



# MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTER- COMMUNAL

Notice explicative valant rapport de présentation  
Communauté de communes Aunis Sud

2026

# SOMMAIRE

|   |          |
|---|----------|
| <b>PARTIE 1 : CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE .....</b>                      | <b>3</b> |
| <b>I. Contexte et objets de la procédure.....</b>                               | <b>4</b> |
| I.1 - Contexte de la procédure de modification n°3 .....                        | 4        |
| I.2 - Objets de la procédure de modification n°3 .....                          | 6        |
| <b>PARTIE 2 : EXPOSE DU PROJET DE LA M3.....</b>                                | <b>7</b> |
| <b>II. Exposé du projet de modification de droit commun n°3.....</b>            | <b>8</b> |
| II.1 - Modifications apportées au règlement graphique .....                     | 9        |
| a - Modifications apportées aux emplacements réservés.....                      | 9        |
| b - Modifications apportées au zonage .....                                     | 21       |
| c - Modifications dues à des erreurs matérielles.....                           | 30       |
| II.2 - Modifications apportées aux OAP .....                                    | 38       |
| a - Création d'OAP.....   | 38       |
| b - Modification des OAP Habitat .....  | 40       |
| c - Modification des OAP Economie.....  | 40       |
| II.3 - Modifications apportées au règlement écrit.....                          | 42       |
| a - Modifications des dispositions générales du règlement.....                  | 42       |
| b - Modifications des règles applicables à toutes les zones.....                | 43       |
| c - Modifications des règles applicables aux zones urbaines.....                | 46       |
| d - Modifications des règles applicables aux zones agricoles et naturelles..... | 56       |
| II.4 - Modifications apportées aux annexes.....                                 | 61       |



# **Partie 1 : Contexte et objets de la procédure**

# I. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE

## I.1 - Contexte de la procédure de modification n°3

**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 n°1 a été approuvée le 31/01/2023.

Une modification simplifiée n°2 et une modification de droit commun n°1 ont été approuvées le 19/12/2023.

Une modification de droit commun n°2 a été approuvée le 15/04/2025.

Par arrêté du 04/05/2026, la CdC Aunis Sud souhaite engager la **3<sup>ème</sup> 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 de PADD. Elles portent sur des éléments précis, détaillés dans la présente notice. Ces évolutions résultent d'erreurs matérielles, d'éléments nécessitant d'être actualisés et/ou d'évolutions nécessaire au développement du territoire de la CdC.

Les modifications envisagées renforcent même le PADD à plusieurs titres :

- **Orientation 6** : « Valoriser les conditions propices au développement économique » et notamment « valoriser les conditions propices au développement économique »
- ▶ En modifiant les règles de stationnement en zone d'activité économique pour rationaliser les besoins des entreprises.
  - **Orientation 8** : « S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique »
- ▶ En créant un STECAL autorisant la diversification des activités agricoles pour un projet touristique et pédagogique.
  - **Orientation 10** : « Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement »
- ▶ En permettant des changements de destination pour la création de logements.
- ▶ En créant des orientations d'aménagement et de programmation pour accueillir de nouveaux logements en densification de l'espace urbain.

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 de droit commun n°3 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°3

| COMMUNE  | OBJET DE LA MODIFICATION N°3  |
|--|---|
| <b>MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>  |   |
| BALLON   | Suppression ER n°21/23/25   |
| SAINT-GEORGES-DU-BOIS  | Suppression ER n°89   |
| SAINT-PIERRE D'AMILLY  | Suppression ER n°101  |
| SURGERES   | Suppression ER n°142 & 173  |
| SURGERES   | Ajout d'un ER   |
| Actualisation des numéros des emplacements réservés  |   |
| <b>MODIFICATION DE ZONAGE</b>  |   |
| BREUIL LA REORTE   | Ajout d'un changement de destination  |
| CHAMBON  | Ajout d'un changement de destination  |
| GENOUILLE  | Ajout d'un changement de destination  |
| MARSAIS  | Suppression d'un STECAL économie  |
| MARSAIS  | Suppression de deux changements de destination  |
| LE THOU  | Ajout d'un STECAL diversification agricole  |
| SAINT-GEORGES-DU-BOIS  | Ajout d'un changement de destination  |
| VOUHE  | Ajout d'un changement de destination  |
| <b>MODIFICATION DES OAP</b>  |   |
| SURGERES   | Réalisation de 2 OAP en zone U  |
| SURGERES   | Modifier les règles associées aux stationnements                                      |
| <b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</b>   |   |
| Harmoniser les règles associées aux toitures pour les degrés 2 et 3                        |   |
| Réintégrer la notion de teinte des tuiles en degré 3                                       |   |
| Reprendre l'écriture des annexes en zone A   |   |
| Reprendre l'écriture des règles associées aux continuités écologiques                      |   |
| Reprendre l'écriture des matériaux associés aux clôtures en limites séparatives            |   |
| Compléter les destinations des STECAL économie en lien avec les ETA                        |   |
| Ajuster l'écriture des règles associées au raccordement de l'assainissement en zone A et N |   |
| Ajuster les destinations des zones commerciales  |   |
| Ajuster les règles associées au stationnement  |   |
| <b>MODIFICATION DES ANNEXES</b>  |   |
| GENOUILLE  | Ajout d'un périmètre de 100m sur carte agricole                                       |
| <b>ERREUR MATÉRIELLE</b>   |   |
| ANAIS  | Modifier représentation ponctuelle d'un changement de destination (erreur de couleur) |
| PUYRAVAULT   | Correction d'une erreur d'affichage sur le règlement graphique                        |
| SAINT-GEORGES-DU-BOIS  | Supprimer linéaire commercial (objet modification n°2)                                |
| SAINT-SATURNIN-DU-BOIS   | Recaler les prescriptions liées aux zones inondables                                  |
| SURGERES   | Reclassement un ilot de degré 3 à degré 1 (périmètre SPR)                             |



# 2

## **Partie 2 : Exposé du projet de la M3**

## II. EXPOSE DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

La présente procédure de modification de droit commun n°3 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

L'ensemble des modifications exposées ci-après interviennent pour régulariser une situation découlant d'une acquisition foncière réalisée par le bénéficiaire de l'emplacement réservé et/ou suite à un changement de projet ne justifiant plus le besoin du maintien de ces emplacements réservés.

#### ▪ BALLON

- ▶ Suppression de l'ER n°21 (Objet : Acquisition communale pour installation d'un commerce + parking)  
Ce projet n'est plus d'actualité.

Surface : 1 336 m<sup>2</sup>

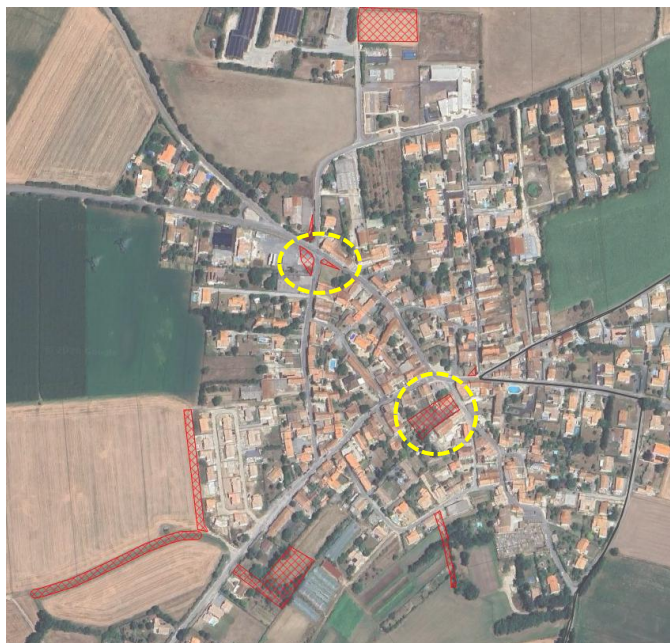
- ▶ Suppression de l'ER n°23 (Objet : Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 3)  
Cet ER a été acheté par le département.

Surface : 71,5 m<sup>2</sup>

- ▶ Suppression de l'ER n°25 (Objet : Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 1)  
Cet ER n'est plus d'actualité.

Surface : 303 m<sup>2</sup>

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



▪ SAINT-GEORGE-DU-BOIS

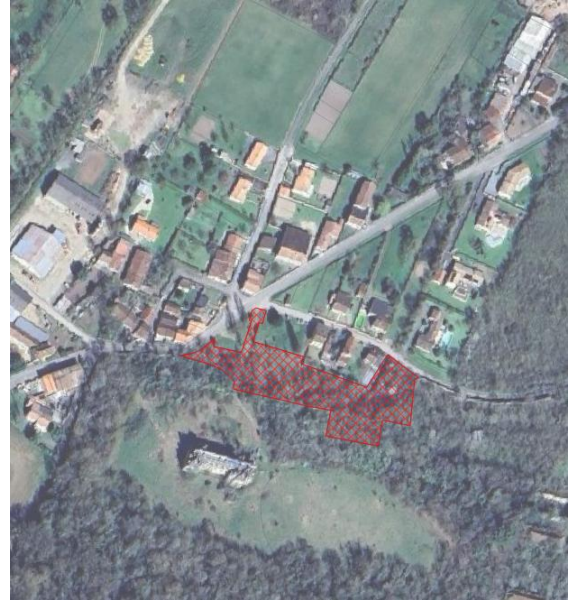
- Suppression de l'ER n°89 (Objet : Cône de vision sur le château). Le recours à l'emplacement réservé n'est pas ici l'outil adapté car aucun projet d'acquisition de la parcelle par la commune n'était prévu.

Surface : 502 m<sup>2</sup>

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :

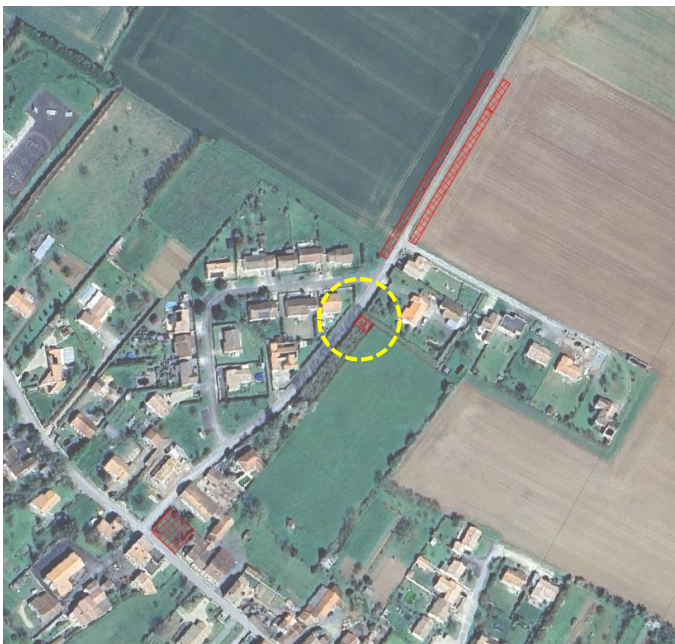


▪ SAINT-PIERRE D'AMILLY

- Suppression de l'ER n°101 (Objet : Création de voirie (accès piéton))

Surface : 70 m<sup>2</sup>

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



▪ SURGERES

- ▶ Suppression de l'ER n°142 (Objet : Aménagement de la voirie) et n°173 (réalisation d'équipement sportif).

Surface : ER 142 : 364 m<sup>2</sup> / ER 173 : 2 342 m<sup>2</sup>

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



- ▶ Ajout de l'ER n°168 (Objet : Extension station d'épuration existante / Bénéficiaire : EAU 17)

Cet ER vise à permettre la création d'une zone de rejet végétalisé et des aménagements éventuels à apporter à la station. Ces parcelles ne figurent pas dans la zone inondable et permettraient de répondre à des besoins d'extension des équipements de traitement de la station, liés à l'évolution de la réglementation (DERU2, directive des eaux résiduaires urbaines révisée).

Surface : 24 290 m<sup>2</sup>

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



▪ LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

| N°              | OBJET   | BENEFICIAIRE       | COMMUNE              | SURFACE (m²)       |
|-----------------|---|--------------------|----------------------|--------------------|
| 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            | 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             | Création d'une liaison piétonne   | Commune            | AIGREFEUILLE-D AUNIS | 1733,26            |
| ER9             | Elargissement de la voirie  | Commune            | ANAIS                | 1663,44            |
| ER10            | Aménagement de voirie (cheminement piéton)  | Commune            | ANAIS                | 452,48             |
| ER11            | Aménagement d'espace vert   | Commune            | ARDILLIERES          | 1080,4             |
| ER12            | Aire de repos   | Commune            | ARDILLIERES          | 2906,66            |
| ER13            | Bassin tampon   | Commune            | ARDILLIERES          | 11425,9            |
| ER14            | Zone de retournement pour engins de secours et de ramassage et création d'espace vert | Commune            | BALLON               | 242,37             |
| ER15            | Espace public et stationnement  | Commune            | BALLON               | 226,33             |
| ER16            | Zone de loisir et extension du domaine communal                                       | Commune            | BALLON               | 2646,76            |
| ER17            | Aménagement de la voirie  | Commune            | BALLON               | 1153,64            |
| ER18            | Aménagement de carrefour  | Commune            | BALLON               | 42,95              |
| ER19            | Elargissement de la voirie  | Commune            | BALLON               | 2115,38            |
| ER20            | Création de voie  | Commune            | BALLON               | 2770,04            |
| <del>ER21</del> | <del>Acquisition communale pour installation d'un commerce + parking</del>            | <del>Commune</del> | <del>BALLON</del>    | <del>1336,88</del> |
| ER21            | Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 2                      | Département (17)   | BALLON               | 107,59             |

|      |  |                  |                  |         |
|------|--|------------------|------------------|---------|
| ER23 | Aménagement de la visibilité du carrefour – RD111/Rue du Stade 3 | Département (17) | BALLON           | 71,48   |
| ER22 | Création de voirie   | Commune          | BALLON           | 534,88  |
| ER25 | Aménagement de la visibilité du carrefour – RD111/Rue du Stade 1 | Département (17) | BALLON           | 303     |
| ER23 | Création d'un linéaire de haie                                   | Commune          | BALLON           | 1220,16 |
| ER24 | Liaison douce  | Commune          | BOUHET           | 2845,9  |
| ER25 | Equipements et aménagements publics                              | Commune          | BOUHET           | 6416,15 |
| ER26 | Liaison douce  | Commune          | BOUHET           | 2472,2  |
| ER27 | Liaison douce  | Commune          | BOUHET           | 908,04  |
| ER28 | Aménagement de terrains familiaux                                | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 8847,89 |
| ER29 | Aménagement de terrains familiaux                                | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 7755,39 |
| ER30 | Entretien de fossés  | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 423,68  |
| ER31 | Salle des fêtes ou équipements publics                           | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 24146   |
| ER32 | Entretien des fossés   | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 819,01  |
| ER33 | Entretien des fossés   | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 312,76  |
| ER34 | Entretien de fossés  | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 122,6   |
| ER35 | Entretien de fossés  | Commune          | BREUIL-LA-REORTE | 412,42  |
| ER36 | Parking salle des fêtes  | Commune          | CHAMBON          | 816,72  |
| ER37 | Réalisation d'un parking de covoiturage et tiers-lieu            | Commune          | CHAMBON          | 4318,7  |
| ER38 | Extension du dispositif d'assainissement collectif               | Commune          | CIRE-D AUNIS     | 22647,7 |
| ER39 | Elargissement de la voirie                                       | Commune          | CIRE-D AUNIS     | 518,47  |
| ER40 | Espace vert et bassin de rétention                               | Commune          | CIRE-D AUNIS     | 5327,12 |
| ER41 | Equipements publics  | Commune          | CIRE-D AUNIS     | 16366,9 |
| ER42 | Elargissement de fossé pour gestion des eaux pluviales           | Commune          | CIRE-D AUNIS     | 1431,02 |

|      |   |                        |              |         |
|------|---|------------------------|--------------|---------|
| ER43 | Elargissement de fossés pour gestion des eaux pluviales | Commune                | CIRE-D AUNIS | 594,04  |
| ER44 | Création de voirie pour accéder au lac de Frace         | Commune                | FORGES       | 4414,41 |
| ER45 | Elargissement de fossés pour gestion des eaux pluviales | Commune                | FORGES       | 2731,47 |
| ER46 | Parking cimetière et covoiturage                        | Commune                | GENOUILLE    | 8690,47 |
| ER47 | Aménagement de carrefour                                | Commune                | GENOUILLE    | 367,36  |
| ER48 | Création accès  | Commune                | LA DEVISE    | 1400,83 |
| ER49 | Aménagement publique (parking et liaisons douces)       | Commune                | LA DEVISE    | 23843,6 |
| ER50 | Aménagement terrain familial gens du voyage             | Communauté de Communes | LA DEVISE    | 751,63  |
| ER51 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LANDRAIS     | 2662,14 |
| ER52 | Aménagement voirie entrée de ville (bande cyclable)     | Commune                | LANDRAIS     | 1307,64 |
| ER53 | Boisement à créer                                       | Commune                | LANDRAIS     | 1040,96 |
| ER54 | Boisement à créer                                       | Commune                | LANDRAIS     | 1883,59 |
| ER55 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LE THOU      | 3322,2  |
| ER56 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LE THOU      | 372,62  |
| ER57 | Parking du cimetière                                    | Commune                | LE THOU      | 1240,13 |
| ER58 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LE THOU      | 456,82  |
| ER59 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LE THOU      | 3186,01 |
| ER60 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LE THOU      | 3233,72 |
| ER61 | Equipements publics sportifs et de loisir               | Commune                | LE THOU      | 5835,26 |
| ER62 | Création d'un fossé de gestion des eaux pluviales       | Commune                | LE THOU      | 540,11  |
| ER63 | Elargissement de la voirie                              | Commune                | LE THOU      | 3126,74 |
| ER64 | Extension du cimetière                                  | Commune                | MARSAIS      | 1915,86 |
| ER65 | Liaison douce   | Commune                | MARSAIS      | 1523,48 |
| ER66 | Liaison douce   | Commune                | MARSAIS      | 337,3   |
| ER67 | Liaison douce   | Commune                | MARSAIS      | 1424,97 |
| ER68 | Aménagement de voirie                                   | Commune                | MARSAIS      | 7246,19 |
| ER69 | Création d'une aire de repos                            | Commune                | MARSAIS      | 661,86  |

|      |   |                    |                                  |                   |
|------|---|--------------------|----------------------------------|-------------------|
| ER70 | Pompe de relevage (assainissement collectif)            | Syndicat des eaux  | MARSAIS                          | 513,64            |
| ER71 | Aménagement de la voirie                                | Commune            | MARSAIS                          | 460,09            |
| ER72 | Liaison douce   | Commune            | MARSAIS                          | 761,38            |
| ER73 | Création espace vert et espace d'agrément               | Commune            | MARSAIS                          | 454,02            |
| ER74 | Renforcement de la voirie                               | Commune            | PUYRAVAULT                       | 291,76            |
| ER75 | Extension cimetière et création d'un parc public        | Commune            | PUYRAVAULT                       | 2670,02           |
| ER76 | Elargissement de la voirie                              | Commune            | PUYRAVAULT                       | 1889,12           |
| ER77 | Aménagement liaison douce                               | Commune            | PUYRAVAULT                       | 91,5              |
| ER78 | Création d'un cheminement piéton                        | Commune            | PUYRAVAULT                       | 625,21            |
| ER79 | Aménagement de voirie (cheminement piéton)              | Commune            | SAINT-CREPIN                     | 123,18            |
| ER80 | Accès terrain pour urbanisation future                  | Commune            | SAINT-CREPIN                     | 2413,56           |
| ER81 | Aménagement d'un accès à la voirie                      | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 637,13            |
| ER82 | Aménagement voirie entrée de ville (cheminement piéton) | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 53,69             |
| ER83 | Aménagement de la voirie                                | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 1534,06           |
| ER84 | Elargissement de la voirie                              | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 7732,85           |
| ER85 | Création d'une liaison douce                            | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 648,22            |
| ER89 | <del>Cône de vision sur le château</del>                | <del>Commune</del> | <del>SAINT-GEORGES-DU-BOIS</del> | <del>502,15</del> |
| ER86 | Création de voirie                                      | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 852,39            |
| ER87 | Aménagement d'espaces publics                           | Commune            | SAINT-GEORGES-DU-BOIS            | 4965,1            |
| ER88 | Entrée terrain de football                              | Commune            | SAINT-MARD                       | 940,38            |
| ER89 | Aménagement de carrefour                                | Commune            | SAINT-MARD                       | 936,5             |
| ER90 | Accès voirie  | Commune            | SAINT-MARD                       | 329,34            |

|       |  |                   |                       |         |
|-------|--|-------------------|-----------------------|---------|
| ER91  | Aménagement de la voirie                           | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 36,72   |
| ER92  | Parking et aménagement de voirie                   | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 415,43  |
| ER93  | Aménagement de carrefour                           | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 114,18  |
| ER94  | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 491,54  |
| ER95  | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 108,65  |
| ER96  | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 688,09  |
| ER101 | Création de voirie (accès piéton)                  | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 70,63   |
| ER97  | Aménagement de carrefour + Elargissement de voirie | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 184,72  |
| ER98  | Equipement scolaire                                | Commune           | SAINT-PIERRE-D AMILLY | 188,36  |
| ER99  | Parking  | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 632,49  |
| ER100 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 1013,17 |
| ER101 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 929,58  |
| ER102 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 743,46  |
| ER103 | Aménagement de carrefour                           | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 410,89  |
| ER104 | Commerces, services et logements de fonction       | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 6856,76 |
| ER105 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 494,11  |
| ER106 | Parking du cimetière                               | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 2162,8  |
| ER107 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 184,62  |
| ER108 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 397,84  |
| ER109 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 309,14  |
| ER110 | STEP   | Syndicat des eaux | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 37711,7 |
| ER111 | Elargissement de la voirie                         | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 5467,62 |
| ER112 | Caserne des pompiers                               | SDIS 17           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 2881,49 |
| ER113 | Liaison piétonne                                   | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 781,58  |
| ER114 | Création cheminement                               | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 304,97  |
| ER115 | Création d'une liaison douce                       | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 1242,04 |
| ER116 | Création de stationnement                          | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 419,03  |
| ER117 | Aménagement de carrefour                           | Commune           | SAINT-PIERRE-LA-NOUE  | 1122,39 |

|       |   |                                  |                        |         |
|-------|---|----------------------------------|------------------------|---------|
| ER118 | Aménagement de la traverse - Route de Surgères    | Département (17)                 | SAINT-PIERRE-LA-NOUE   | 161,42  |
| ER119 | Entretien fossé                                   | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 195,72  |
| ER120 | Création d'une haie                               | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 345,24  |
| ER121 | Création de voirie et stationnement               | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 583,06  |
| ER122 | Terrain familial                                  | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 947,44  |
| ER123 | Continuité liaison douce                          | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 520,48  |
| ER124 | Accès voirie                                      | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 247,63  |
| ER125 | Création fossé eaux pluviales                     | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 609,49  |
| ER126 | Accès voirie                                      | Commune                          | SAINT-SATURNIN-DU-BOIS | 179,03  |
| ER127 | Espaces verts                                     | Commune                          | SURGERES               | 1566,75 |
| ER128 | Création de parking                               | Commune                          | SURGERES               | 1087,97 |
| ER129 | Création de parking                               | Commune                          | SURGERES               | 271,15  |
| ER130 | Elargissement de la voirie                        | Commune                          | SURGERES               | 64,65   |
| ER131 | Création de parking                               | Commune                          | SURGERES               | 497,82  |
| ER132 | Terrains familiaux pour les gens du voyage        | Communauté de Communes           | SURGERES               | 2120,38 |
| ER133 | Agrandissement du camping                         | Commune                          | SURGERES               | 963,78  |
| ER134 | Terrains familiaux pour les gens du voyage        | Communauté de Communes           | SURGERES               | 2023,99 |
| ER135 | Désenclavement du projet d'aménagement de la gare | Commune + Communauté de Communes | SURGERES               | 2197,28 |
| ER136 | Chemin le long de la voie ferrée                  | Commune                          | SURGERES               | 4137,32 |
| ER142 | Aménagement de la voirie                          | Commune                          | SURGERES               | 363,96  |
| ER137 | Aménagement de carrefour giratoire                | Département (17)                 | SURGERES               | 1480,11 |
| ER138 | Elargissement de la voirie                        | Commune                          | SURGERES               | 903,29  |
| ER139 | Espaces verts                                     | Commune                          | SURGERES               | 335,13  |
| ER140 | Elargissement de la voirie                        | Commune                          | SURGERES               | 2170,41 |

|       |  |                        |          |         |
|-------|--|------------------------|----------|---------|
| ER141 | Sentier pédestre   | Département (17)       | SURGERES | 3354,81 |
| ER142 | Extension du projet de résidence sénior  | Commune                | SURGERES | 310,66  |
| ER143 | Création d'une voie de desserte  | Commune                | SURGERES | 3139,24 |
| ER144 | Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 1                              | Département (17)       | SURGERES | 3480,71 |
| ER145 | Aménagement de la voirie   | Commune                | SURGERES | 771,06  |
| ER146 | Création d'un accès à la fontaine rue de la Grève  | Commune                | SURGERES | 883,63  |
| ER147 | Elargissement voirie pour création d'une piste cyclable  | Communauté de Communes | SURGERES | 1394,36 |
| ER148 | Aménagement de carrefour   | Communauté de Communes | SURGERES | 1702,12 |
| ER149 | Elargissement voirie pour création d'une piste cyclable  | Communauté de Communes | SURGERES | 3057,85 |
| ER150 | Accès Est secteur Poyaud   | Commune                | SURGERES | 118,93  |
| ER151 | Réserve foncière pour la création d'une réserve incendie pour desservir Les Grandes Chaume                                     | Commune                | SURGERES | 1028,45 |
| ER152 | Réserve foncière pour la création d'un parking pour les campings cars  | Commune                | SURGERES | 3371,4  |
| ER153 | Espaces verts  | Commune                | SURGERES | 983,89  |
| ER154 | Espaces verts  | Commune                | SURGERES | 3266,25 |
| ER155 | Espaces verts  | Commune                | SURGERES | 1273,13 |
| ER156 | Parking Cité Scolaire  | Département (17)       | SURGERES | 2143,02 |
| ER157 | Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 3                              | Département (17)       | SURGERES | 8516,47 |
| ER158 | Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 2                              | Département (17)       | SURGERES | 3360,82 |
| ER159 | Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 4                              | Département (17)       | SURGERES | 21549,8 |
| ER160 | Création d'un accès centralisé vers zone d'activité via un tourne-à-gauche sur la RD939Bis                                     | Commune                | SURGERES | 802,02  |
| ER161 | Création d'un accès à la zone  | Communauté de Communes | SURGERES | 14209,9 |
| ER162 | 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   |
| ER163 | Aménagement d'un sentier pédestre de 6 m de large le long de la Gères au lieu-dit Cornet                                       | Commune                | SURGERES | 3871,54 |

|                  |  |                                   |                     |                    |
|------------------|--|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| ER164            | Sécuriser l'aménagement de la desserte de l'OAP en élargissant le Chemin Rural au lieu-dit Les Minimés | Commune                           | SURGERES            | 93,39              |
| ER165            | Créer une liaison douce et désenclaver la parcelle communale AH 296 au lieu-dit Fourmi                 | Commune                           | SURGERES            | 1648,92            |
| ER166            | Aménagement d'une placette de retournement au bout de l'impasse Denfert Rochereau                      | Commune                           | SURGERES            | 795,52             |
| <del>ER173</del> | <del>Réalisation d'équipement sportif</del>  | <del>Communauté de Communes</del> | <del>SURGERES</del> | <del>2342,95</del> |
| ER167            | <b>Extension station d'épuration existante</b>   | <b>Eau 17</b>                     | <b>SURGERES</b>     | <b>24290,9</b>     |
| ER168            | Elargissement de la voirie   | Commune                           | VIRSON              | 646,82             |
| ER169            | Extension du cimetière   | Commune                           | VIRSON              | 1153,81            |
| ER170            | Parking du cimetière   | Commune                           | VIRSON              | 2667,31            |
| ER171            | Création d'un cheminement piéton   | Commune                           | VIRSON              | 2044,6             |
| ER172            | Création d'un cheminement piéton   | Commune                           | VIRSON              | 1276,59            |
| ER173            | Création d'un espace vert  | Commune                           | VIRSON              | 10515              |
| ER174            | Agrandissement du cimetière  | Commune                           | VOUHE               | 2087,94            |
| ER175            | Création de voirie   | Commune                           | VOUHE               | 812,03             |
| ER176            | Aménagement de voirie (cheminement piéton)   | Commune                           | VOUHE               | 262,98             |
| ER177            | Extension STEP existante   | Syndicat des eaux                 | VOUHE               | 17649,8            |
| ER178            | Equipement associatif et sportif   | Commune                           | VOUHE               | 16338,7            |
| ER179            | Aménagement de voirie (cheminement piéton)   | Commune                           | VOUHE               | 1043,74            |

## b - Modifications apportées au zonage

Pour rappel, le changement de destination est soumis à l'obtention d'un permis de construire lorsque les travaux envisagés affectent les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou encore si les travaux engendrent la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>, comme le précise l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme.

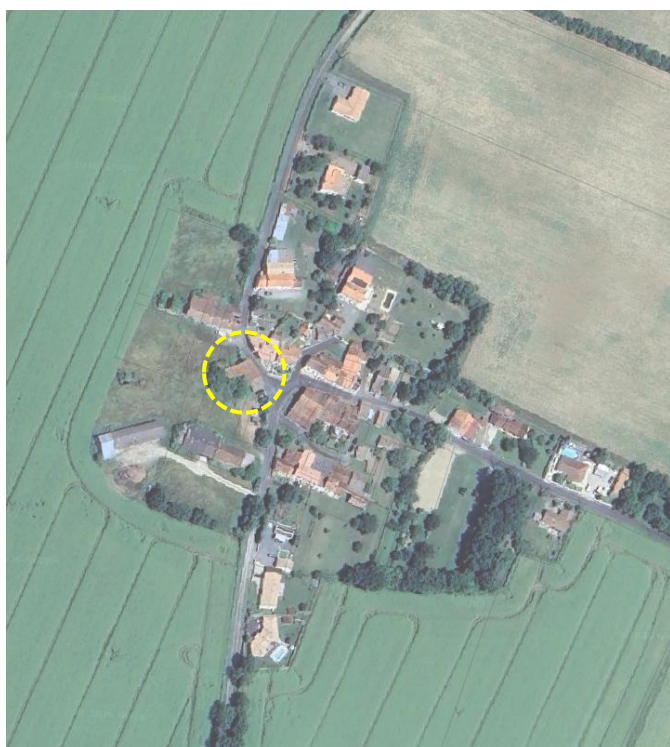
Également, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L151-11 du Code de l'urbanisme).

### ▪ BREUIL-LA-REORTE

- ▶ Ajout d'un changement de destination pour identifier une ancienne grange agricole et permettre, sous condition, le changement d'affectation vers la destination « logement ».

Le bâtiment en pierre est localisé sur les parcelles A809 et A810 au lieudit « La Jariette ». Son emprise foncière est estimée à environ 190 m<sup>2</sup>. Le raccordement aux réseaux est possible.

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :

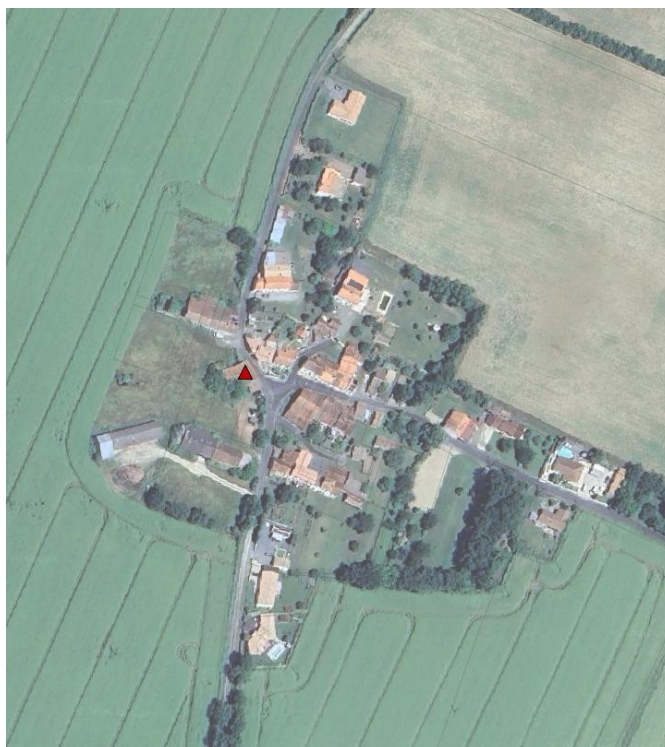


Photo du bâtiment pouvant changer de destination :



▪ CHAMBON

- ▶ Rectification du classement d'un bâtiment pouvant changer de destination. Initialement autorisé vers la destination « logement », le projet porte vers la destination « économie ».

Ce bâtiment n'a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. Le projet consiste à l'installation d'un artisan boucher qui vendra également sa production sur site. Il a créé une filière courte avec les agriculteurs locaux dont l'exploitation située à l'Est du village.

Le bâtiment est localisé sur les parcelles E365 et E367.

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :

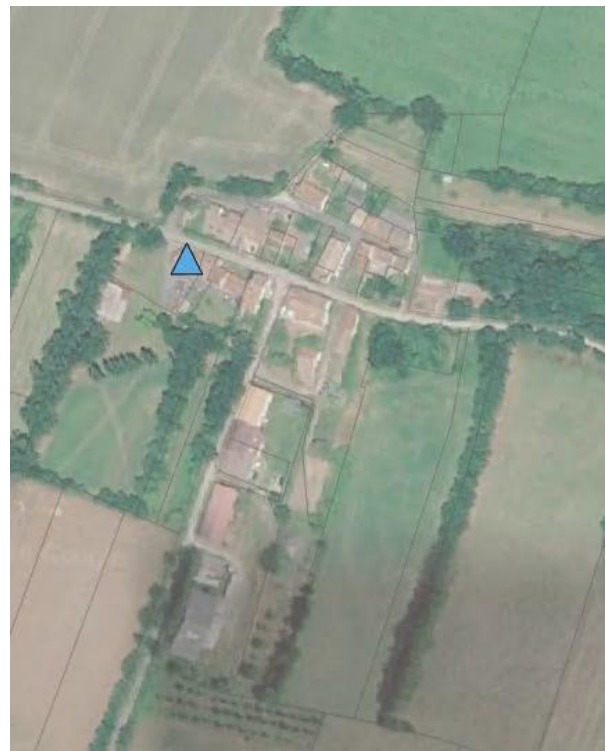


Photo du bâtiment pouvant changer de destination :



▪ GENOUILLE

- ▶ Ajout d'un changement de destination pour identifier un ancien bâtiment agricole et permettre, sous condition, le changement d'affectation vers la destination « logement ».

Le bâtiment est localisé au lieudit « Magné » sur la parcelle C521.

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



Photo du bâtiment pouvant changer de destination :



▪ MARSAIS

- ▶ Suppression d'un STECAL à vocation « économique » sur les parcelles ZK 48/118/120/121
- ▶ Suppression de deux changements de destination

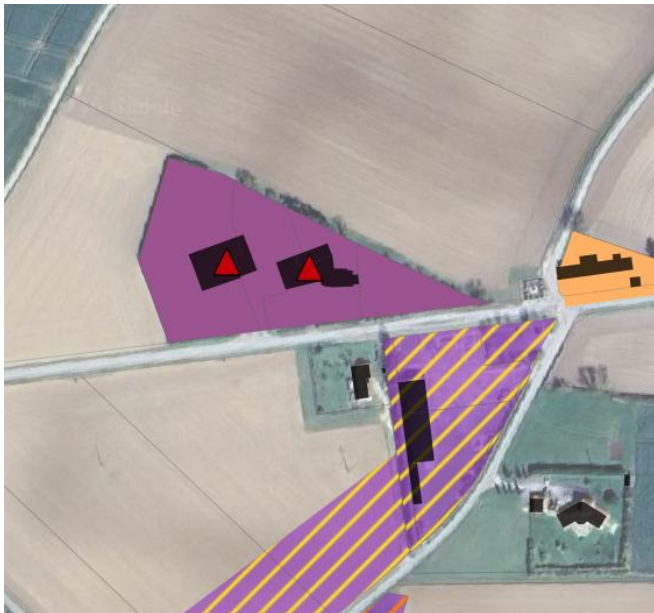
Ce projet a évolué et l'utilisation d'un zonage STECAL n'est plus nécessaire. La collectivité souhaite donc reclasser ces parcelles en zone agricole.

En effet, la maison située sur la parcelle ZK 120 a été achetée par un ménage tiers, indépendant de l'agriculteur qui exploite les bâtiments agricoles situés derrière la maison et à l'Ouest.

Sachant les bâtiments agricoles sont toujours en activité et ne concernent qu'une exploitation agricole (et non une entreprise de travaux agricole), le STECAL économie sera supprimé dans son entièreté et les changements de destination existants retirés. Ainsi, la maison sera en zone agricole et pourra faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Zonage « Mixité des fonctions »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Mixité des fonctions »

Nouveau zonage (M3) :



▪ SAINT-GEORGES-DU-BOIS

- ▶ Ajout d'un changement de destination pour identifier un ancien bâtiment agricole et permettre, sous condition, le changement d'affectation vers la destination « logement ».

Le bâtiment est localisé rue du Moulin de Cure sur la parcelle ZM103.

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



Photo du bâtiment pouvant changer de destination :



▪ VOUHE

- ▶ Ajout d'un changement de destination pour identifier un ancien bâtiment agricole et permettre, sous condition, le changement d'affectation vers la destination « logement ».

Le bâtiment est localisé sur la parcelle B172.

Zonage au PLUi-H en vigueur (M2) :



Nouveau zonage (M3) :



▪ LE THOU

- Ajout d'un STECAL « diversification agricole » afin de permettre la réalisation d'un projet de diversification d'une activité existante (la ferme du Mont d'or).

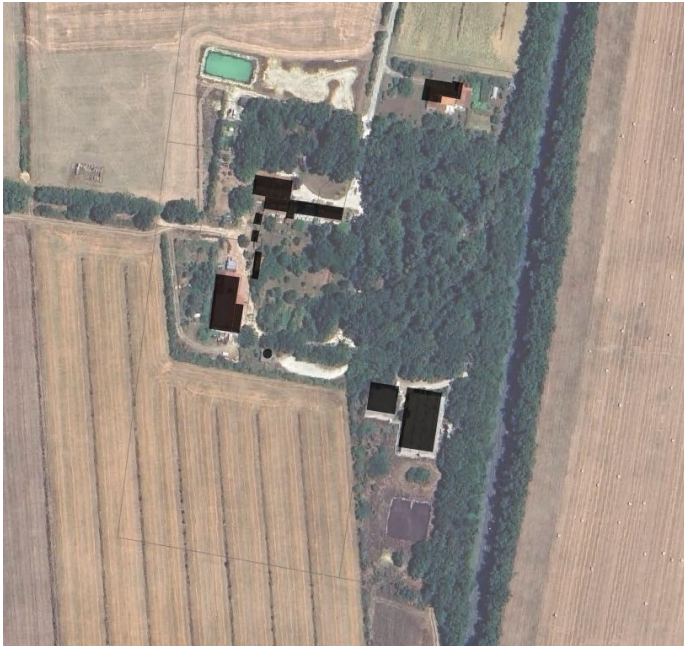
Le périmètre du STECAL répond à la définition de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Une présentation du projet est à retrouver en annexe du dossier.

Les règles suivantes viennent encadrer le STECAL :

- Implantation par rapport aux voies : implantation libre ;
- Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation libre. Si retrait, retrait > H/2 avec un minimum de 3 mètres
- Emprise au sol maximale des constructions : 60%
- Hauteurs maximales de constructions : 6 mètres E + A / 8 mètres au faitage > R+1

Zonage « Mixité des fonctions »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Mixité des fonctions »

Nouveau zonage (M3) :



## Description du projet attendu sur le site du STECAL :

### LA FERME DU MONT D'OR

#### HANGARS DE LA FERME

- Hangar agricole, dont
- moulin
  - salle d'ensilage et stockage
  - salle de formation et vente à la ferme dans l'ancien fournil
  - grainothèque dans l'ancien fournil
  - toilettes sèches
  - atelier
  - stockage grains, paille et véhicules agricoles

#### HABITATIONS

4 foyers



#### RÉSERVES D'EAU

- Réserve 350m<sup>3</sup> en eau toute l'année
  - Réserve 600m<sup>3</sup> en eau en saison chaude, voire à l'année
  - Cabanon de pompage
- En projet :  
à conventionner et valider par le RDDECI



#### HANGAR DE STOCKAGE DE LA FERME (320M<sup>2</sup>)

Réhabilitation de l'ancienne porcherie conventionnelle (bâtiment 1) :

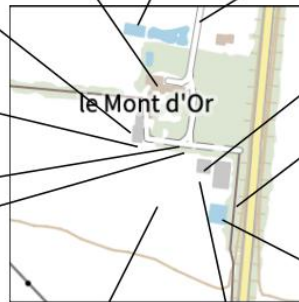
- en hangar de stockage agricole (180m<sup>2</sup>)

- En projet :
- sanitaires camping à la ferme et salle cuisine (70m<sup>2</sup>)
  - salle commune (70m<sup>2</sup>)

(Bâtiment 2 : pas de projet à ce jour défini - 800m<sup>2</sup>)

#### PROJET DE SERRE ARBORICOLE

En projet :  
Pépinière (entre 100 et 200m<sup>2</sup>)



ACCÈS INCHANGÉ

ACCÈS INCHANGÉ



ACCÈS INCHANGÉ

#### HÉBERGEMENTS INSOLITES ET ÉCOLOGIQUES SUR L'ANCIEN PARKING EN CALCAIRE DE LA FERME

- Réhabilitation de l'ancien espace de vente en chambre PMR (Le SILO)
  - Construction d'une cabane en bois (La Cabane du Pic Vert)
- En projet :
- Construction d'un sanitaire et cuisine d'été PMR (-5 m<sup>2</sup>)



#### CHAMPS EN AGRICULTURE BIO ET AGROFORESTERIE



PROJET DE CAMPING À LA FERME (1800M<sup>2</sup>)  
6 emplacement enherbés



#### STATIONNEMENTS PONCTUELS (1800M<sup>2</sup>) ET RETOUR À LA NATURE

Réhabilitation de l'ancienne fosse de la porcherie en espace enherbé et fleuri pouvant accueillir des véhicules lors de l'accueil du public.

## c - Modifications dues à des erreurs matérielles

### ▪ ANAIS

- ▶ Rectification du classement d'un bâtiment pouvant changer de destination. Initialement autorisé vers la destination « logement », le projet porte vers la destination « « économie ».

Zonage « Mixité des fonctions »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Mixité des fonctions »

Nouveau zonage (M3) :

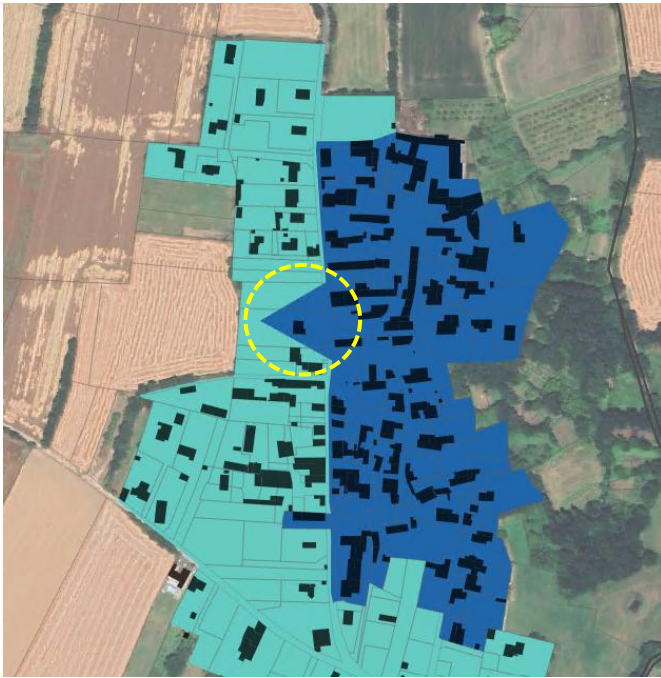


■ PUYRAVAULT

- Rectification d'une erreur de zonage sur le plan des « implantations par rapports aux voies » ainsi que sur le plan des « emprises du sol ». Une erreur de géométrie incohérente avec le découpage du secteur doit être rectifiée pour la cohérence d'ensemble.

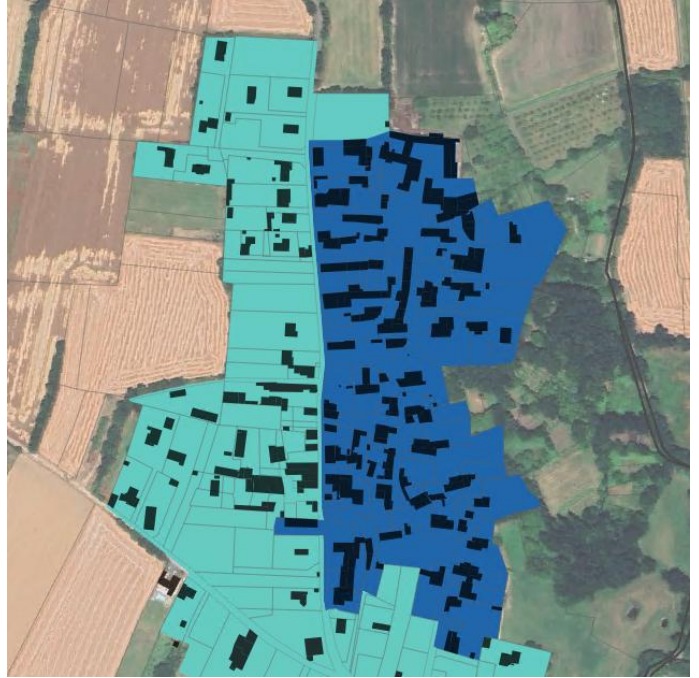
Zonage « Implantation par rapports aux voies »

PLUi-H en vigueur (M2) :



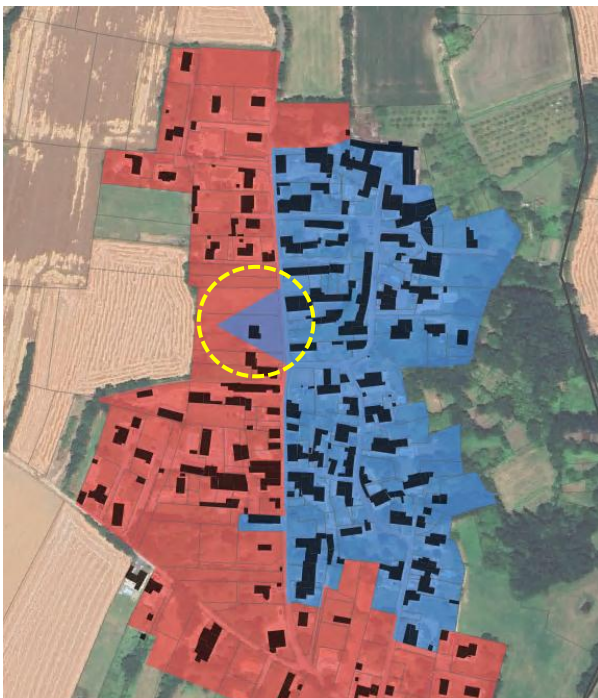
Zonage « Implantation par rapports aux voies »

Nouveau zonage (M3) :



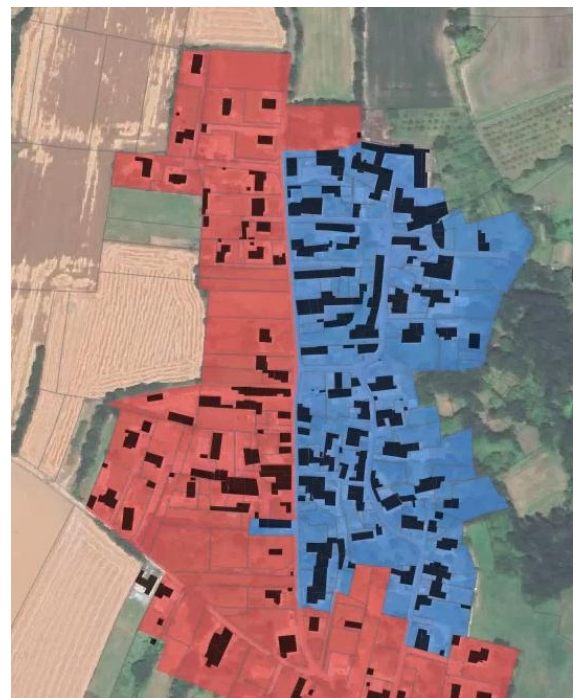
Zonage « Emprise au sol »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Emprise au sol »

Nouveau zonage (M3) :



▪ SAINT-GEORGES-DU-BOIS

Rectification d'une erreur sur le plan de la « Mixité des fonctions ». Une modification relevant de la procédure précédente (modification n°2) n'a pas été correctement supprimée. Un linéaire commercial apparaît toujours sur le plan de la mixité des fonctions de la commune de St-Georges-du-Bois (Chaillé) alors même que cet objet faisait l'objet d'une suppression dans la procédure de M2. La collectivité souhaite rectifier ce point.

Extrait notice de présentation de la modification n°2 (p.48)

▪ MODIFICATIONS DE ZONAGE CONCERNANT PLUSIEURS COMMUNES

La collectivité souhaite supprimer la référence aux linéaires commerciaux dans les zones de mixité sommaire afin de permettre l'installation de commerce dans l'ensemble de ces secteurs.

Les communes concernées sont : Aigrefeuille d'Aunis, Anais, Bouhet, Breuil La Réorte, Ciré d'Aunis, Forges, La Devisse, 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 de commerces dans ces secteurs au contact direct des bourgs.

Zonage « Mixité des fonctions »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Mixité des fonctions »

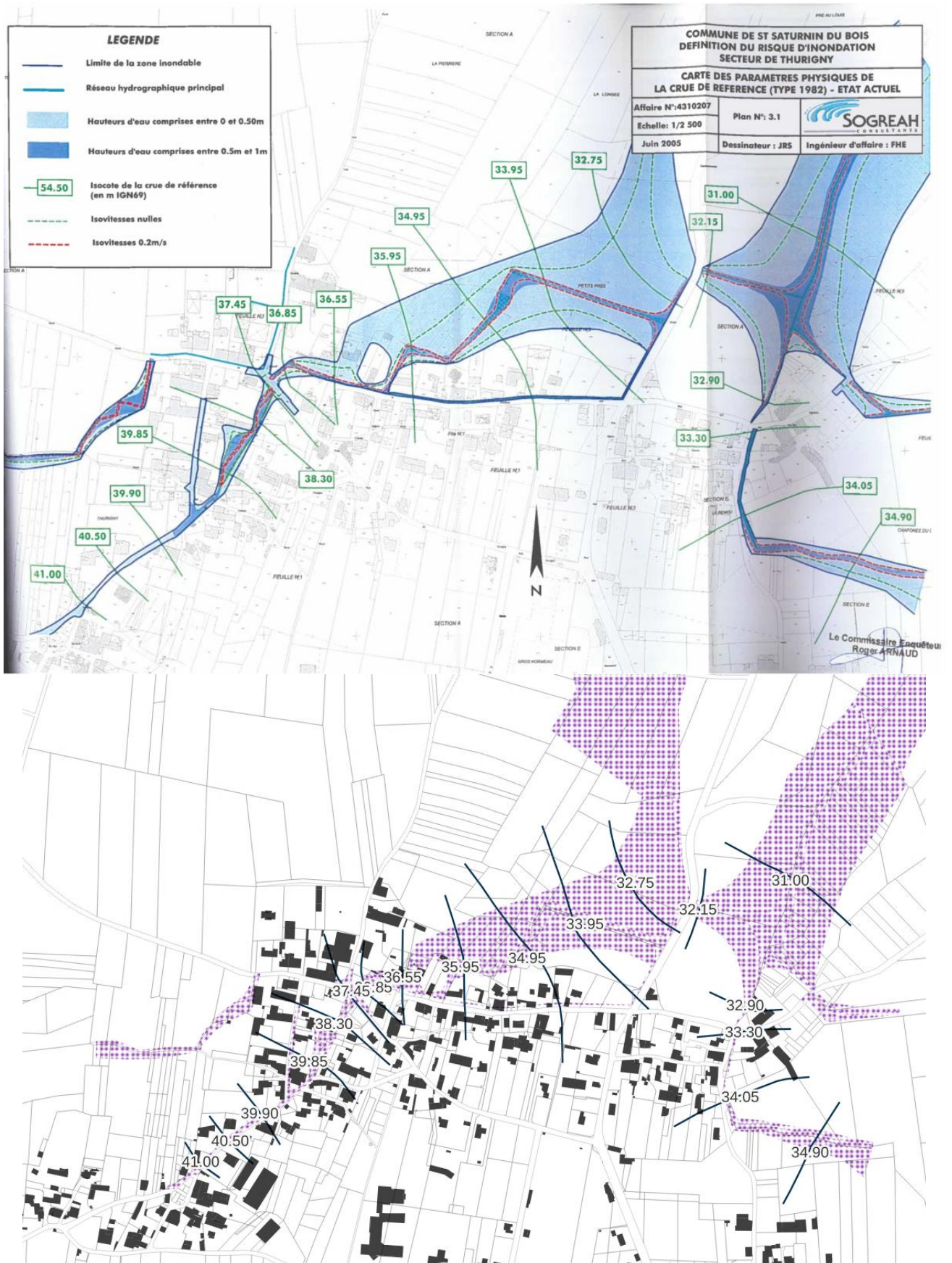
Nouveau zonage (M3) :

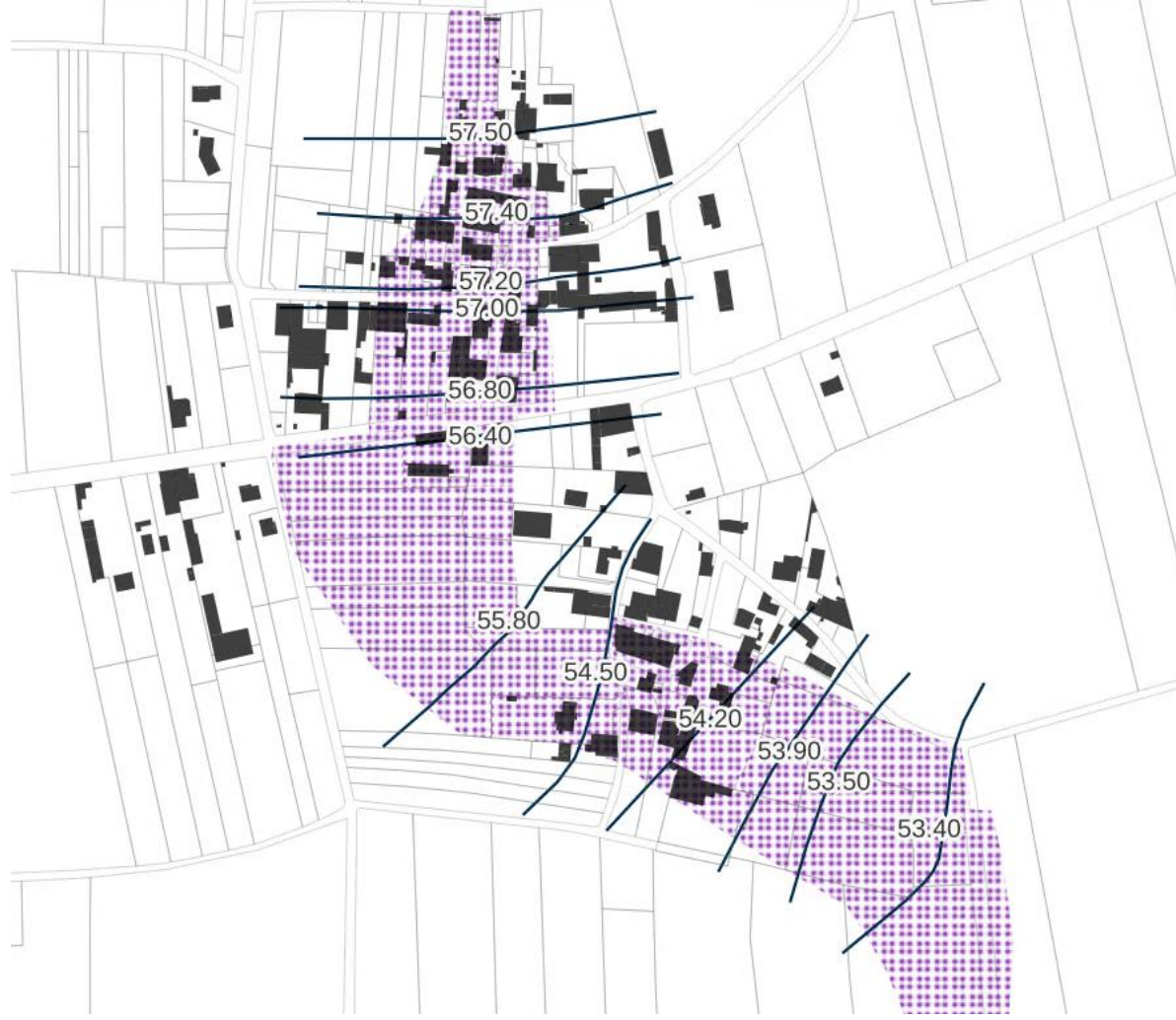
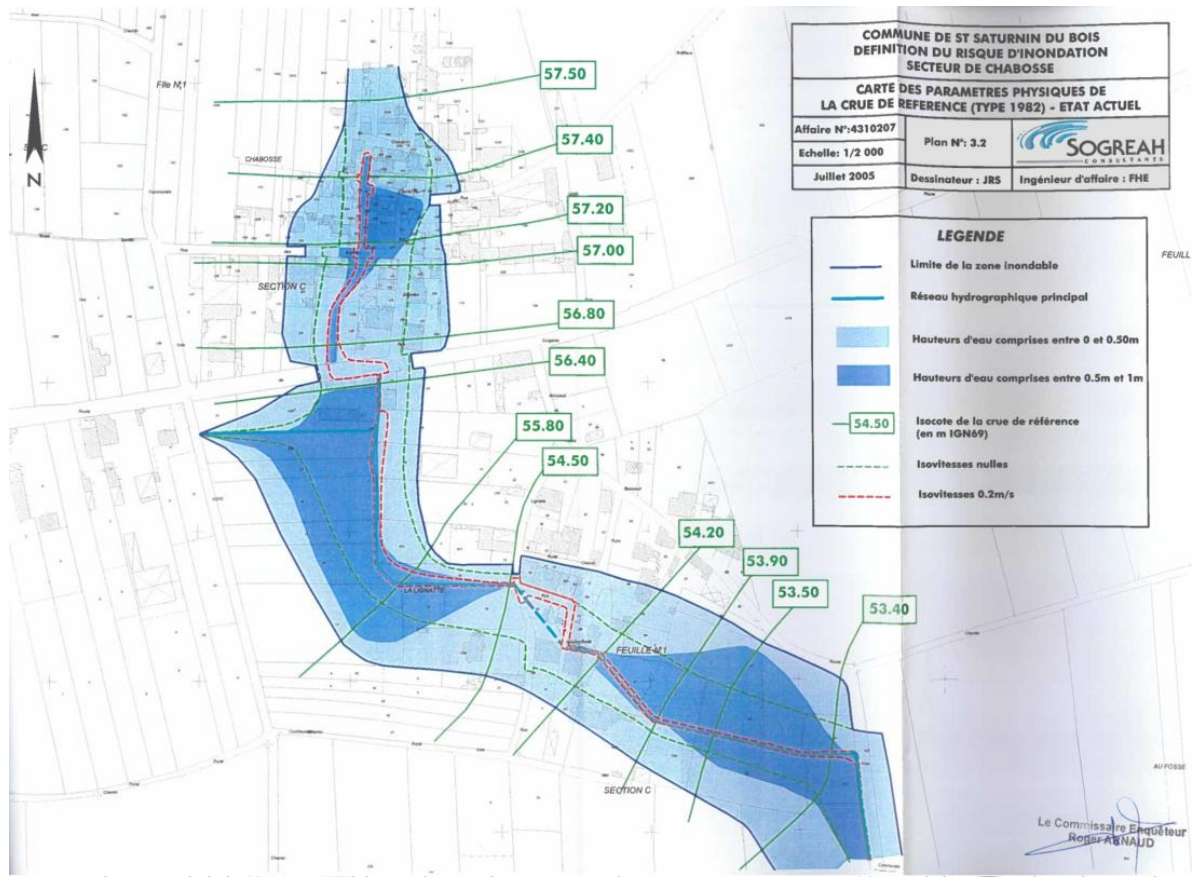


- SAINT-SATURNIN-DU-BOIS

- ▶ Rectification d'une erreur de géométrie lors de l'élaboration du PLUi-H. En effet, la commune de St-Saturnin-du-bois ayant réalisée, en 2005, une étude hydraulique, celle-ci a été matérialisée sur le zonage des plans graphiques 4.2.9 « Risques et nuisances ». Cependant, les données n'ayant pas été numérisées, un décalage est observé entre les données de l'étude et le PLUi-H. La collectivité souhaite reprendre cette erreur pour faire correspondre les deux documents.

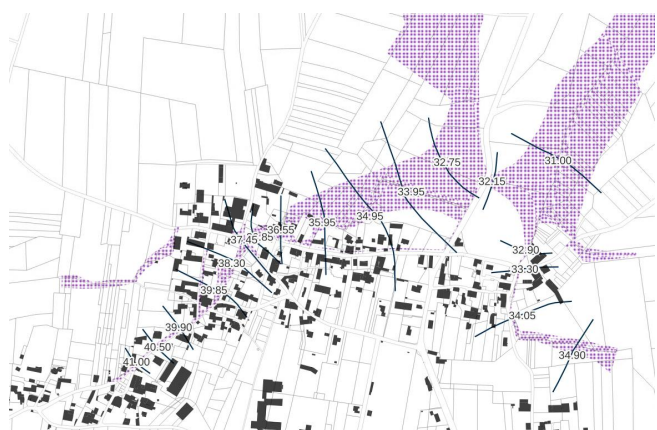
Exemple de décalage entre l'étude hydraulique et son report sur le plan 4.2.9 en vigueur :





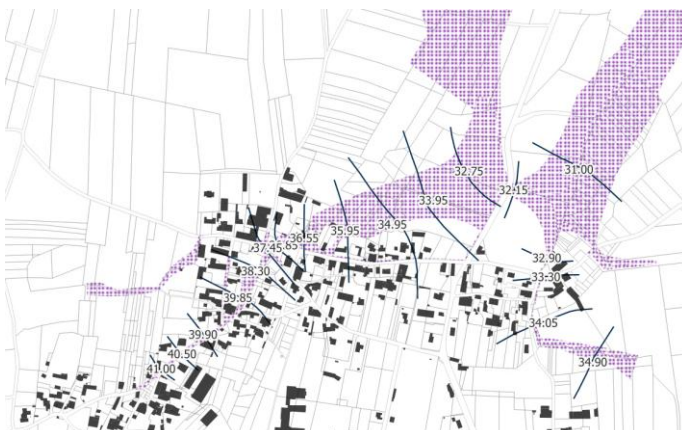
Zonage « Risques et nuisances »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Risques et nuisances »

Nouveau zonage (M3) :



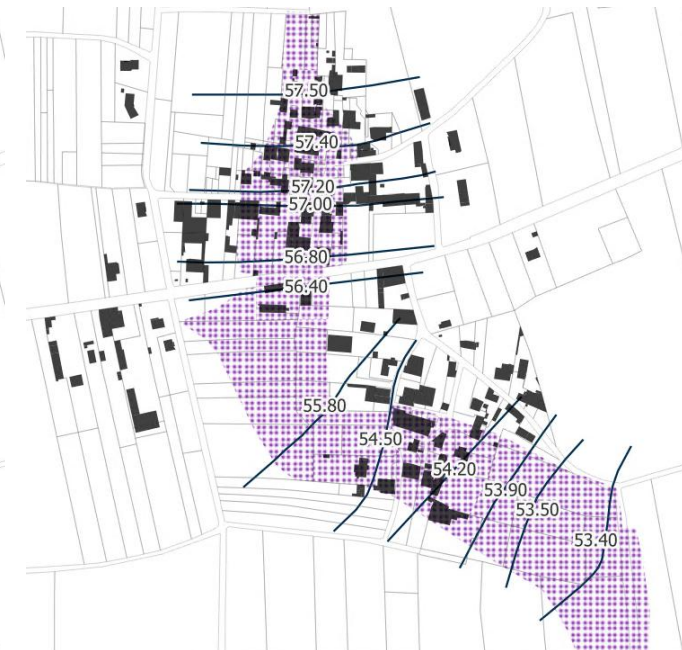
Zonage « Risques et nuisances »

PLUi-H en vigueur (M2) :



Zonage « Risques et nuisances »

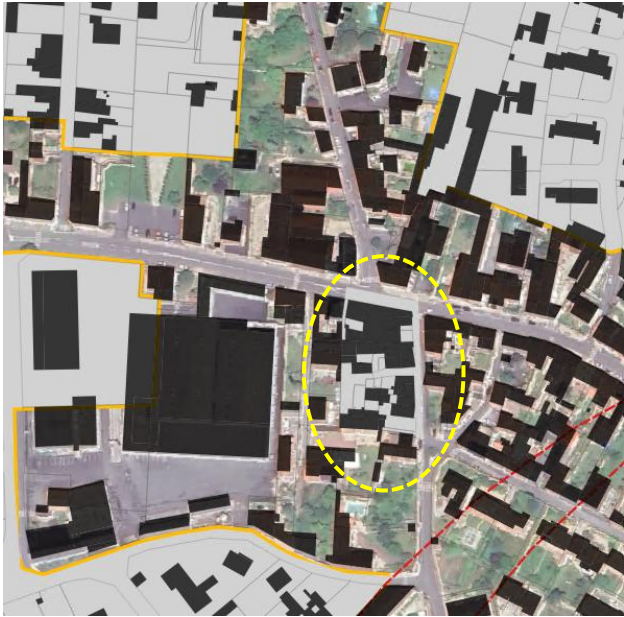
Nouveau zonage (M3) :



▪ SURGERES

- ▶ Rectification d'un îlot urbain classé comme « degré 3 » au PLUi-H en vigueur et situé dans le périmètre SPR. Cet îlot est reclassé en « degré 1 » comme l'ensemble du périmètre SPR de la ville de Surgères. Cet oubli est considéré comme une erreur matérielle.

Zonage « Patrimoine »  
PLUi-H en vigueur (M2):



Zonage « Patrimoine »  
Nouveau zonage (M3):



## II.2 - Modifications apportées aux OAP

### a - Création d'OAP

#### ▪ SURGERES

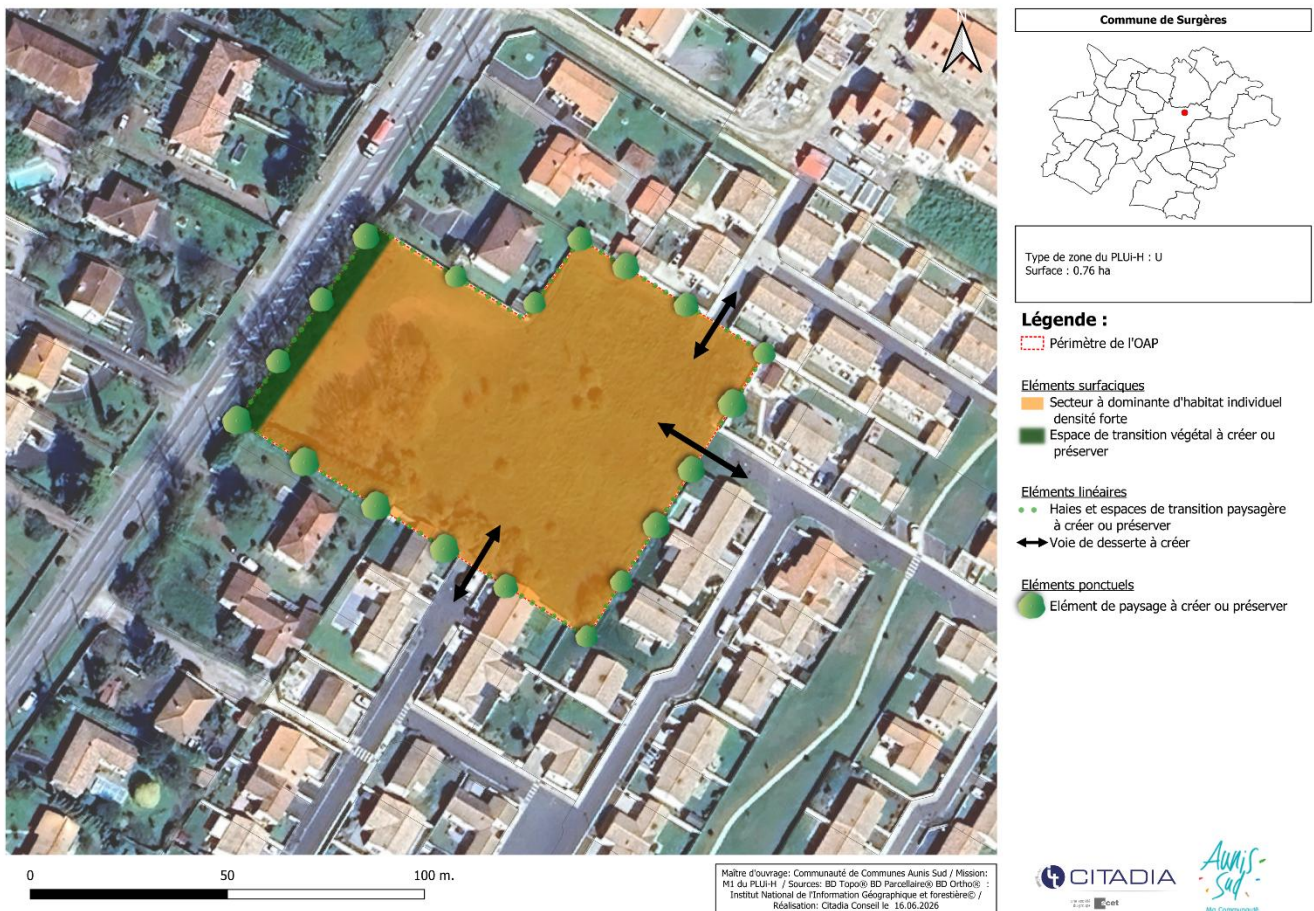
- ▶ La commune de Surgères souhaite mieux maîtriser la densification de son tissu urbain, notamment sur deux tènements identifiés comme stratégiques pour son développement.

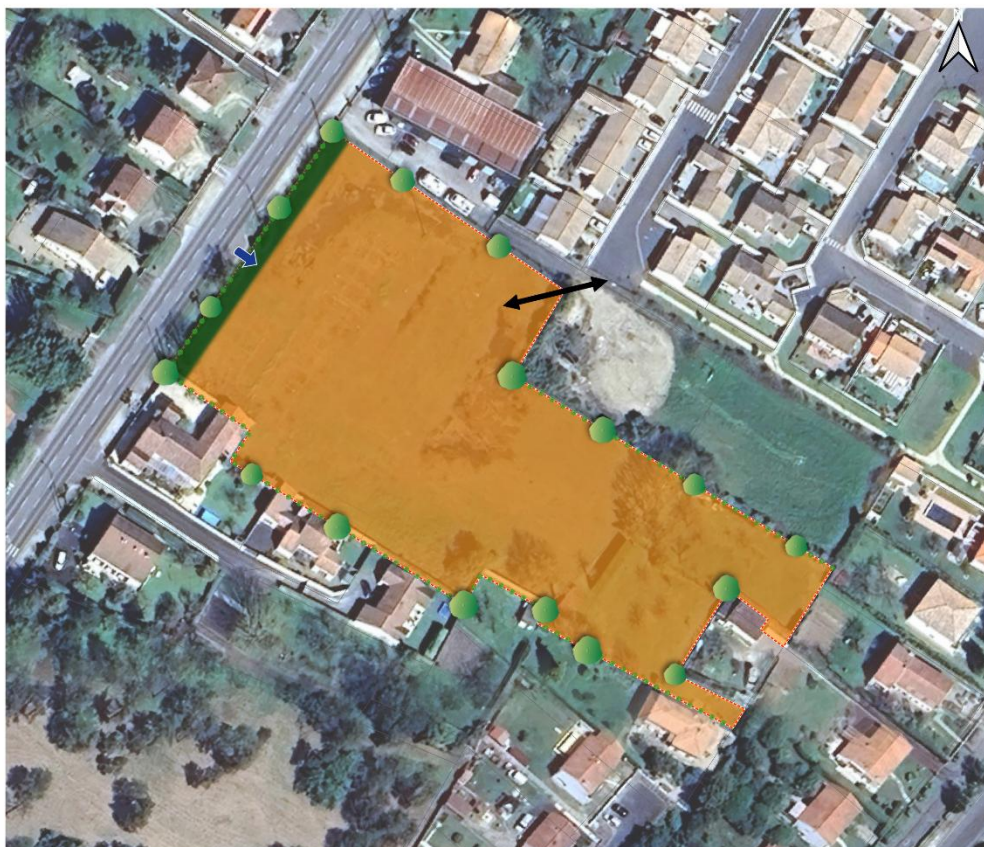
À cette fin, il est proposé de créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zone urbaine afin d'encadrer l'évolution de ces secteurs. L'objectif est de garantir un aménagement cohérent, qualitatif et adapté à leur environnement urbain et paysager, tout en assurant une bonne intégration des futurs projets au sein du tissu existant.

La mise en place de ces OAP permettra également de définir les grands principes d'aménagement attendus par la collectivité en matière d'organisation urbaine, de desserte, de formes bâties, de qualité des espaces et de gestion des interfaces avec les secteurs voisins.

L'ensemble des règles associées à ces deux nouvelles OAP d'aménagement sont à retrouver directement dans le LIVRE 6 – OAP.

Extrait des deux schémas d'OAP retenus pour la modification n°3 :





0 50 100 m.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: M3 du PLU-H / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: SCET - Citadia le 16.06.2026

**Commune de Surgères**



Type de zone du PLU-H : U  
Surface : 1,02 ha

**Légende :**

--- Périmètre de l'OAP

**Eléments surfaciques**

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
- Espace de transition végétal à créer ou préserver

**Eléments linéaires**

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer

**Eléments ponctuels**

- Elément de paysage à créer ou préserver
- ↑ Entrée principale



## b - Modification des OAP Habitat

- La collectivité souhaite ajuster les règles de stationnement applicables au projet prévu au sein de l'OAP n°51 de Surgères.

Cette opération, située en zone urbaine, s'inscrit dans un contexte foncier contraint du fait de son environnement bâti et de ses limites parcellaires. Le projet attendu vise à optimiser l'utilisation du foncier disponible dans une logique de densification et de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, il est proposé d'adapter les exigences de stationnement applicables aux macro-lots afin de mieux concilier les besoins liés à l'accueil des véhicules avec les objectifs d'aménagement du site. Cette évolution permettra de limiter les surfaces dédiées au stationnement et, par conséquent, l'imperméabilisation des sols, tout en libérant davantage d'espace pour la réalisation du programme envisagé.

Cette adaptation contribue ainsi à une utilisation plus économe du foncier, favorise la qualité urbaine et paysagère de l'opération et s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière et d'optimisation des espaces urbanisés portés par le PLUi-H.

Extrait des modifications des OAP retenues pour la modification n°3 :

## 5/ Organisations des déplacements

### A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera notamment par la création d'accès issus de la rue Marcou.
- L'opération devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes, notamment à travers la réalisation de deux liaisons structurantes : Est-Ouest adossée à la coulée verte rejoignant le pôle gare et Nord-Sud reliant la rue Marcou à l'avenue de la gare.

### B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations sera regroupé et mutualisé pour limiter les surfaces et la circulation dédiées aux véhicules sur le terrain.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.
- Il sera créé :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements, **sauf pour les macro-lots**.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean d'Angély et Saint-Pierre d'Oléron) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

## 6/ Réseaux

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## c - Modification des OAP Economie

La collectivité souhaite ajuster les règles de stationnement applicables aux secteurs de développement à vocation économique. Le retour d'expérience sur l'application du PLUi-H a mis en évidence

que les seuils actuellement exigés peuvent, dans certains cas, constituer un frein à la réalisation ou au développement de projets économiques. Les obligations de stationnement apparaissent parfois disproportionnées au regard des besoins réels des activités concernées et conduisent à une consommation excessive de foncier au détriment des surfaces dédiées à l'activité économique.

Il est ainsi proposé de revoir les normes de stationnement applicables aux destinations « bureaux », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « artisanat et commerce de détail » ainsi qu'aux « entrepôts à usage d'activité industrielle ou artisanale », afin de mieux les adapter aux caractéristiques et aux usages observés sur le territoire.

Cette évolution vise à garantir un dimensionnement plus cohérent des espaces de stationnement, à optimiser l'utilisation du foncier économique disponible et à faciliter l'implantation ainsi que le développement des entreprises. Elle participe également aux objectifs de sobriété foncière en limitant l'imperméabilisation des sols et la création de surfaces de stationnement surdimensionnées par rapport aux besoins réels des activités.

Extrait des modifications des OAP retenues pour la modification n°3 :

## 5/ Organisations des déplacements

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

### BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer une bonne gestion du stationnement sur l'ensemble des zones, il est retenu les quotas suivants :

- une place de stationnement minimum par tranche de **20-m<sup>2</sup> 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- une place de stationnement minimum par tranche de **26-m<sup>2</sup> 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail »,
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie »,
- pour les constructions de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt à usage d'activité industrielle ou artisanale »,
- pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement minimum par tranche de **100-m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt à usage d'activité industrielle ou artisanale »,
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques,
- Une place de stationnement minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une salle de restaurant,
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable.

Toutefois et conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme :

- Pour les immeubles de bureaux, il sera demandé 1 place de stationnement sécurisé par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

*Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.*

**DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN** : les communes de Surgères, Aigrefeuille d'Aunis, Chambon, Forges, Le Thou, Saint-Mard, La Devise, Saint-Pierre-La-Noue sont desservies par les lignes interurbaines régulières du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

## II.3 - Modifications apportées au règlement écrit

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

| MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT  |
|--|
| Harmoniser les règles associées aux toitures pour les degrés 2 et 3                        |
| Réintégrer la notion de teinte des tuiles en degré 3                                       |
| Reprendre l'écriture des annexes en zone A   |
| Reprendre l'écriture des règles associées aux continuités écologiques                      |
| Reprendre l'écriture des matériaux associés aux clôtures en limites séparatives            |
| Compléter les destinations des STECAL économie en lien avec les ETA                        |
| Ajuster l'écriture des règles associées au raccordement de l'assainissement en zone A et N |
| Ajuster les destinations des zones commerciales  |
| Ajuster les règles associées au stationnement  |

### a - Modifications des dispositions générales du règlement

- ▶ La collectivité souhaite retravailler la rédaction des dispositions générales relatives aux continuités écologiques. L'objectif est de clarifier la lecture des autorisations en zones A et N soumises à une prescription graphique associée aux « réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres », afin de limiter strictement les possibilités de constructions et des installations démontables. Cette nouvelle formulation permet de préciser les attentes de la collectivité et de renforcer la protection de ces milieux sensibles.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## F. Continuités écologiques

### 1) Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres

Les réservoirs de biodiversité, repérés au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

En zones A et N :

- Les constructions et installations **démontables** 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 30m<sup>2</sup>.
- 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.

### b - Modifications des règles applicables à toutes les zones

- La collectivité souhaite supprimer la disposition interdisant l'usage de plaques préfabriquées, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Cette évolution vise à adapter le règlement aux pratiques constructives contemporaines et aux innovations techniques dans le domaine du bâtiment. Les matériaux préfabriqués présentent aujourd'hui une grande diversité de finitions, de textures et de qualités architecturales, permettant leur intégration dans des projets de qualité et en cohérence avec leur environnement.

La suppression de cette interdiction ne remet pas en cause les objectifs d'insertion paysagère et architecturale du PLUi-H, lesquels demeurent encadrés par les autres dispositions du règlement relatives à l'aspect extérieur des constructions. Cette modification permet ainsi d'éviter une restriction devenue peu adaptée aux modes de construction actuels, tout en garantissant la qualité des projets réalisés sur le territoire.

Cette notion présente en zone U, A et N est donc supprimée.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

En zone urbaine (U) :

« Degré 2 »

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 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 »

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 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.~~

En STECAL Habitat en zone agricole (A) :

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 enduit 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 mètres 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.~~

## Pour les habitations en zone agricole (A) :

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 enduit 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 mètres 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.~~

## En zone naturelle (N) :

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 sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.~~

## c - Modifications des règles applicables aux zones urbaines

- ▶ La collectivité souhaite faire évoluer les destinations autorisées au sein des secteurs urbains à vocation d'activités économiques et commerciales en supprimant la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Cette évolution vise à conforter la vocation première de ces secteurs, dédiée prioritairement à l'accueil des activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et commerciales. Le développement d'activités de services recevant du public est susceptible de générer des conflits d'usage avec les activités productives et de réduire les capacités d'accueil foncier destinées aux entreprises.

Par ailleurs, cette modification répond à un objectif d'équilibre territorial et de complémentarité entre les différentes polarités du territoire. L'implantation d'activités de services au sein des zones d'activités périphériques peut contribuer à une mise en concurrence avec les centralités urbaines, alors même que celles-ci ont vocation à accueillir en priorité les commerces et services de proximité participant à leur dynamisme et à leur attractivité.

De plus, le PLUi-H dispose de secteurs spécifiquement destinés à l'accueil des activités tertiaires, commerciales et de services recevant du public. Dès lors, la suppression de cette sous-destination au sein des zones à vocation économique permet de mieux répartir les fonctions urbaines, de préserver la disponibilité du foncier économique pour les activités productives et de renforcer la cohérence globale de l'organisation territoriale.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

## ZONE URBAINE (U)

### Secteurs à vocation d'activités économiques et commerciales

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « **Industrie, Artisanat et commerce** »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

| Autorisé   | Autorisé sous condition  | Interdit  |
|--|--|---|
| <p><b>Commerce et activités de services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat destiné à la vente de biens ou services</li> <li>✓ Restauration</li> <li><del>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</del></li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> </ul> | <p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées</li> <li>✓ Nouveau logement, sous condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>-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</li> <li>-dans la limite d'une surface de plancher de 20m<sup>2</sup></li> <li>-d'être implanté dans le volume du bâtiment d'activité principal</li> <li>-de ne pas excéder 25% de la surface de plancher du bâtiment principal</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Commerce et activités de services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le commerce de détail sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></li> <li>✓ Le commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) 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</li> </ul> | <p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hébergements</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation agricole</li> <li>✓ Exploitation forestière</li> </ul> <p><b>De manière générale</b><br/>: 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"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul> |

- ▶ Sur la base de son retour d'expérience, la collectivité souhaite rétablir la rédaction initiale de la règle dérogatoire relative au stationnement dans les centres-villes d'Aigrefeuille-d'Aunis et de Surgères, telle qu'elle avait été définie lors de l'approbation du PLUi-H en 2020.

La modification n°2 avait fait évoluer le dispositif applicable à Surgères en limitant les possibilités de dérogation aux seules activités commerciales. Toutefois, l'application de cette disposition a mis en évidence certaines difficultés opérationnelles pour la réalisation de projets de renouvellement urbain au sein des tissus bâtis existants.

La collectivité souhaite ainsi réintroduire un régime dérogatoire permettant de prendre en compte non seulement les activités commerciales, mais également les opérations de réhabilitation, de renouvellement urbain et de densification. Dans les secteurs centraux caractérisés par un foncier contraint et un bâti souvent ancien, l'application stricte des normes de stationnement peut en effet compromettre la faisabilité de projets participant à la revitalisation des centres-villes et à la production de logements.

Cette évolution vise ainsi à faciliter la reconquête et la valorisation du tissu urbain existant, en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation foncière, de renouvellement urbain et de dynamisation des centralités portés par le projet de territoire.

## ZONE URBAINE (U)

En outre, il sera nécessaire de prévoir les surfaces nécessaires au fonctionnement de la construction nouvelle, à savoir le stationnement des éventuels véhicules de livraison, ainsi que l'espace nécessaire aux manœuvres de chargement et déchargement, en complément des dispositions de stationnement décrites ci-après.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L.151-33 du code de l'urbanisme) c'est-à-dire dans un rayon de moins de 300 mètres de la construction.

**En cas d'extension ou réhabilitation, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.**

Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Article L.151-35 du code de l'urbanisme.

**Dérogation spécifique pour le centre-ville d'Aigrefeuille et Surgères** où le stationnement ne doit pas être un frein ni à la réhabilitation des logements ni au maintien des commerces en centre-ville :

~~Sur la seule commune d'Aigrefeuille, Pour ces deux communes, il n'est pas fixé de règle de stationnement à l'intérieur du périmètre de mixité renforcée délimité au document graphique n°4.2.2.~~

~~**Dérogation spécifique pour le centre-ville de Surgères :**~~

~~Sur la commune de Surgères, il n'est pas fixé de règle de stationnement à l'intérieur du périmètre de mixité renforcée délimité au document graphique n°4.2.2. pour les commerces. Cependant, les bâtiments à usage d'habitation sont soumis aux mêmes règles de stationnement qu'à l'intérieur du périmètre de mixité sommaire délimité au document graphique n°4.2.2.~~

- La collectivité souhaite réintroduire la notion de « tons mêlés » dans les règles associées aux toitures en degré 3. Cette notion avait été supprimée, par erreur, lors de la modification n°2.

Extrait des modifications opérées lors de la modification n°2 :

## ZONE URBAINE (U)

### «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.

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.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

## ZONE URBAINE (U)

### «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 canal (tige de botte) ou romane canal **de ton mêlés**, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

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.

- La collectivité souhaite retravailler les règles liées aux toitures, notamment dans le cadre d'une harmonisation des règles en degré 2 et 3 (zone urbaine) mais également en zone agricole et naturelle.

## ZONE URBAINE - « DEGRE 2 » : CENTRE-VILLE ET BOURGS TRADITIONNELS

### Rénovation et extensions des constructions existantes

#### **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 réalisées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant. Le réemploi d'un matériau différent de ceux cités 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 couvrantes 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).~~

#### **TOITURES :**

Les toitures des constructions seront en tuiles 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.

### Constructions neuves

#### **TOITURES :**

Les toitures des constructions **principales** seront en tuiles 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.

## ZONE URBAINE - « DEGRE 3 » : LES AUTRES ESPACES BATIS (à l'extérieur des degrés 1 et 2)

### Rénovation et extensions des constructions existantes et constructions neuves

#### **TOITURES :**

Les toitures des constructions **principales** seront en tuiles canal (tige de botte) ou romane canal de **ton mêlés**, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

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 **et plus**.

## ZONE AGRICOLE – STECAL HABITAT

### Rénovation et extensions des constructions existantes

#### **TOITURES :**

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

~~Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant.~~

• ~~Les toitures en tuiles canal :~~

~~Les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes 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 toitures 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).~~

Les toitures des constructions seront en tuiles 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 bacs aciers sont autorisés.

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

### Constructions neuves

#### **TOITURES :**

~~Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde 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 bacs aciers sont autorisés.~~

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

Les toitures des constructions seront en tuiles 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 bacs aciers sont autorisés.

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

## ZONE AGRICOLE – POUR LES HABITATIONS

### TOITURES

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

~~En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.~~

~~Les extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant.~~

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

Les toitures des constructions seront en tuiles 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 bacs aciers sont autorisés.

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

## ZONE NATURELLE – STECAL HABITAT

### Rénovation et extensions des constructions existantes

#### TOITURES :

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

~~Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant.~~

~~▪ Les toitures en tuiles canal :~~

~~Les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes 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 toitures 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).~~

Les toitures des constructions seront en tuiles 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 bacs aciers sont autorisés.

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

### Constructions neuves

#### TOITURES :

~~Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde 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 bacs aciers sont autorisés.~~

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

Les toitures des constructions seront en tuiles 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 bacs aciers sont autorisés.

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

## ZONE NATURELLE – POUR LES HABITATIONS

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

~~En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.~~

~~Les extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de tuiles existant~~

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

Les toitures des constructions seront en tuiles 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 bacs aciers sont autorisés.

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

## d - Modifications des règles applicables aux zones agricoles et naturelles

- La collectivité souhaite retravailler les règles d'implantation des annexes en zone agricole. Une contradiction s'est glissée dans la rédaction des règles actuelles. Afin de clarifier les attendus, il est proposé de maintenir la règle dérogatoire permettant une implantation libre des annexes en zone A.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

# ZONE AGRICOLE (A)

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### **2- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives**

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4$  m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

~~Les bâtiments annexes doivent s'implanter :~~

- ~~• Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;~~
- ~~• Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).~~

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.4](#).

Dans tous les cas, l'implantation sera libre pour :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- Les annexes,

- La collectivité souhaite adapter les destinations et sous-destinations autorisées au sein des STECAL à vocation économique situés en zones agricole et naturelle, afin de répondre plus précisément aux besoins des entreprises de travaux agricoles (ETA), pour lesquelles ces périmètres avaient notamment été instaurés.

En effet, les activités liées au développement de ces entreprises relèvent davantage de la destination « Commerce et activités de service » que des destinations actuellement autorisées. Il convient donc d'ajuster le règlement écrit afin de mieux prendre en compte la réalité de ces activités économiques et de permettre leur évolution au sein des STECAL concernés, sans remettre en cause leur vocation initiale.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

## ZONE AGRICOLE (A)

Dans chacun des STECAL délimités au [document graphique 4.2.2](#), sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient 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, et dans le respect des conditions générales de la zone A, sont en outre autorisés :

### STECAL ECONOMIE

- Les constructions, aménagements et installations liés à l'industrie, à l'artisanat **et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et au bureau

## ZONE NATURELLE (N)

Dans chacun des STECAL délimités au [document graphique 4.2.2](#), sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient 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, et dans le respect des conditions générales de la zone N, sont en outre autorisés :

### STECAL ECONOMIE

- Les constructions, aménagements et installations liés à l'industrie, à l'artisanat **et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et au bureau

- ▶ La collectivité souhaite faire évoluer les dispositions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome autorisés sous conditions en zones A et N.  
La rédaction actuelle limite l'implantation de ces dispositifs aux secteurs situés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou à une zone urbaine limitrophe. Cette restriction peut toutefois compliquer la réalisation des travaux nécessaires à la création, à l'adaptation ou à la mise aux normes des installations d'assainissement non collectif existantes.

La nouvelle rédaction vise ainsi à clarifier les possibilités d'intervention sur ces équipements en autorisant les dispositifs d'assainissement autonome ainsi que leur mise aux normes. Cette évolution permet de faciliter la conformité des installations aux exigences réglementaires en vigueur et de garantir une meilleure protection de la santé publique et de l'environnement, sans remettre en cause les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels.

Extrait des modifications du règlement écrit retenues pour la modification n°3 :

## ZONE AGRICOLE (A)

### 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

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au document graphique 4.2.1

##### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

##### 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> (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 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
  - Les dispositifs d'assainissement autonome **ainsi que leur mise aux normes sous condition d'être implantées 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.

# ZONE NATURELLE (N)

## 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

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière identifiée au document graphique 4.2.1

#### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

#### 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 :

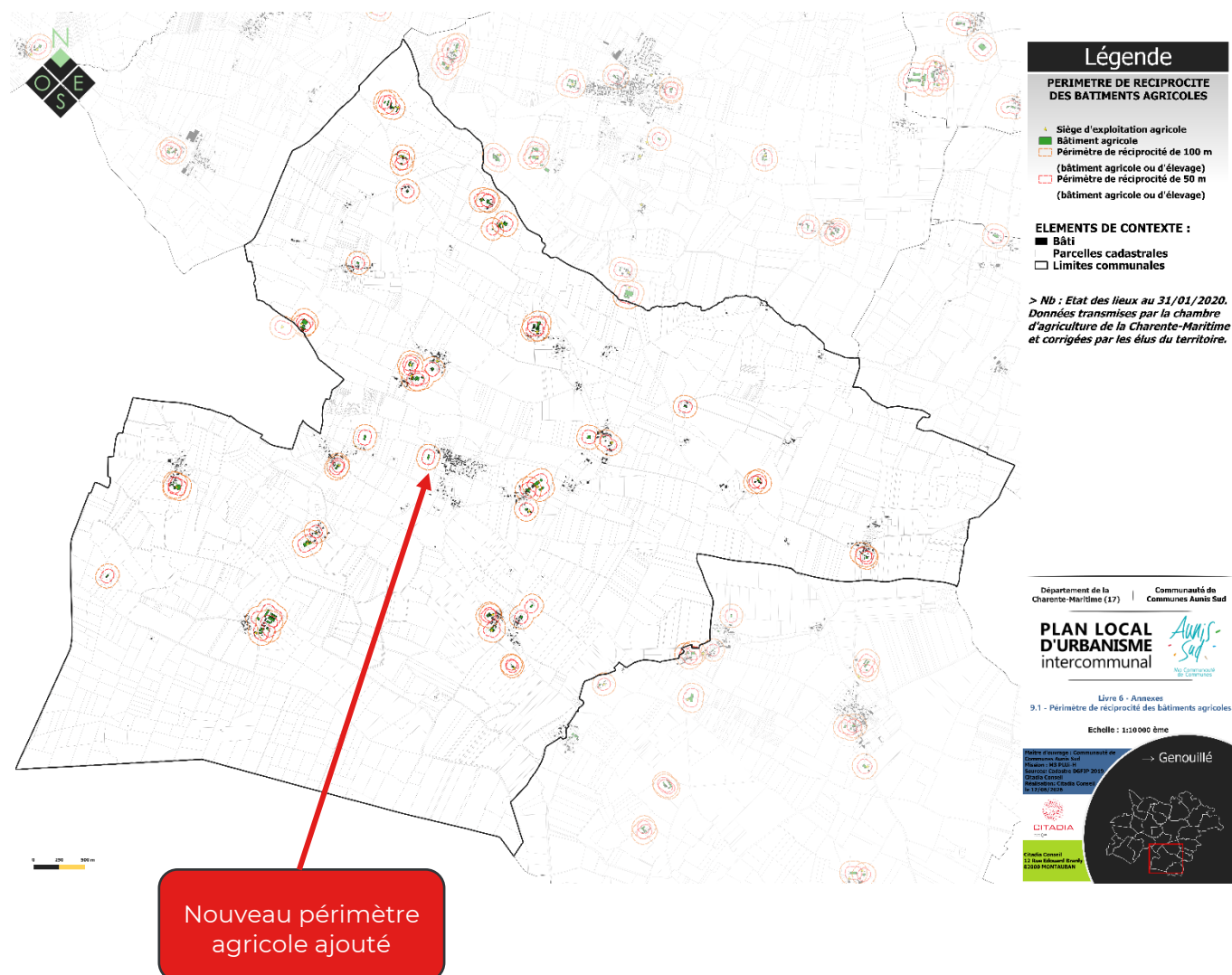
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de types serres démontables, tunnels plastiques, etc... En lien direct avec cette activité :
    - Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles,
    - Les constructions agricoles à usage de commerce en vente 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> (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 50m<sup>2</sup> 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 **ainsi que leur mise aux normes sous condition d'être implantés dans un rayon de 100 mètres d'une habitation intégrée à un STECAL ou une zone urbaine limitrophe.**

## II.4 - Modifications apportées aux annexes

### ■ GENOUILLE

- Une nouvelle activité agricole sur la commune de Genouillé (parcelle ZO 55) entraîne la création d'une stabulation. Cette donnée est intégrée au LIVRE 6 – ANNEXES > 9. Annexes informatives > 9.1 Plan de réciprocité agricole qui matérialise un tampon de 50 et 100 m autour du bâtiment.

Extrait du plan 9.1 Plan de réciprocité agricole :





# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)