être autorisé si celui-ci était présent initialement.**

- Les toitures en tuiles canal **(tige de botte) ou romane canal** :

Les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et courantes séparées ; les tuiles à crochets sont autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles anciennes, posées sur supports ondulés, sont autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves se fera en respectant les teintes mélangées anciennes. L'usage de tuiles vernissées est interdit.

- Les toitures en autre type de tuiles :

Les réfections ou extensions de toiture seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant. L'usage de tuiles vernissées est interdit.

- Les toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

« Degré 3 » : les autres espaces bâtis (à l'extérieur des degrés 1 et 2)

Rénovation et extensions des constructions existantes et constructions neuves

Les constructions neuves et leurs annexes doivent présenter un volume, des couleurs, un aspect, des matériaux compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région n'est pas autorisé.

En cas de changement de destination de bâtiments agricoles, l'utilisation du bois est admise.

TOITURES :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles ~~de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés~~ canal (tige de botte) ou romane canal, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les réfections ou extensions de toiture seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant, le réemploi d'un matériau différent que ceux cités peut être autorisé si celui-ci était présent initialement.

L'utilisation d'ardoises ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'environnement (plusieurs constructions existantes). Les bacs aciers sont autorisés.

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions de plain-pied et à 2 niveaux.

⇒ *Justification : La CdC souhaite autoriser les tuiles canal (tige de botte) ou romane canal dans toutes les zones. D'un point de vue architectural, les deux types de tuiles sont largement utilisées dans la région et leur typologie permet de maintenir l'harmonie paysagère de nos bourgs et villages.*

- Modification des règles pour le niveau des zones inondables à Surgères

(P.30 du règlement écrit)

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour la commune d'Anais, membre du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, il est recommandé de se référer à la charte du parc.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions, installations et réalisations d'ouvrages techniques (bassins d'orage, etc.) se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, afin d'assurer la bonne insertion de la construction doivent être justifiés.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Pour la commune de Surgères, le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0.00 et 0.10 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50 m, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au-dessus de la cote du terrain naturel.

En cas d'extension, le niveau du rez-de-chaussée pourra être identique à l'existant.

⇒ *Justification : La commune de Surgères disposait dans son ancien PLU de règles spécifiques liées aux conditions d'aménagement des terrains bordant une voirie. Elle souhaite les voir réintégrer au PLUi-H.*

La CdC, quant à elle, ne souhaite pas étendre cette règle à l'ensemble du territoire. La future révision du PLUi-H sera l'occasion de réétudier la question des zones inondables et à fortiori des phénomènes de remontées de nappes et de ruissellements.

c - Modifications des règles applicables aux zones agricoles

- Modification concernant les autorisations d'exhaussement/affouillements

(P.47 du règlement écrit)

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

[...]

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement, notamment les règles de préservation patrimoniale et de prévention des risques aux paragraphes 17 et 18, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes, limités à 1 gîte par exploitation) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à proximité de moins de 100m (à compter des bords extérieurs de la construction) sauf impossibilité technique dûment démontrée des exploitations dont elles dépendent et à la condition de justifier le lien nécessaire de la construction avec l'activité agricole exercée sur le site et toujours dans l'objectif d'une proximité. La nécessité d'une présence rapprochée et permanente sur le site de l'exploitation devra être démontrée (nature de l'activité, volume, etc.) ; en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou s'effectuer simultanément.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination vers une vocation d'habitat des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, et qu'il ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H, à usage exclusivement d'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole et à la condition que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement) est autorisée dans la limite de :

- constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,
- constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension),

En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existantes ne sont autorisées en outre qu'à la condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les abris pour animaux de compagnie sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
- Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implantés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou une zone urbaine limitrophe.
- Les affouillements et exhaussements à condition d'être liés **aux constructions et installations citées ci-dessus ou** à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.

[...]

⇒ *Justification : La CdC souhaite réserver, en zone agricole (A), les exhaussements et les affouillements pour les constructions et installations autorisées en zone agricole (A). Il s'agit de préserver la zone agricole d'aménagements connexes à des projets qui doivent trouver leur place dans la zone urbaine ou à urbaniser.*

- Modification des règles de changement de destination concernant l'habitation des exploitants agricoles

(P.47 du règlement écrit)

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

[...]

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement, notamment les règles de préservation patrimoniale et de prévention des risques aux paragraphes 17 et 18, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes, limités à 1 gîte par exploitation) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.
- Les nouvelles constructions **ou changements de destination** à usage d'habitation à condition d'être implantées à proximité de moins de 100m (à compter des bords extérieurs de la construction) sauf impossibilité technique dûment démontrée des exploitations dont elles dépendent et à la condition de justifier le lien nécessaire de la construction avec l'activité agricole exercée sur le site et toujours dans l'objectif d'une proximité. La nécessité d'une présence rapprochée et permanente sur le site de l'exploitation devra être démontrée (nature de l'activité, volume, etc.) ; en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou s'effectuer simultanément.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination vers une vocation d'habitat des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, et qu'il ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H, à usage exclusivement d'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole et à

la condition que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement) est autorisée dans la limite de :

- constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,
- constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension),

En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existantes ne sont autorisées en outre qu'à la condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
 - Les abris pour animaux de compagnie sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
 - Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implantés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou une zone urbaine limitrophe.
 - Les affouillements et exhaussements à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.

⇒ *Justification : Le règlement de la zone agricole autorise les nouvelles constructions d'habitation dès lors que la présence permanente de l'exploitant est nécessaire. Cependant, il n'autorise pas à ce que cette nouvelle habitation soit réalisée par changement de destination d'un bâtiment de l'exploitation. Or, ce type de projets existe et les communes se voient contraintes de les refuser car le bâtiment en question n'est pas ciblé comme pouvant changer de destination. Cette nouvelle règle permet de répondre à cette problématique qui, d'ailleurs, s'avère plus vertueuse que de construire de nouvelles habitations, consommatrices de terres agricoles ou naturelles.*

- Modification de la règle des 5 mètres de recul obligatoire pour les constructions

(P.50 du règlement écrit)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

1. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

Les constructions **agricoles** doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions ne s'appliquent pas **aux autres constructions autorisées dans la zone**, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[...]

- ⇒ *Justification : Initialement, les règles de recul de 5 m obligatoires étaient édictées pour les bâtiments agricoles. En effet, les sorties d'engins directement sur la voie n'étaient pas souhaitables. Actuellement, un grand nombre de maisons, situées dans des hameaux ou des villages en zone agricole, sont donc soumises à cette règle. Ainsi, certains projets sont refusés en raison de la configuration des parcelles. L'implantation de nouvelles annexes est parfois impossible. Il s'agit donc de modifier cette règle en conservant l'exigence de recul uniquement pour les bâtiments agricoles.*

d - Modification des règles applicables aux zones naturelles & forestières

- Modification des règles en zone A et N dans la TVB

(P.66 du règlement écrit)

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

[...]

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

Limitations

Au sein des règles graphiques repérées au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein des zones agricole et naturelle*) sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement aux paragraphes 17 et 18 :

- **Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de types serres démontables, tunnels plastiques, etc... En lien direct avec cette activité :**
 - **Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles,**
 - **Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe et de stockage,**
 - **Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'activité agricole.**
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.
- Les constructions et installations agricoles à la condition d'être nécessaire et en lien avec l'exploitation existante et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments vers une vocation d'habitat est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H et à usage exclusivement d'habitation (non nécessaires à l'activité sylvicole), est autorisée dans la limite de :
 - constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU
 - constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date

d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension),

- En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implantés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou une zone urbaine limitrophe.
- Le déplacement des tonnes de chasse (sans création d'une nouvelle unité) et sous condition de respecter la législation en vigueur (code de l'environnement) et l'éloignement minimal du plus proche poste fixe, décidé par arrêté préfectoral (la distance minimale entre les postes fixes est fixée à 400 mètres en Charente-Maritime en 2019)

[...]

⇒ *Justification : La CdC souhaite autoriser comme en zone agricole et dans la TVB les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.*

e - Modification des annexes

- Modification de la définition des annexes dans le lexique

(P.82 du règlement écrit)

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, ~~sans~~. **Elle ne doit pas** disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Liste non exhaustive des locaux annexes : abris de jardins, garages et espaces de stationnement, local à vélos, appentis, vérandas, serre, piscine...

⇒ *Justification : La CdC souhaite modifier la définition des annexes conformément aux définitions du GRIDAUH.*



CITADIA



www.citadia.com • www.citadiavision.com