

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

- Chapitre 6 : Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

6

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI
Y SONT APPLICABLES

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientation 1 : Faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social et la préservation du patrimoine existant</p> <p><i>Définir des formes urbaines de qualité afin de lutter contre la banalisation du paysage</i> <i>Constituer des espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural</i> <i>Soigner les entrées de villes et de villages</i> <i>Organiser le développement urbain en lien avec les activités agricoles</i></p>	<p>Minimum 27% des 2700 nouveaux logements (37% des ha nouvellement consommés) vont être construits directement au sein des espaces bâtis constitués. Ce qui signifie que maximum 73% des nouveaux logements et 67% maximum des nouveaux hectares (soit 105-110 ha) à horizon 2030 vont consommés des espaces naturels, agricoles et forestiers ; directement en accroche des espaces urbains d'ores et déjà constitués.</p> <p>Les densités retenues au SCoT (25 logements/ha en moyenne pour Surgères et Aigrefeuille d'Aunis ; 17 logements/ha pour les autres communes) sont retenues au sein du projet d PLUi-H, ce qui va permettre le développement d'une diversification des typologie de logements (individuel, individuel groupé, intermédiaires et collectifs). Des ratio (de manière générale 60/40 ou 70/30) inscrits au sein des OAP va forcer les porteurs de projets à prévoir des espaces de respiration, des espaces publics végétalisés pour conserver selon les cas 30 ou 40% de la surface totale du terrain d'assiette du projet en espaces perméables végétalisés.</p> <p>Les OAP sont assorties de recommandations qui mettent l'accent sur l'intérêt de concevoir au sein des nouveaux projets de nouvelles formes d'habiter laissant place à l'aménagement d'espaces collectifs de qualité.</p> <p>De nombreux emplacements réservés ont été conservés ou nouvellement insaturés pour aménager à terme de nouveaux espaces publics (places végétalisées, squares) au sein des quartiers d'ores et déjà constitués afin de recréer des espaces de respiration qualitatif et favoriser le lien social.</p> <p>Les éléments de patrimoine repérés pour le PLUi-H ne disposant pas de protection nationale, le règlement écrit du PLUi intègre un règlement spécifique comportant des règles propres à l'architecture traditionnelle locale à protéger au sein des centres-villes ou des centres-bourgs ou hameaux anciens constitués en zone agricole ou naturelle. Sur le document graphique 4.2..7 (plan du patrimoine bâti et paysager). Ce règlement décline trois niveaux de préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> niveau 1 : le site patrimonial de Surgères niveau 2 : le patrimoine bâti caractéristiques des bourgs et hameaux anciens niveau 3 : les extensions urbaines plus récentes et moins caractéristiques de l'Aunis. <p>Les codes de l'architecture locale de l'Aunis sont par ailleurs rappelés au sein des OAP afin que les porteurs de projets puissent s'y référer et la collectivité la rappeler.</p> <p>Les communes ont décidé du niveau d'intérêt (et donc du degré de protection) des éléments qu'elles ont recensés.</p> <p>Des éléments de paysage bâtis plus ponctuels ont été repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (plan patrimoine 4.2.7) et sont soumis à des dispositions particulières pour conserver le caractère originel du bâti en cas d'extension, rénovation surélévation.</p> <p>À travers le règlement, il ne s'agit pas de figer ces éléments, mais bien de permettre des évolutions respectueuses des caractéristiques locales et d'encadrer leur réhabilitation</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientation 1 : Faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social et la préservation du patrimoine existant</p> <p><i>Définir des formes urbaines de qualité afin de lutter contre la banalisation du paysage</i> <i>Constituer des espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural</i> <i>Soigner les entrées de villes et de villages</i> <i>Organiser le développement urbain en lien avec les activités agricoles</i></p>	<p>Au sein des périmètres ABF (Site Patrimonial Remarquable / sites classés-inscrits / périmètres Monuments Historiques), des zones patrimoniales degrés 1 et 2 ainsi que sur les bâtiments et espaces verts protégés identifiés au document graphique n°4.2.7 (règles de préservation du patrimoine bâti et végétal), les démolitions sont soumises aux permis de démolir (articles R421-26 et suivants du code de l'urbanisme).</p> <p>Sur la commune de Surgères, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP approuvée en 2007, en cours de révision et de transformation en mars 2019 vers un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) s'appliquent (les plans et règlements de la servitude d'utilité publique sont annexés au présent dossier de PLUi-H).</p> <p>Concernant la transition espaces bâti/espace agricole, le paysage est pris en compte via les schémas d'aménagement (OAP) pour les futures zones à urbaniser, notamment en créant des transitions paysagères (haies) entre le tissu urbain et les terres agricoles. Une attention particulière est également portée au sein des OAP à la prise en compte des circulations des engins agricoles et que celles-ci soient étudiées dans le cas de l'aménagement futurs. L'urbanisation doit s'adapter au monde agricole préexistant et limiter d'éventuels futurs conflits d'usage.</p>
	<p>Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population</p> <p><i>Renforcer le maillage des équipements de santé qui participent à l'attractivité du territoire</i> <i>Développer l'offre d'équipements culturels ...</i> <i>Développer et Mutualiser les équipements sportifs et de loisirs pour diversifier les pratiques</i> <i>Accompagner le développement de l'offre de formation sur le territoire</i> <i>Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire et renforcer l'offre de commerces de proximité</i></p>	<p>Afin de renforcer les polarités majeures et les centralités de proximités sur l'ensemble du territoire en cohérence avec la cartographie du PADD présentant l'armature territoriale à renforcer, des espaces de développement commercial et des centralités urbaines commerciales ont été définis dans le PLUi qui encadrent le développement commercial par la localisation (secteur de mixité renforcée, linéaire commercial au sein des centres-villes et des centres-bourgs ; ZACOM de Surgères) et le dimensionnement des cellules commerciales (moins de 300m² hors ZACOM).</p> <p>Les fonctions d'équipement (scolaire, sportif, loisir, culture) sont vouées à se développer dans l'ensemble des zones constructibles de mixité renforcée et sommaire du PLUi-H afin de permettre leur maintien et affirmer leur rôle au sein d'une commune ou d'un quartier et sont assorties de règles souples facilitant l'implantation des équipements collectifs et services publics.</p> <p>Des emplacements réservés sont indiqués dès lors qu'il s'agit de préserver la possibilité de réaliser des équipements d'infrastructure notamment de mobilité (cheminement piétonnier, franchissement, ...) ou de superstructure (école, centre sportif, ...).</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientations 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin d'offrir une alternative à la motorisation des ménages <i>Favoriser l'utilisation de modes de transports diversifiés pour les déplacements quotidiens</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Développer les liaisons douces à toutes les échelles du territoire (au sein des communes et entre les communes) et principalement en direction des pôles structurants (commerces / équipements) et des gares afin de renforcer l'inter-modalité.</i> • <i>Renforcer les parcs de stationnement pour les vélos autour des équipements structurants</i> • <i>Accompagner le développement du co-voiturage</i> <p><i>Développer les transports en commun vers les principaux pôles et équipements structurants du territoire en s'assurant de la cohérence entre les liaisons</i></p>	<p>Quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'élargissement de liaisons piétonnes, cyclables ou d'aires de stationnement. Il est à noter qu'une partie des aménagements prévus peuvent être réalisés sur des emprises ou des terrains publics et ne nécessitent pas de mobiliser des outils particuliers dans le PLUi-H.</p> <p>Les OAP sectorielles comportent un certain nombre d'orientations visant à encourager les modes actifs de déplacements, à réduire les coupures urbaines ou naturelles en prévoyant de nouvelles liaisons piétonnes ou Cycles. Elle contiennent également des ambitions en matière de gestion du stationnement pour favoriser les usages partagées de l'automobile ou les déplacements à pied ou à vélo.</p> <p>Les OAP ainsi que le règlement écrit des zones bâties comportent par ailleurs des prescriptions encourageant la bonne intégration paysagères des aires de stationnement comme par exemple la plantation d'arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>Quand cela s'avère aussi nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'extension de nouvelles infrastructures de transports (liaison alternative au projet autoroutier A 831 entre Fontenay-Le-Comte et La Rochelle-Rochefort par exemple).</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientation 4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques <i>Assurer la protection des espaces naturels constituant des zones de richesses écologiques majeures (réservoirs de biodiversité)</i> <i>Préserver et renforcer la trame végétale existante sur l'ensemble du territoire</i> <i>Mettre en valeur les paysages de l'eau et préserver la ressource</i></p>	<p>L'ensemble de la trame verte et bleue a été traduit au sein des zones agricoles, naturelles ou urbaines à travers l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Des dispositions réglementaires sont ainsi mises en place pour permettre l'adaptation des constructions existantes voire la constructibilité limitée de nouveaux bâtiments tout préservant voire restaurant les espaces écologiquement les plus significatifs et sensibles.</p>
<p>Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientation 5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants</p> <p><i>Donner la priorité au développement urbain au sein ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes, afin de limiter les extensions de réseaux et d'optimiser les équipements d'assainissement collectifs existants</i></p> <p><i>Sécuriser la ressource en eau potable en protégeant les captages et leurs abords des pollutions diffuses</i></p> <p><i>Identifier et sécuriser les secteurs soumis au risque d'inondation</i></p> <p><i>Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de nuisances sonores (réseau routier primaire, activités industrielles ou logistiques, silos agricoles, éoliennes)</i></p> <p><i>Accompagner les programmes d'optimisation de la collecte et de réduction du gisement de déchets ménagers résiduels</i></p> <p><i>Harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens</i></p> <p><i>Poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale</i></p>	<p>Afin de lutter contre le changement climatique et pour améliorer le confort d'été des habitants, le règlement et les OAP du PLUi-H demande aux nouvelles constructions la réalisation d'un pourcentage minimum d'espaces végétalisés, souvent accompagné d'un pourcentage minimum d'espaces à réaliser en pleine terre. La transition espaces agricoles et espaces urbanisés est prise en compte via les schémas d'aménagement (OAP) pour les futures zones à urbaniser, notamment en créant des transitions paysagères (haies) entre le tissu urbain et les terres agricoles. Une attention particulière est également portée au sein des OAP à la prise en compte des circulations des engins agricoles et que celles-ci soient étudiées dans le cas de l'aménagement futurs. L'urbanisation doit s'adapter au monde agricole préexistant et limiter d'éventuels futurs conflits d'usage. L'ensemble des bâtiments agricoles connus en février 2020 est indiqué en annexe du PLUi-H afin de porter à la connaissance des porteurs de projets les éventuelles contraintes induites (règle de réciprocité). Les périmètres de protection autour des champs de captage d'eau potable afin de pouvoir préserver la qualité de la ressource ont été pris en compte dans les choix de zonage. Le PLUi-H comporte un plan graphique réglementaire s'appuyant sur la référence à l'article R151-34 afin d'encadrer la constructibilité en présence de zone inondable réglementée dans la partie « Dispositions Générales » du règlement écrit.</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques</p>	<p>Orientation 6 : Valoriser les conditions propices au développement économique <i>Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire</i> <i>Assurer ou favoriser une accessibilité rapide du territoire et lier les Parcs d'Activités Economiques aux pôles gares</i> <i>Développer les services au sein du maillage économique</i> <i>Conserver et communiquer sur la disponibilité foncière à des prix compétitifs</i> <i>Renforcer le réseau numérique sur le territoire</i> <i>Développer de nouvelles filières économiques impulsées par un cadre de vie de qualité</i> <i>Permettre le développement des activités primaires génératrices d'emplois, créatrices de valeur ajoutée pour le territoire en assurant une gestion des espaces</i></p> <p>Orientation 7 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire <i>Pérenniser et préserver les outils de production agricole et sylvicole</i> <i>Préserver les paysages agricoles caractéristiques, des plaines céréalières et des marais</i> <i>Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification en centre-bourg</i> <i>Accompagner les transitions paysagères</i></p>	<p>Plusieurs types de zonages économiques ont été créés afin de répondre aux besoins d'identification et de spécification des activités économiques par zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteurs à vocation d'activités économiques mixte (artisanat et industrie) • Secteurs à vocation d'activités artisanales • Secteur de zone d'activité commerciale (ZACOM de Surgères) • INRA • Bassin de rétention pour eaux pluviales • Photovoltaïque • Méthanisation <p>Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble des zones d'activités économiques, mais également au sein des zones urbaines multifonctionnelles. Elles sont autorisées mais limitées dans les secteurs d'habitat résidentiel, autant que l'artisanat (autorisé sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage).</p> <p>Le zonage du PLUi-H avec la délimitation de la zone agricole A et de la zone Naturelle permet de protéger la vocations des territoires considérés.</p> <p>La délimitation de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permet d'encadrer les constructions et usages des sols isolés dans les zones agricoles et naturelles et qui ne sont pas en phase avec la vocation de ces zones. Un des STECAL créé favorise au regard de projets connus la diversification d'une exploitation agricole en activité.</p> <p>Afin d'accompagner la diversification agricole, certains bâtiments repérés pour leurs caractéristiques architecturales locales sont également identifiés Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, pour changer de destination, notamment à destination de l'habitat et donc de chambre d'hôtes (complément aux revenus de l'exploitant).</p> <p>Au sein des recommandations écrites associées aux OAP, il est préconisé de porter une attention particulière au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel. Plus précisément : « Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole »</p> <p>Une attention particulière est également portée au sein des OAP à la prise en compte des circulations des engins agricoles et que celles-ci soient étudiées dans le cas de l'aménagement futurs. L'urbanisation doit s'adapter au monde agricole préexistant et limiter d'éventuels futurs conflits d'usage.</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques</p>	<p>Orientation 8 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique <i>Poursuivre la communication sur le potentiel touristique existant</i> <i>Valoriser les spécificités patrimoniales historiques et économiques</i> <i>Soutenir la création d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, campings, hôtels)</i> <i>Proposer une offre de restauration adaptée aux touristes</i> <i>Permettre le développement du tourisme d'affaire</i> <i>Renforcer l'offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques</i> <i>Faciliter le maillage d'équipements touristiques pour proposer des circuits clés en main</i> <i>Prendre en compte la perception du paysage depuis le réseau routier principal (une des vitrines de l'Aunis)</i></p>	<p>L'accompagnement du développement touristique passe dans le PLUi-H par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'identification de certains projets en zone agricole ou naturelle (changements de destination de certains bâtiments voué à accueillir des chambres d'hôtes, aménagement d'aires naturelles de camping, valorisation du lac de Frace par le renforcement des équipements et notamment parking, etc.) • la protection du patrimoine bâti traditionnel local • le maillage en liaisons douces du territoire <p>Le règlement des zones urbaines de mixité renforcée et mixité sommaires permet la réalisation d'hébergement touristique et les construction à vocation de restauration (support à l'itinérance touristique). Également, au sein des STECAL « tourisme et activités de loisirs », sont autorisés les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>Sur l'ensemble du territoire, quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'élargissement de liaisons piétonnes, cyclables ou d'aires de stationnement participant à l'itinérance touristique.</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 3 : Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat</p>	<p>Orientation 9 : Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse <i>Poursuivre l'accueil de familles tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel</i> <i>Accompagner les propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation, notamment thermique et énergétique, de leur logement</i> <i>Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance</i></p> <p>Orientation 10 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement <i>Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés</i> <i>Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale</i> <i>Lutter contre la sous occupation dans les parcs privés et publics</i> <i>Maîtriser les prix immobiliers et fonciers</i> <i>Développer les solutions de logements et d'hébergement spécifiques aujourd'hui manquants sur le territoire</i></p>	<p>Au regard des tendances démographiques passées et en compatibilité avec le SCoT, le PLUi-H est établi sur une croissance démographique fil de l'eau depuis 1999. Cf. cartographie chapitre 1.3 du présent rapport : l'ensemble des caractéristiques de chacune des communes du territoire a été analysé et chacune des commune a été intégrée dans une classification afin d'établir sa position dans l'armature territoriale en compatibilité avec celle initiée par le SCoT identifiant la commune de Surgères comme polarité centrale du territoire et Aigrefeuille d'Aunis comme pôle secondaire. A partir de cette armature territoriale et en cohérence avec le SCoT (cf. justifications chapitre 1.4 du présent rapport), il a été affecté un nombre de logements théorique à produire par catégorie de commune et donc un nombre d'hectares à consommer : il est ainsi envisagé 22% de la production de logements sur le pôle majeur de Surgères, 12% sur le pôle secondaire d'Aigrefeuille d'Aunis, 20% sur les pôles relais, 12% sur les pôles de proximité et 33% sur les autres communes (cf. justifications du POA / chapitre 1.4 du présent rapport). En complément des objectifs de production « tous logements », la réponse à apporter face au renouvellement croissant des demandes de logements sociaux s'accorde avec une répartition équilibrée de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire intercommunal. Tenant compte de ces constats et orientations, le PLUi valant programme local de l'habitat fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux par typologie de commune (en cohérence avec la définition de l'armature territoriale (cartographie PADD), intégrés ainsi aux principes d'orientation d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs stratégiques du développement résidentiel du territoire.</p> <p>La question des populations spécifiques est également prise en compte à travers l'identification sur l'ensemble du territoire de terrains familiaux répondant aux critères du SDGV 2018-2024 permettant d'accompagner la sédentarisation de 15 nouvelles familles des gens du voyage : zonage spécifique STECAL « gens du voyage en zone A ou N. Y sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, • Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement (pièce n°4 du dossier de PLUi-H)

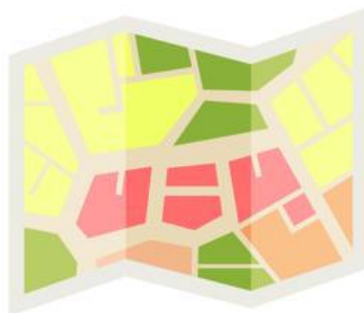
6.2.1 Eléments de cadrage

Les élus du territoire d'Aunis Sud ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et à la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

La collectivité s'est donc lancée dans la mise en application d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

LE RÈGLEMENT

Graphique



- Zone Urbaine = **U**
- Zone à Urbaniser = **AU**
- Zone Agricole = **A**
- Zone Naturelle = **N**

Ecrit



- Quels **types de construction** sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'**aspect extérieur** ?
- Quelle **hauteur** peut avoir la construction ?



Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Orienter** l'aménagement futur
- Maîtrise foncière** de la collectivité ou non

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Le règlement du PLUi-H se structure autour de plusieurs documents graphiques, organisé comme suit :

- **Plan n°4.2.1** : plan de zonage présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R151-17 du CU.



Extrait illustratif – Aigrefeuille d'Aunis

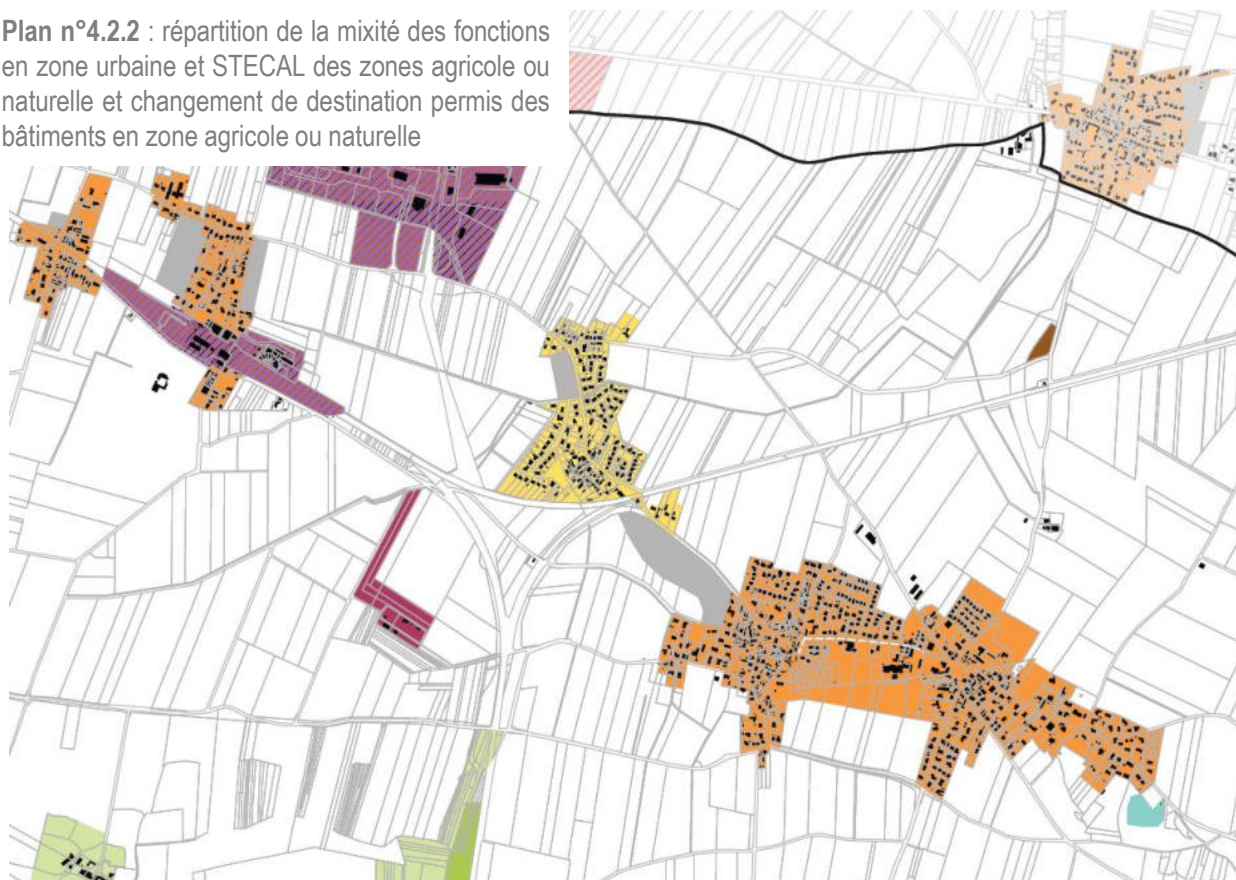
6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Décliné ensuite à travers 9 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 4.2.1 :

Plan n°4.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL des zones agricole ou naturelle et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle



Extrait illustratif – Le Thou

Légende

1/ ZONE URBAINE (U) :

- Mixité des fonctions renforcée (mixité des fonctions sommaire + extension et création de nouveaux commerces autorisés)
- Mixité des fonctions sommaire (habitat, artisanat, restauration, activité de services, hébergement hôtelier et touristique)
- Secteur à vocation résidentielle prédominante
- Secteur à vocation économique :

 - ▨ Artisanat
 - ▨ Industrie, Artisanat et Services
 - ▨ Industrie, Artisanat et Commerce
 - ▨ INRA
 - ▨ Bassin de rétention pour eaux pluviales
 - ▨ Photovoltaïque
 - ▨ Méthanisation

- Secteur à vocation touristique
- Linéaires commerciaux dans les secteurs de :
 - Mixité renforcée : changement de destination interdit
 - Mixité sommaire : nouveau commerce autorisé

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

- A destination de l'habitat
- A destination du développement économique

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification du PLU-H.

- ▨ Zone 2AU habitat
- ▨ Zone 2AU économique

2/ ZONES AGRICOLES OU NATURELLES (A ou N) :

- Zone A
- Zone N

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone A

- STECAL Habitat en zone A
- STECAL Tourisme en zone A
- STECAL Gens du Voyage en zone A
- STECAL Equipements publics en zone A
- STECAL liés à l'aérodrome en zone A
- STECAL Diversification agricole en zone A
- STECAL Energies renouvelables en zone A
- STECAL Economie en zone A

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone N

- STECAL Tourisme en zone N
- STECAL Gens du Voyage en zone N

- ▲ Bâtiment autorisé à changer de destination (vocation d'habitat)
- ▲ Bâtiment autorisé à changer de destination (vocation économique)
- Tonne de chasse

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies



Extrait illustratif - Forges

Légende

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

- Construction à l'alignement (ou dans le prolongement de l'existant avec édification d'un mur en front bâti)
- Implantation libre
- Construction en retrait de 5 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
- Construction en retrait de 10 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)
- Construction en retrait de 35 mètres minimum depuis l'axe de la voie
- Secteur en zone U ou 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU Habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- Zone 2AU Economie dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

ELEMENTS DE CONTEXTE :

- Bâti
- Limites communales
- Parcelles

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Extrait illustratif - Marsais

Légende

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Implantation sur au moins une limite séparative quand retrait sur une limite, retrait > H/2 avec minimum de 3 mètres
- Implantation libre. Si retrait, retrait > H/2 avec minimum de 3 mètres
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Secteur en zone U ou 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU Habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- Zone 2AU Economie dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

ELEMENTS DE CONTEXTE :

- Bâti
- Limites communales
- Parcelles

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions



Extrait illustratif - Puyravault

Légende

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

100 %

80 %

60 %

40 %

25 %

10 %

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

Zone 2AU Habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

Zone 2AU Economie dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

ELEMENTS DE CONTEXTE :

Bâti

Limites communales

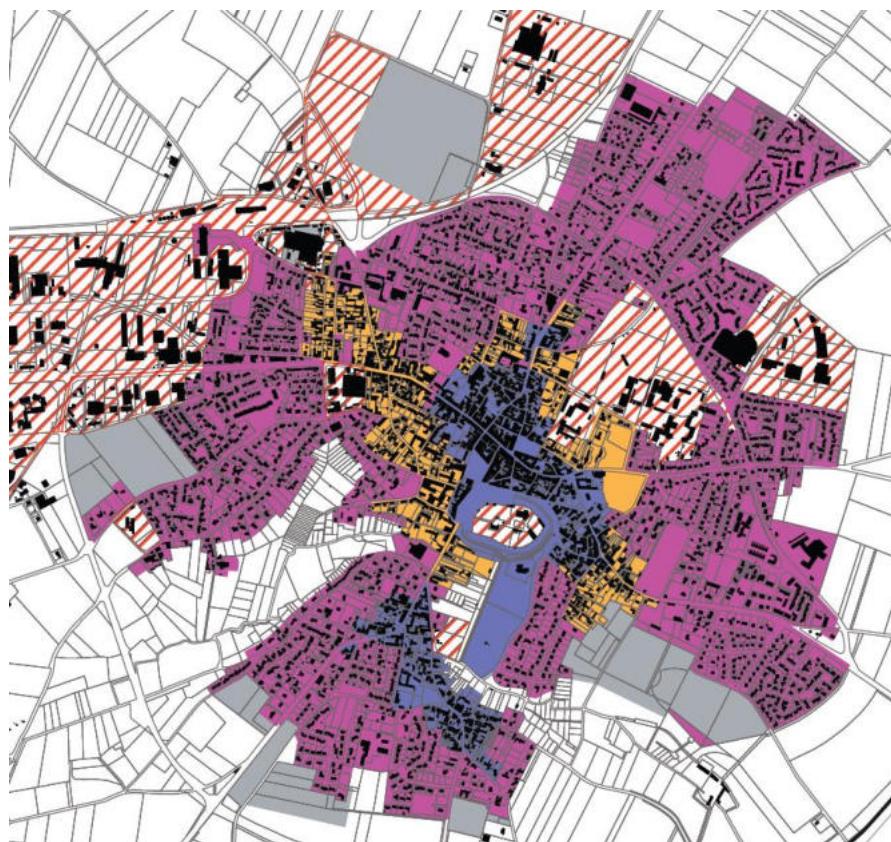
Parcelles

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.6 : règles de hauteurs des constructions



Extrait illustratif - Surgères

Légende

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- 3 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) / 4 mètres au faitage (F) > RDC
- 4 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) / 6 mètres au faitage (F) > RDC
- 6 mètres E + A / 8 mètres au faitage > R+1
- 8 mètres E + A / 10 mètres au faitage > R+1+C ou R+2
- 10 mètres E + A / 12 mètres au faitage > R+2+C ou R+3
- Non réglementé
- Secteur en zone U ou 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU Habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- Zone 2AU Economie dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

ELEMENTS DE CONTEXTE :

- Bâti
- Limites communales
- Parcelles

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal



Extrait illustratif - Genouillé

Légende

PROTECTION DU PATRIMOINE

Degré 1

- Périimètre de la ZPPAUP de Surgères approuvée le 20 décembre 2007 en cours de transformation en SPR

Degré 2

- Périimètre des centre-ville, centre-bourg ou hameau ancien

Degré 3

- Périimètre d'extension urbaine au centre-ville, centre-bourg ou hameau

Protection du patrimoine historique et bâti

- ★ Bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Protection du patrimoine végétal

- Périimètre des éléments végétaux protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

ELEMENTS DE CONTEXTE :

- Périimètres délimités des abords des monuments historiques
- ◆ Immeuble classé au titre des monuments historiques
- ◆ Immeuble inscrit au titre des monuments historiques
- Site classé au titre de l'article L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement

Nb / Sur la commune de Surgères, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP approuvée en 2007, en cours de révision et de transformation en mars 2019 vers un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) s'appliquent (les plans et règlements de la servitude d'utilité publique sont annexés au présent dossier de PLUi-H) et le plan 4.2.7 dont il est ici question reprend pour information le périmètre des dispositions en vigueur en 2019.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.8 : traduction règlementaire de la trame verte et bleue



Extrait illustratif - Genouillé

- PRESCRIPTIONS LIEES A LA TVB**
- Zones humides à préserver
- 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
- Éléments végétaux protégés**
(L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à préserver
 - ★ Arbre remarquable à préserver
- Continuités écologiques identifiées**
(L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- ▨ Réservoirs de biodiversité à préserver
 - ▨ Corridors terrestres à restaurer
 - ▨ Corridors terrestres à préserver
 - ▨ Corridors aquatiques à préserver
- ZONAGE REGLEMENTAIRE :**
- ▨ Zone Urbaine (U)
 - ▨ Dont secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone à 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 PLU-H
 - ▨ Zone 2AU Economie dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU-H
- Zones Agricole (A) et Naturelle (N) :**
- ▨ Zone Naturelle (N)
 - ▨ Zone Agricole (A)
 - ▨ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N
- ELEMENTS DE CONTEXTE :**
- ▨ Bât
 - ▨ Limites communales
 - ▨ Parcelles

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.9 : prise en compte des risques et nuisances



Extrait illustratif

RISQUES LIES A L'EAU

Zones inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables de la DDTM 17

- Inondation fréquente
- Inondation exceptionnelle

Zones inondables identifiées par une étude hydraulique communale

- Délimitation de la zone inondable
- Isocotes

ZONAGE RECLEMENTAIRE :

- Zone Urbaine (U)
- Dont secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à 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 PLU-H
- Zone 2AU Economie dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU-H

Zones Agricole (A) et Naturelle (N) :

- Zone Naturelle (N)
- Zone Agricole (A)
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

ELEMENTS DE CONTEXTE :

- Bâti
- Limites communales
- Parcelles

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Plan n°4.2.10 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)



Extrait illustratif - Ballon

L É G E N D E

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES :

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Description de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface en ha
1	Emplacement réservé n° 1 : Projet alternatif à l'A831	Département (17)	543.09
20	Emplacement réservé n° 20 : Aménagement de la voirie	Commune	0.115
21	Emplacement réservé n° 21 : Zone de retournement pour engins de secours et de ramassage et création d'espace vert	Commune	0.024
22	Emplacement réservé n° 22 : Espace public et stationnement	Commune	0.023
23	Emplacement réservé n° 23 : Station de lagunage	Commune	3.187
24	Emplacement réservé n° 24 : Elargissement de la voirie	Commune	0.212
25	Emplacement réservé n° 25 : Création de voie	Commune	0.277
26	Emplacement réservé n° 26 : Aménagement de la visibilité du carrefour RD111/Rue du Stade 1	Département (17)	0.03
27	Emplacement réservé n° 27 : Aménagement de la visibilité du carrefour RD111/Rue du Stade 2	Département (17)	0.011
28	Emplacement réservé n° 28 : Aménagement de la visibilité du carrefour RD111/Rue du Stade 3	Département (17)	0.007
29	Emplacement réservé n° 29 : Zone de loisir et extension du domaine communal	Commune	0.265
30	Emplacement réservé n° 30 : Acquisition communale pour installation d'un commerce + parking	Commune	0.134
31	Emplacement réservé n° 31 : Création de voirie	Commune	0.053
32	Emplacement réservé n° 32 : Aménagement de carrefour	Commune	0.004

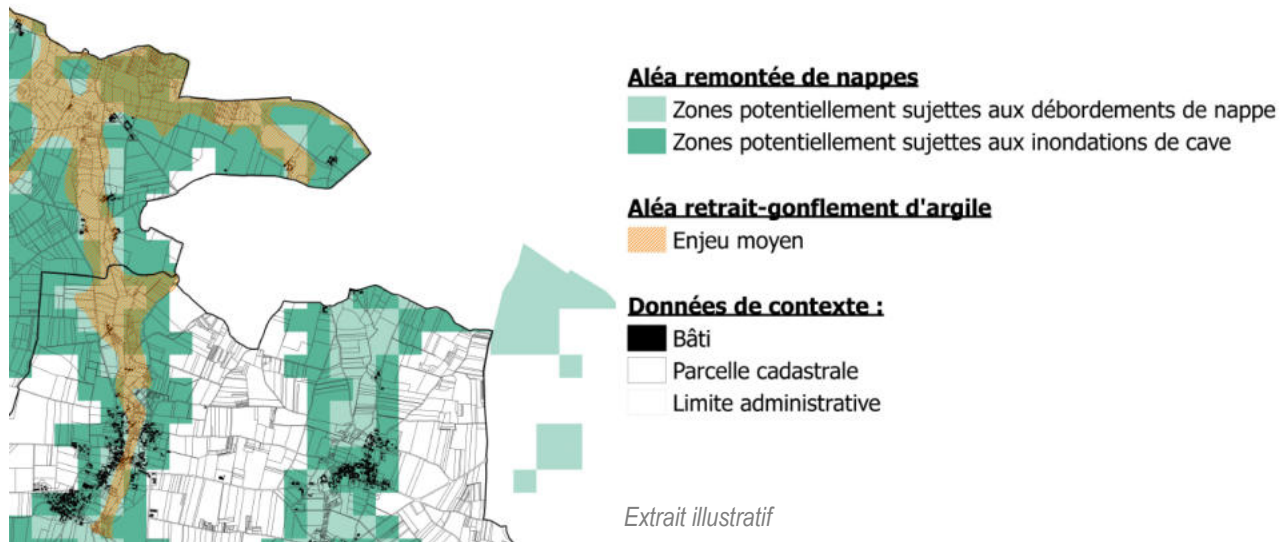
6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.2 Composition du règlement graphique

Un 11ème plan (informatif), **plan n°4.2.11**, porte à la connaissance certaines contraintes à la constructibilité (aléas remontées de nappe et retrait gonflement des argiles).

Contrairement aux autres plans (1 à 10) qui sont établis à l'échelle de chacune des communes, celui-ci est établi à l'échelle de l'ensemble du territoire



Pour chacun des plans à 1 à 10, chaque zone urbaine, agricole et naturelle fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées au sein de chacun des secteurs nouvellement dessinés. Parmi les règles graphiques agricoles et naturelles, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Dans l'exposé du règlement écrit qui suit, il est à chaque fois fait référence aux règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse. Les deux documents, écrit et graphique sont complémentaires pour connaître l'ensemble des règles affectant le territoire.

NB : les zones AU ouvertes à l'urbanisation comportant des OAP ne sont pas régies par les dispositions réglementaires du règlement écrit et graphique, pièce n°4 du dossier de PLUi-H. Les principes de celles-ci sont exposés au sein de la pièce n°5 du présent dossier de PLUi-H selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

6.2. Organisation générale des pièces du règlement

6.2.3 Composition du règlement écrit

Le document écrit fixe les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal, à l'exception des secteurs d'OAP en zone U et 1AU régies par la pièce n°4 du présent dossier de PLUi-H au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme . Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par les documents graphiques.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

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

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.1 La zone urbaine

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter (article R 123.5 du code de l'urbanisme).

Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans la démarche de modernisation des documents d'urbanisme dans laquelle s'est lancée la Communauté de Communes Aunis Sud et dont la mise en place est décrite précédemment, la zone urbaine peut se voir superposée un certains nombres de contraintes réglementaires (issues des différents plans graphiques) entraînant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle (zone inondable, espace vert protégé, corridor écologique, etc...).

Dans une logique de réduction des impacts du développement urbain sur l'environnement, les droits à construire sont aujourd'hui soumis à des contraintes de plus en plus importantes. Les documents cadres, tels que le SCoT, réglementent également la définition des zones urbaines. Celles-ci sont donc de plus en plus resserrées aux centres-bourgs et au tissu existant afin de limiter l'étalement urbain. La délimitation de la zone urbaine vient au plus près du bâti existant afin de préserver le caractère naturel et l'occupation du sol des parcelles limitrophes aux enveloppes déjà urbanisées.

Les hameaux et l'habitat diffus n'ont plus vocation à venir se renforcer en dehors des limites déjà bâties. L'ensemble de ces préconisations démontre la volonté de la collectivité de privilégier, en priorité, les ressources foncières identifiées en dents creuses ou sous forme de divisions parcellaires.

Ainsi un classement en zone urbaine a été retenu pour les secteurs d'une densité significative (au moins 20 maisons) agglomérées (ne prenant pas en compte le plus souvent la constructibilité linéaire le long des routes) et pour les secteurs les mieux desservis par les équipements de superstructure et infrastructure.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES













6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.1 La zone urbaine

La zone urbaine est plus ou moins fonctionnelle. En fonction de leur degré d'attractivité, les secteurs sont classés en relation avec le plan graphique 4.2.1 :

- en mixité renforcée > tout est autorisé (sauf industrie, artisanat de production, entrepôt qui doivent être implantés en zones d'activités dédiées).
 - *Particularité de la zone centrale de Surgères : Le changement de destination des commerces existants en RDC à destination de l'habitat est interdit le long d'un linéaire dessiné au plan*
- en mixité sommaire > tout est autorisé sauf industrie, artisanat de production, entrepôt qui doivent être implantés en zones d'activités dédiées et le commerce nouveau à l'exception d'être implanté le long d'un linéaire commercial
- en secteur résidentiel prédominant : seules les activités de services accueillant du public et l'artisanat n'induisant pas de gêne pour l'environnement sont autorisés (en plus de l'habitat et équipements de services publics).
- D'autres vocations ont ensuite été créées comme déjà évoqués précédemment pour répondre à la spécificité de certains secteurs :

1/ ZONE URBAINE (U) :

-  Mixité des fonctions renforcée (mixité des fonctions sommaire + extension et création de nouveaux commerces autorisés)
-  Mixité des fonctions sommaire (habitat, artisanat, restauration, activité de services, hébergement hôtelier et touristique)
-  Secteur à vocation résidentielle prédominante
-  Secteur à vocation économique :
 -  Artisanat
 -  Industrie, Artisanat et Services
 -  Industrie, Artisanat et Commerce
 -  INRA
 -  Bassin de rétention pour eaux pluviales
 -  Photovoltaïque
 -  Méthanisation
-  Secteur à vocation touristique

Concernant les règles de volumétrie, d'implantation, le règlement écrit indique les dispositions générales ou dérogations possibles s'appliquant pour l'ensemble des règles en complément des règles générales indiquées sur les documents graphiques. Il rappelle également l'ensemble des définitions.

Concernant le stationnement, règlementé uniquement au sein du règlement écrit, il faut noter une Dérogation spécifique pour le centre-ville de Surgères où le stationnement ne doit pas être un frein ni à la réhabilitation des logements ni au maintien des commerces en centre-ville ; et pour lequel il n'est donc pas fixé de règle.

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation foncière. Les secteurs de développement en extension sont donc pratiquement tous localisés en continuité de zone urbaine et proportionnés à l'armature territoriale déclinée sur la CdC Aunis Sud.

Seule la commune de Genouillé a identifié un secteur de développement en dehors de sa zone urbaine. Ce choix s'est imposé par la configuration exceptionnelle du développement sur ces communes, contrainte au développement en extension du centre-bourg au regard des caractéristiques physiques ou rétention foncière.

La configuration atypique et très morcelée de la commune de Genouillé explique le choix fait par les élus de développer le hameau de la Pannerée afin de rentabiliser les investissements de réseaux notamment.

Les zones à urbaniser (AU), appelées «1AU» au PLUi-H, sont les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation : les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ensemble de ces zones 1AU sont soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf justifications Livre 1.5 du présent rapport) et ne sont pas régies par les dispositions réglementaires du livre 4 « règlements écrit et graphique » ici justifiées.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme intercommunal. Ces zones AU « fermées » identifiées 2AU au règlement graphique 4.2.1 sont donc en l'état non constructibles. Lors d'une modification ultérieure du PLUi-H, des orientations d'aménagement et de programmation pourront alors être établies sur la base des réflexions d'ores et déjà menées sur ces zones (Cf. schéma page suivante).

Genouillé



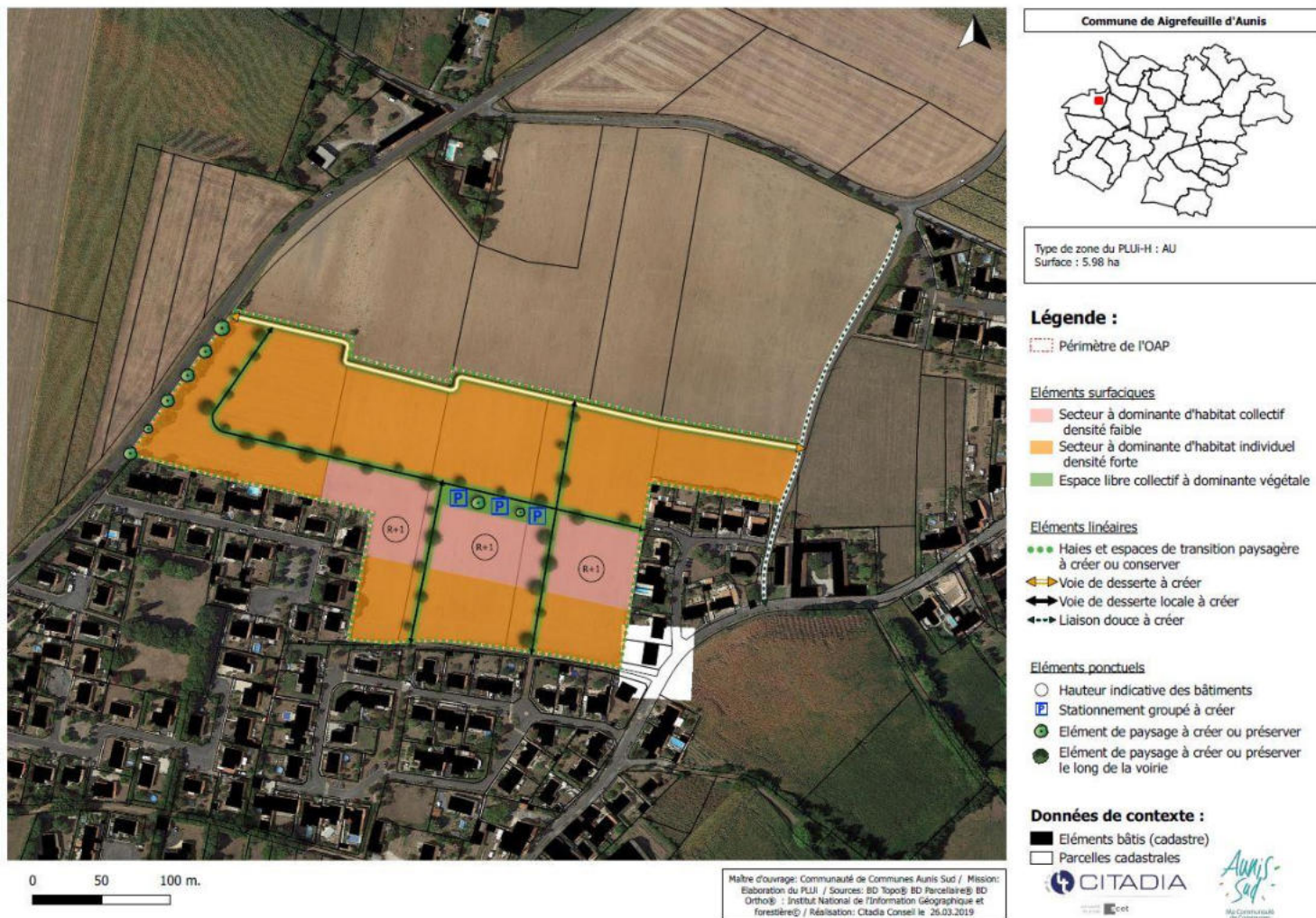
Zone U

Zone 1AU

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



Commune de Aigrefeuille d'Aunis

Type de zone du PLUi-H : AU
Surface : 1,44 ha

- Légende :**
- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
 - Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
 - Espace libre collectif à dominante végétale
 - Elargissement de la voirie à créer
- Eléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
 - Voie de desserte à créer
 - Voie de desserte locale à créer
- Eléments ponctuels**
- Hauteur indicative des bâtiments
 - Stationnement groupé à créer
- Données de contexte :**
- Eléments bâtis (cadastre)
 - Parcelles cadastrales

Maitre d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo®, BD Parcelaire®, BD Ortho® ; Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019




6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



Commune de Aigrefeuille d'Aunis



Type de zone du PLUi-H : AU
Surface : 1.32 ha

- Légende :**
- Périmètre de l'OAP
 - Eléments surfaciques**
 - Orange Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
 - Vert Espace libre collectif à dominante végétale
 - Eléments linéaires**
 - Green dots Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
 - Black arrow Voie de desserte à créer
 - Eléments ponctuels**
 - Green circle with dot Elément de paysage à créer ou préserver
 - Données de contexte :**
 - Black square Eléments bâtis (cadastre)
 - White square Parcelles cadastrales

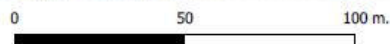
Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo®; BD Parcelaire®; BD Ortho®; Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019



6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo®, BD Parcelaire®, BD Ortho®, Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019

Commune de Aigrefeuille d'Aunis

Type de zone du PLUi-H : 2AU
Surface : 0.63 ha

- Légende :**
- Périmètre de l'OAP
 - Éléments surfaciques**
 - Orange: Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
 - Green: Espace libre collectif à dominante végétale
 - Dark Green: Espace "tampon" végétal à créer ou préserver
 - Éléments linéaires**
 - Green dots: Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
 - Double arrow: Liaison douce à créer
 - Éléments ponctuels**
 - Circle: Hauteur indicative des bâtiments
 - P: Stationnement groupé à créer
 - Green circle: Élément de paysage à créer ou préserver
 - Yellow square: Mutualisation des entrées à créer

Données de contexte :

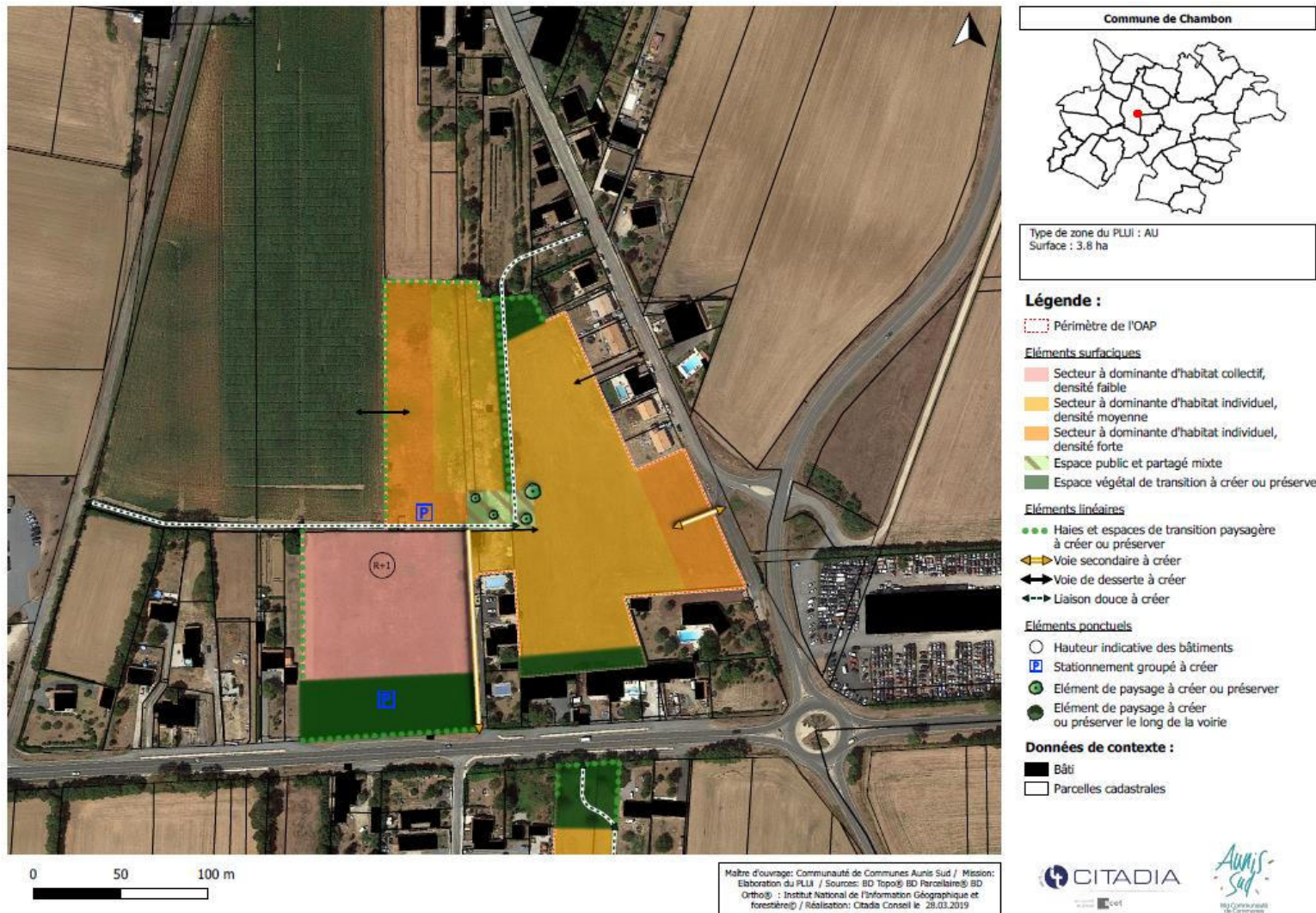
- White box: Parcelles cadastrales



6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelles® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019.

Commune de La Devise (Vandré)



Type de zone du PLUi : AU
Surface : 0,44 ha

Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

/// Zone humide et/ou inondable

Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

Éléments ponctuels

P Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

Données de contexte :

■ Bâti

▭ Parcelles cadastrales



6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

Zone 2AU au PLUi-H approuvé



Commune de St-Crépin



Type de zone du PLUI : AU
Surface : 1,08 ha

- Légende :**
- Périmètre de l'IOAP
 - Éléments surfaciques**
 - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
 - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
 - Espace libre collectif à dominante végétale
 - Espace végétal de transition à créer ou préserver
 - Éléments linéaires**
 - Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
 - Voie de desserte à créer
 - Voie de desserte à créer
 - ↔ Liaison douce à créer
 - Éléments ponctuels**
 - P Stationnement groupé à créer
 - Élément de paysage à créer ou préserver
 - Entrée / sortie de voie à sens unique
 - Données de contexte :**
 - Bât
 - Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® ; Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.2 La zone à urbaniser

A savoir que l'ensemble des secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une analyse de la capacité des réseaux par les services dédiés à cette thématique et d'une évaluation environnementale, il en ressort sur les 7 secteurs classés en 2AU au PLUi-H :

- Sur les quatre zones classées en 2AU sur la commune d'Aigrefeuille, l'échéancier à l'urbanisation précise que : *sans justification de la réalisation d'une STEP ou d'une capacité des réseaux suffisante (assainissement collectif), cette zone ne pourra être ouverte qu'après modification du PLUi-H et travaux sur les dits réseaux ;*
- Sur la zone classée en 2AU sur la commune de Chambon, l'échéancier à l'urbanisation précise que : *sans justification de la réalisation d'une STEP ou d'une capacité des réseaux suffisante (assainissement collectif), cette zone ne pourra être ouverte qu'après modification du PLUi-H et travaux sur les dits réseaux ;*
- Sur la zone classée en 2AU sur la commune de Saint-Crépin, l'échéancier à l'urbanisation précise que : *sans justification de la suffisance des réseaux (eau potable), cette zone ne pourra être ouverte qu'après modification du PLUi-H et travaux sur les dits réseaux ;*
- Sur la zone classée en 2AU sur la commune de Vandré (La Devise), l'échéancier à l'urbanisation précise que : *sans justification d'une étude hydraulique préalable sur la zone confirmant que ce secteur n'est pas soumis au risque inondation, cette zone ne pourra être ouverte qu'après modification du PLUi-H.*

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.3 Zonage général de la zone agricole A et de la zone naturelle N

Les zones agricoles, dites zones « A », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 151-22 du code de l'urbanisme).

La délimitation des zones agricoles sur la CdC Aunis Sud s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique très présente sur le territoire. Les zones A sont en partie issues des documents d'urbanisme communaux en vigueur, complétées par les données issues du diagnostic agricole (Registre parcellaire graphique) et d'une photo-interprétation pour lecture de l'occupation du sol.

Afin de préserver le caractère agricole des espaces et limiter les conflits d'usages, une attention particulière est portée au sein des secteurs de développement (via les OAP) concernant le traitement paysager des franges urbaines en lien avec les parcelles cultivées.

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N sont en partie issues des documents d'urbanisme communaux en vigueur, complétées des secteurs de marais mouillés et des vallées des principaux cours d'eau et de l'ensemble des boisements d'une superficie supérieure à 5 ha.

Au regard du caractère naturel de ces espaces, en opposition au caractère agricole « exploité » de la zone agricole, les constructions à usage agricole en zone naturelle ne sont pas autorisées ; la zone N étant par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés au sein de la trame verte (et bleue) du territoire Aunis Sud dont l'enjeu principal est la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.



Illustration des zones A (non colorées) et N (en vert)

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.3 La zone agricole A et de la zone naturelle N

Rappel de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

A l'exception des STECAL (présentés ci-après) qui sont délimités à titre exceptionnel au titre de leurs occupation particulière (actuelle ou future), à savoir les STECAL Tourisme (exemple Genouillé), STECAL Gens du Voyage (exemple Vandré), STECAL Equipements publics (exemple St-Mard), STECAL lié à l'aérodrome (exemple Le Thou), STECAL Diversification agricole (exemple Le Thou), STECAL Energies renouvelables (exemple Ardillières), STECAL Economie (exemple Bouhet) ; la collectivité a donc fait le choix de ne pas venir renforcer les hameaux éloignés des centres-bourgs de moins de 10 habitations afin de préserver leurs caractéristiques patrimoniales et respecter une logique durable en renforçant les équipements présents en centre-bourg.

Ainsi les STECAL habitat classés en zone A ou N et délimités à partir du moment où il a été identifié plus de 10 constructions agglomérées peuvent continuer d'évoluer et accepter à titre exceptionnel une densification par la construction neuve de nouveaux logements en dent creuse ou division parcellaire. Les autres constructions à usage d'habitat hors STECAL pourront s'étendre de manière limitée (extension de 30 ou 50% selon la superficie initiale du bâtiment principal, construction d'annexes et piscine possible dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Concernant les règles de volumétrie, d'implantation, le règlement écrit indique les dispositions générales ou dérogations possibles s'appliquant pour l'ensemble des règles en complément des règles générales indiquées sur les documents graphiques. Il rappelle également l'ensemble des définitions.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.3 La zone agricole A et de la zone naturelle N

Description de l'ensemble des Secteurs de Taille et de Capacité limitées (STECAL) :

Type de STECAL	Dispositions règlementaires associées
STECAL Habitat	<p>Les STECAL habitat désigne les hameaux regroupant au minimum 10 bâtiments agglomérés, ils sont caractéristiques des communes rurales du territoire. L'objectif d'autoriser la densification au sein de ces espaces déjà bâti est de favoriser la vie de quartier et l'entretien de ce patrimoine attractif. Cela justifie également l'investissement des collectivités pour amener les réseaux sur ces zones sans artificialiser de nouvelles parcelles au détriment de l'activité agricole puisque que les élus ont fait le choix de ne pas identifier de secteurs de développement en extension sur ces STECAL, à l'exception de la commune de Genouillé dont le cas exceptionnel a été justifié précédemment.</p> <p>Les règles associées à ces secteurs s'intègrent dans le bâti existant et tiennent compte des caractéristiques de chacun des quartiers (anciens ou plus récents) pour règlementer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les alignements par rapport aux voies • Les alignements par rapport aux limites séparatives • L'emprise au sol des constructions • La hauteur des constructions
STECAL Tourisme	<p>Les STECAL tourisme identifient l'ensemble des projets touristiques en zones A ou N ayant la volonté de se développer mais également les nouveaux projets engagés.</p> <p>En lien avec le PADD et la volonté de valoriser l'économie touristique du territoire ces projets respectent l'environnement naturel des sites et participent à renforcer l'attractivité de la CdC Aunis Sud au sein d'une ruralité de qualité.</p>
STECAL Equipements publics	<p>Les STECAL équipements publics délimitent les secteurs voués à accueillir une extension ou un nouveau équipement d'importance (salle des fêtes existante de Marsais) dont la réalisation bien que autorisée en zone A ou N vient impacter le caractère naturel ou agricole de la parcelle concernée. Ces STECAL sont donc identifiés pour marquer le caractère artificialisé exceptionnel attendu une fois le projet réalisé. Seulement un seul projet est recensé sur la CdC Aunis Sud (salle des fêtes existante sur la commune de Marsais)</p>

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.3. Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

6.3.3 La zone agricole A et de la zone naturelle N

Type de STECAL	Dispositions règlementaires associées
STECAL Gens du Voyage	<p>Les STECAL Gens du voyage illustrent la volonté des élus de recenser les terrains propices à l'installation de familles répondant parallèlement à une demande observée sur le territoire et à la compatibilité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Il est autorisé sur ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, • Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
STECAL lié à l'aérodrome	Il est recensé un seul STECAL lié à l'aérodrome implanté sur la commune du Thou. La délimitation de ce STECAL en zone A ou N a pour objectif de permettre l'évolution de ce projet existant caractéristique.
STECAL Diversification agricole	Les STECAL diversification agricole autorisent, en zone A ou N, les constructions, aménagements et installations liés à l'activité, à la vente de produits issus de l'exploitation, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique et/ou de bureaux. Un seul STECAL est recensé sur le territoire (commune du Thou) et s'apparente au développement de l'association Arozoaar/Jardin de Cocagne.
STECAL Energies renouvelables	Les STECAL énergies renouvelables s'inscrivent dans une démarche volontariste de la collectivité de poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale. 4 projets de STECAL sont identifiés sur le PLUi-H (Ardillières, Genouillé, Le Thou, Saint-Mard). Ces projets portent sur l'implantation de centrales photovoltaïques sur des secteurs déjà modifiés par l'homme et ne présentant pas de qualité agronomique (Ardillières, Le Thou et Saint-Mard) et d'un projet de méthanisation dont la localisation a été définie comme tenu de la proximité d'une grosse canalisation de gaz permettant de réinjecter le biogaz produit dans le réseau (Genouillé).
STECAL Economie	Les STECAL économie démontrent l'importance de maintenir les activités existantes sur le territoire en permettant à celles-ci une extension mesurée mais sans volonté d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de ces zones.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.1 Les emplacements réservés

L'ensemble des emplacements réservés ont fait l'objet de permanences avec les communes. Ces emplacements réservés sont issus pour partie des documents d'urbanisme communaux en vigueur, les projets en 2020 étant toujours d'actualité et/ou ont été actualisés en fonction des acquisitions réalisées par les communes ou collectivités (CdC/Département) ; ou sont issus de nouveaux projets voulant être engagés sur l'échéance du PLUi-H. Chaque emplacement réservé est identifié sur le document graphique 4.2.10 et un tableau (extrait ci-dessous) vient récapituler et préciser le projet associé à chaque zonage afin que le pétitionnaire soit informé du projet communal. Le bénéficiaire (collectivité publique) est alors indiqué. On recense 205 emplacements réservés sur le territoire.

Numéro	Description de l'emplacement réservé	Commune	Bénéficiaire	Surface en ha	Surface en m ²
1	Emplacement réservé n° 1 : Projet alternatif à l'A831	Aigrefeuille d'Aunis, Ballon, Ciré d'Aunis et Le Thou	Département (17)	543.09	5430896.9
2	Emplacement réservé n° 2 : Extension de la station d'épuration des Grands Champs 1	Aigrefeuille-d'Aunis	Syndicat des eaux	0.332	3322.86
3	Emplacement réservé n° 3 : Extension de la station d'épuration des Grands Champs 2	Aigrefeuille-d'Aunis	Syndicat des eaux	0.531	5308.51
4	Emplacement réservé n° 4 : Equipements publics collectifs	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.714	7144.6
5	Emplacement réservé n° 5 : Extension des équipements publics sportifs	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	1.588	15876.3
6	Emplacement réservé n° 6 : Extension des équipements publics	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	1.2	11996.14
7	Emplacement réservé n° 7 : Extension des équipements publics sportifs	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.912	9124.7
8	Emplacement réservé n° 8 : Aménagement de voirie (cheminement doux)	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.086	857.04
9	Emplacement réservé n° 9 : Extension du cimetière	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.246	2459.69
10	Emplacement réservé n° 10 : Création d'une liaison piétonne	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.173	1733.28
11	Emplacement réservé n° 11 : Aménagement de voirie (cheminement doux)	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.09	904.1
12	Emplacement réservé n° 12 : Equipements d'intérêt collectif	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	1.695	16946.6
13	Emplacement réservé n° 13 : Elargissement de la voirie	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	1.192	11924.81
14	Emplacement réservé n° 14 : Création de stationnement	Aigrefeuille-d'Aunis	Commune	0.611	6108.35
15	Emplacement réservé n° 15 : Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Anais	Commune	0.045	452.47
16	Emplacement réservé n° 16 : Elargissement de la voirie	Anais	Commune	0.166	1663.43
17	Emplacement réservé n° 17 : Bassin tampon	Ardillères	Commune	1.143	11425.89
18	Emplacement réservé n° 18 : Aire de repos	Ardillères	Commune	0.291	2906.65
19	Emplacement réservé n° 19 : Aménagement d'espace vert	Ardillères	Commune	0.108	1080.4
20	Emplacement réservé n° 20 :

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.1 Les emplacements réservés

- Extrait du courrier du Président du Département de la Charente-Maritime concernant le maintien de l'emplacement réservé pour la future liaison routière entre Fontenay-le-Comte et Rochefort :

Vos services élaborent actuellement le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Dans la délibération n° 513 votée en juin 2018, l'assemblée départementale a réaffirmé sa volonté de voir se concrétiser le projet de liaison entre Fontenay le Comte et Rochefort, en conservant la maîtrise foncière des terrains acquis dans le cadre du tracé ayant fait l'objet de la DUP.

De plus, par délibération de la Commission Permanente du 18 janvier 2019 adoptée à l'unanimité, le Département a complété son schéma Routier Départemental 2010-2030 en y intégrant la liaison routière Fontenay-le-Comte, La Rochelle – Rochefort alternative à l'A831.

Aussi pour préserver les conditions futures de réalisation de cette liaison qui constitue un axe structurant d'aménagement du territoire, vous demanderais-je de bien vouloir inscrire un emplacement réservé au bénéfice du Département en lieu et place du fuseau de l'A831 tel qu'il avait été notifié aux Communes par décret du 12 juillet 2005.



Prescriptions surfaciques

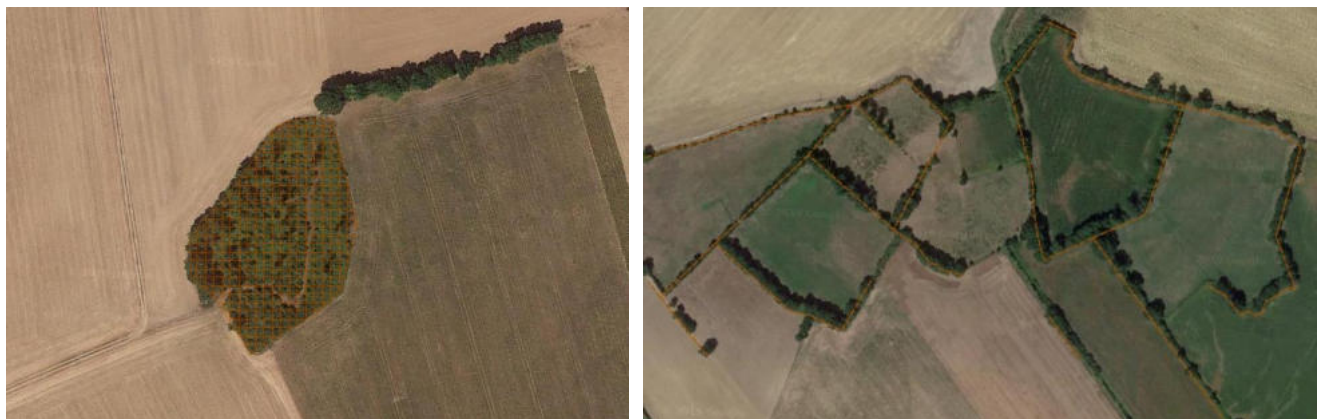
■ Emplacements réservés

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.2 Les espaces boisés classés

- Extrait du règlement : « Le plan local d'urbanisme intercommunal classe, au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, comme espaces boisés certains bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. [...] Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 ».
- **Les EBC** ont été intégralement repris des documents d'urbanismes communaux en vigueur, et revus pour être conformes à la réalité de l'occupation du sol (état boisé ou non). Quelques ajouts d'EBC surfaciques ont eu lieu lors de la définition du zonage, afin de protéger des boisements à la demande des élus. Ils s'appliquent généralement sur des boisements de petite superficie situés au sein ou aux abords de l'enveloppe bâtie, ou bien au sein de la zone agricole.
- En complément et conformément à la demande du CNPF, les EBC des bois et forêts possédant un Plan Simple de Gestion Agréé (Commune de St-Pierre d'Amilly, St-Georges-du-Bois et Vouhé) ont été déclassés car ils ne sont pas menacés par un quelconque défrichement.



Exemples d'EBC surfaciques et linéaires

Les espaces boisés classés sont identifiés au document graphique 4.2.8.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.3 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

- **Éléments de paysage bâti** : Le règlement graphique identifie environ 250 bâtis de caractère repérés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme. Cet outil permet de préserver la qualité des éléments de patrimoine bâti qui ne sont pas protégés par des servitudes d'utilité publique (monuments historiques, sites classés ou inscrits). Le règlement écrit associé précise qu'une déclaration préalable est nécessaire avant tout travaux et que ces derniers doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément. De plus, il énonce que les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction. Des éléments contemporains peuvent toutefois être acceptés à condition qu'ils valorisent le bâti identifié et ne porte pas 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 bâtiments susceptibles de changer de destination** : Le règlement graphique identifie environ 142 bâtiments susceptibles de changer de destination, repérés au titre de l'article L151-11 du Code l'urbanisme. Certains d'entre eux sont des éléments de bâti traditionnel. Le règlement facilite ainsi la réhabilitation du patrimoine rural traditionnel.



Ces éléments protégés sont identifiés au document graphique 4.2.7.

Exemples d'éléments de paysage bâti repérés au zonage (étoiles bleues, à gauche) et de bâtiment susceptible de changer de destination (triangle rouge, à droite)

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.4 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée au chapitre 1.8 du présent rapport*)

- **Espaces verts (surfaciens)** : Il s'agit des parcs et jardins identifiés pour leur intérêt paysager (protégés par l'article L151-19) ou écologique (protégés par l'article L151-23), pour lesquels les plantations doivent être conservées et entretenues et sur lesquels au moins 75% de la zone protégée par cette inscription graphique doit être maintenue en espaces libres, espaces verts ou aires de loisirs non imperméabilisées. Les constructions ou aménagements sont autorisés sous réserve de garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. La destruction partielle d'éléments végétalisés peut être admise dès lors qu'elle est compensée par la plantation d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance initiale.



Exemples d'espaces verts protégés pour leur intérêt paysager et/ou écologique

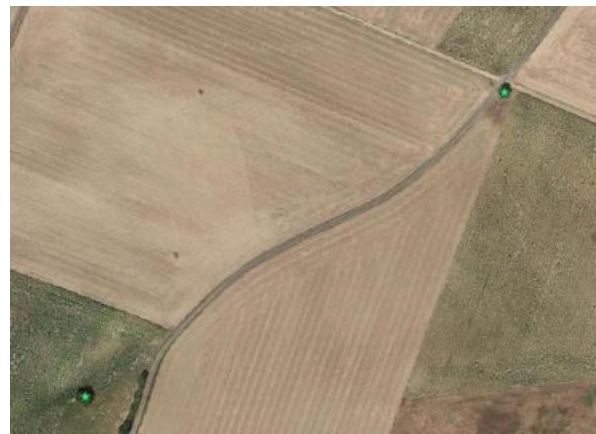
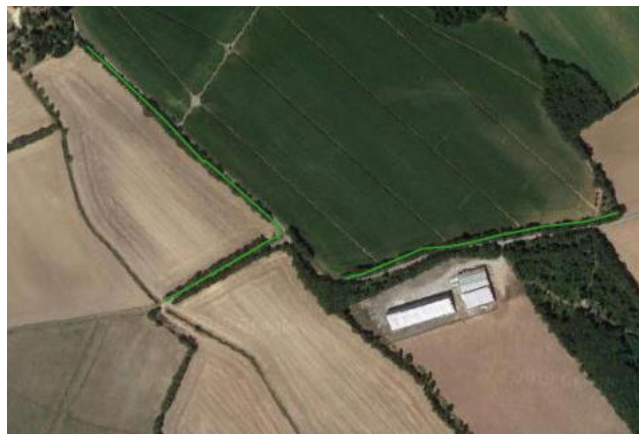
Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.4 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée au chapitre 1.8 du présent rapport*)

- **Haies et alignements d'arbres (linéaires)** : Tout comme pour les espaces verts, ces linéaires végétalisés (haies arborées ou arbustives, alignements d'arbres) identifiés au zonage doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature en cas de destruction partielle. La replantation doit avoir lieu dans un rayon de 500m autour de l'élément détruit, si possible au sein des fuseaux correspondant aux corridors écologiques (à préserver ou à restaurer ; Cf. paragraphe suivant pour description) figurant au document graphique (plan graphique « Trame verte et bleue »). Une distance maximale de replantation a ainsi été définie afin que celle-ci puisse contribuer à compenser l'impact paysager ou l'impact écologique généré par la destruction de la structure paysagère concernée. La limite de 500m a été fixée en considérant les distances de déplacement acceptables pour les espèces de faune communes, entre deux structures paysagère type, assurant une fonction de corridor en pas japonais.
- **Arbres remarquables (ponctuels)** : Certains arbres remarquables d'un point de vue paysager ont été recensés sur le territoire d'Aunis Sud. Ils sont repérés au zonage graphique et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dans l'optique d'assurer leur pérennité ou leur développement, tout en autorisant des actions d'entretien ou d'égavage (notamment pour éviter tout risque sanitaire).



Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.

Exemples de haies protégées (à gauche, linéaires verts) et d'arbres remarquables (à droite, étoiles vertes)

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.4 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée au chapitre 1.8 du présent rapport*)

- **Réservoirs de biodiversité (surfaciés) :** Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés lors de l'élaboration de la TVB du PLUi-H d'Aunis Sud (Cf. Etat initial de l'environnement pour méthodologie d'élaboration de la TVB). Il s'agit notamment de grands boisements, de secteurs bocagers alternant milieux agricoles et réseau de haies, ou encore de marais. A l'intérieur de ces réservoirs de biodiversité, protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et repérés au zonage, la création de nouveaux bâtiments, y compris les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, est interdite. L'extension des bâtis existants ou la création d'annexes est autorisée à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal, sur une superficie au sol maximale équivalente à 25% du bâtiment principal. Les aménagements et constructions légères à usage de loisirs ou tourisme sont autorisés dans la mesure où l'aménagement garantit le respect de la fonctionnalité écologique du milieu ou permet sa mise en valeur. Au sein des réservoirs, les éléments végétaux existants devront être préservés (haies, bosquets). L'objectif est de préserver des structures végétales dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Si des haies doivent être détruites au sein d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité, le règlement inscrit l'obligation de planter au préalable à minima la même longueur de haie au sein du réservoir de biodiversité ou du fuseau correspondant au corridor écologique terrestre. L'entretien et l'exploitation des haies sont autorisés à condition de ne pas altérer la structure du paysage. Par ailleurs, si de nouvelles clôtures doivent être érigées, celles-ci devront être perméables à la petite faune.



Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.

Exemple de réservoir de biodiversité de milieux boisés et bocagers en lien avec un cours d'eau

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.4 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée au chapitre 1.8 du présent rapport*)

- **Corridors terrestres à préserver ou à restaurer (surfaciques)** : Des corridors écologiques ont été identifiés au sein de la Trame verte et bleue du PLUi-H d'Aunis Sud. Deux types ont été répertoriés : à préserver (corridors fonctionnels présentant un réseau d'éléments de TVB relativement conséquent) ou à restaurer (couloirs de déplacement potentiels s'appuyant sur quelques éléments de trame verte et bleue de type haies, bosquets et arbres isolés). En matière de zonage, ces « couloirs » préférentiels de déplacement ont été tracés le long d'une ligne, autour de laquelle un fuseau de 200 à 400m de large a été défini, en fonction de l'occupation du sol et des éléments de paysage sur lesquels s'appuie le corridor terrestre. Au sein de ces fuseaux s'appliquent les mêmes règles de protection que celles relatives aux réservoirs de biodiversité décrites précédemment (interdiction de construction de nouveaux bâtiments, extensions et annexes limitées, préservation ou replantation d'éléments végétaux, clôtures perméables à la petite faune).

Remarque concernant la traduction des corridors écologiques identifiés au sein de l'état initial de l'environnement (EIE) :

Comme précisé au sein de l'EIE, le tracé des corridors à cette étape consistait à matérialiser des principes de liaisons écologiques, fonctionnelles ou à restaurer, définis à l'échelle intercommunale et nécessitant d'être affinés à la parcelle lors de la traduction réglementaire. Cette nouvelle définition, plus précise, a été opérée lors de la construction du zonage réglementaire en s'appuyant sur la réalité de terrain et en suivant notamment les éléments du paysage existants (haies, bosquets, etc.). Par ailleurs, certains corridors de milieux ouverts identifiés dans l'EIE et repris notamment depuis les données du SRCE et du SCoT, n'ont pas été traduits au sein du règlement graphique. En effet, une partie d'entre eux correspond davantage à des milieux agricoles faisant l'objet de pratiques favorables plutôt qu'à des éléments écopaysagers de type haies ou boisements. Ainsi, le PLU n'ayant aucun levier de protection sur ces éléments (mode de gestion des milieux agricoles), il a été choisi de ne pas les représenter au sein du zonage réglementaire. Ils sont toutefois intégrés au sein des zones A et N et ne voient pas de projet de développement les interrompre.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.4 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée au chapitre 1.8 du présent rapport*)

- **Corridors aquatiques (surfaciens)** : De nombreux corridors aquatiques sont présents sur le territoire d'Aunis Sud. En matière de zonage et de règlement, ils sont identifiés sur le plan Trame verte et bleue et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les dispositions associées imposent une inconstructibilité sur 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés et la préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.



Exemples de corridors terrestres à préserver (à gauche), à restaurer (au centre), ainsi qu'un corridor aquatique (à droite)

Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.4 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée au chapitre 1.8 du présent rapport*)

- **Zones humides (surfaciées) :** Un inventaire des zones humides a été mené en parallèle de l'élaboration du PLUi-H d'Aunis Sud. Cet inventaire de terrain mené par les bureaux d'études HydroConcept et DCI Environnement a permis d'obtenir une donnée fine sur la présence de zones humides sur le territoire. Les zones humides sont définies par l'article L211-1 du Code de l'environnement de la manière suivante : « *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Cette définition a évolué récemment, depuis l'amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (LOI n° 2019-773 du 24 juillet 2019), pour permettre un recours aux critères floristique ou pédologique qui redevienne alternatif (l'un ou l'autre suffit à caractériser une zone humide).
- → Ainsi, les zones humides inventoriées sur Aunis Sud lors des récents inventaires sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLUi-H précise que « les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits ». Seules sont autorisées « la mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides, ainsi que les projets soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, des mesures compensatoires devront être prévues ».

Exemple de zones humides inventoriées à proximité d'un corridor aquatique



Les zones humides sont identifiées au document graphique 4.2.8.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.4. Justifications des autres dispositions règlementaires

6.4.5 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-34 du code de l'Urbanisme : les zones inondables

Cf. exposé précédent du document graphique 4.2.9

- La Communauté de Communes est traversée par plusieurs cours d'eau sujets au phénomène de débordement, pouvant engendrer des inondations.
- Il existe un atlas des zones inondables (AZI) élaboré en 1982 sur le département de la Charente-Maritime, qui identifie sur le territoire des zones exceptionnellement inondées (principe de la hauteur d'eau inférieure à 50 cm) ou fréquemment inondées (principe de la hauteur d'eau inférieure à 50 cm). En l'absence d'autre donnée plus récente ou plus précise, cet atlas a été pris en compte comme donnée de référence permettant d'apprécier la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation. La cartographie de ces zones a donc été reportée sur les documents graphiques du PLUi-H et des règles visant à y limiter la constructibilité, définies en concertation avec les services compétents de la DDTM, ont été prescrites. L'objectif est de limiter très fortement la constructibilité des zones fréquemment inondées, y compris au sein des enveloppes urbaines existantes, afin de ne pas augmenter le nombre d'habitants exposés. Toutefois des dérogations sont prévues pour l'évolution des constructions existantes ainsi que les bâtiments agricoles. Au sein des zones exceptionnellement inondées, le règlement offre un peu plus de souplesse en autorisant les constructions au sein des zones urbaines constituées, mais dans le respect toutefois de certaines conditions visant à mettre en sécurité les usagers de la zone (hauteur de plancher minimal de 70 cm au dessus du terrain naturel) et à maintenir des terrains perméables pouvant assurer une fonction d'expansion des crues (50 d'emprise au sol maximum).
- Par ailleurs, 12 communes ont réalisé, entre 2003 et 2010, des études hydrauliques à l'échelle communale, venant actualiser et préciser le caractère inondable de leur territoire. Il s'agit des communes de Virson, Vouhé, Saint-Georges-du-Bois, Breuil-la-Réorte, Surgères, Ciré-d'Aunis, Saint-Mard, Marsais, Ballon, Saint-Pierre d'Amilly, Saint-Saturnin-du-Bois et Saint-Laurent-de-la-Barrière. Ces informations ont, pour la plupart, été intégrées dans les PLU de ces communes. Considérant que les cartographies des zones inondables produites dans le cadre de ces études sont plus précises que l'atlas départemental, le choix a été fait de les reporter sur les documents graphiques du PLUi-H, en lieu et place des données cartographiques de l'atlas. La réglementation associée suit la même philosophie que celle relative aux zones inondables de l'atlas, mais est toutefois plus précise car les études hydrauliques ont identifié des isocotes, qui servent de référence pour les constructions autorisées. Ainsi, les extensions des constructions existantes et les réhabilitations sont autorisées sous réserve de respecter une hauteur de seuil supérieure ou égale à 0,20 m au-dessus de l'isocote la plus grande indiquée sur les documents graphiques.