

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2023

1^{ère} Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 février 2026

1^{ère} Modification du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 05 mars 2026

1.0 NOTICE EXPLICATIVE

Le présent dossier a été réalisé par :



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme

32 rue Jules Michelet

33130 BEGLES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	9
PREAMBULE.....	10
1. Procédure antérieure	10
2. Objet de la modification	10
3. Choix de la procédure.....	10
4. Composition du dossier de modification	11
DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....	13
1. Modifications ou corrections apportées au règlement écrit	13
1.1. Adaptation de la règle de recul des constructions au sein des dispositions générales.....	13
1.2. Adaptation de la règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques en cas d'incapacité technique sur l'ensemble des zones.....	13
1.3. Adaptation de la règle d'implantation des panneaux solaires sur toiture au sein des zones UA, UB, UC, UE, UT, 1AU, 1AUe, A et N	14
1.4. Permettre l'implantation d'abris pour animaux en zone A.....	14
1.5. Correction d'un incohérence de règles en zone A concernant les distances d'implantation des constructions.....	14
1.6. Corrections apportées au règlement de gestion des secteurs Ay	15
1.7. Permettre aux constructions et installations publiques et ou d'intérêt collectif de déroger aux règles d'implantation en zones A et N	16
1.8. Correction d'une erreur matérielle dans la définition de la « bande B » au sein de la zone UA.....	17
1.9. Assurer une meilleure gestion des règles de stationnement au sein de la zone UA	17
1.10. Assurer une meilleure gestion des règles d'implantation au sein des zones 1AUa et 1AUb	17
1.11. Corriger une règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone UB et UC.....	18
1.12. Modification de la règle de hauteur en zone UX et UY	19
1.13. Modification de l'emprise au sol autorisée en zone UX.....	19
1.14. Modifications relatives à la réglementation de la couleur des toitures en zone UA, UB, UC, UE, UT, 1AU, 1AUe, A et N.....	19
1.15. Assouplissement des règles relatives aux menuiseries dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante en zone UA, UC, UE, UT, A et N.....	20
1.16. Simplification des règles relatives aux pourcentages de pentes de toitures admises en A	21
1.17. Assouplissement d'une des règles de clôture proposée en zone UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUe..	21
1.18. Correction et modification apportées aux destinations autorisées en zones UX et UY du secteur de « Plaisance » à Barbezieux	22
1.19. Autoriser toutes les sous destinations des équipements d'intérêt collectif et de services publics au sein des zones UX et UY.....	22

1.20.	Modification du règlement écrit relatif aux clôtures vis-à-vis des emprises publiques en zones UC et UE 22	
1.21.	Modification du règlement écrit relatif aux clôtures vis-à-vis des limites séparatives en zone UA, UB, UC et 1AU	23
1.22.	Modification du règlement écrit relatif aux clôtures des équipements et installations de services publics et/ou d'intérêt collectif pour l'ensemble des zones du PLUi	23
1.23.	Modification de l'emprise au sol des constructions en zone A	24
1.24.	Modification de l'emprise au sol des annexes en zone UA	24
1.25.	Adapter le règlement de la zone UT du château Saint-Bernard afin d'en faciliter sa reconversion pour une destination touristique.....	25
1.26.	Adapter l'article 7 des dispositions générales, et relatif au risque inondation	27
1.27.	Autoriser la destination « habitation » en zone UE dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi	28
2.	Modifications ou corrections apportées au règlement graphique (zonage) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	30
2.1.	Diminution de la taille minimale d'opération inscrite dans l'OAP de « Plaisance » et de « Fond-Raze »	30
2.2.	Transformation de la zone UY de « Passe-Taureau » à Brossac en zone UX	33
2.3.	Transformation d'une zone UY à Barbezieux Saint-Hilaire en zone UX	34
2.4.	Correction du report de la servitude au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sur les communes de Val-des-Vignes, Barret, Barbezieux-Saint-Hilaire, Lachaise et Saint-Palais-du-Né	35
2.5.	Correction d'une erreur matérielle ayant conduit à l'intégration d'habitations en secteur Np à Condéon et Ns à Brossac	40
2.6.	Création d'un STECAL pour correction d'une erreur matérielle ayant conduit à la non intégration d'une activité artisanale dans un secteur spécifique à Barbezieux-Saint-Hilaire	41
2.7.	Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification de changements de destination potentiels au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.....	43
2.8.	Simplification du zonage 1AUa et 1AUb du Bourg de Val-des-Vignes.....	45
2.9.	Création d'un STECAL Ay pour correction d'une erreur matérielle ayant conduit à la non intégration d'une activité de stockage dans un secteur spécifique à Barret.....	46
2.10.	Création d'un STECAL Ay pour correction d'une erreur matérielle ayant conduit à la non intégration d'une activité artisanale dans un secteur spécifique à Pérignac.....	47
2.11.	Création d'un STECAL Ay pour correction d'une erreur matérielle ayant conduit à la non intégration d'une activité artisanale dans un secteur spécifique à Saint-Médard de Barbezieux	48
2.12.	Création d'un STECAL Ay pour correction d'une erreur matérielle ayant conduit à la non intégration d'une activité artisanale dans un secteur spécifique à Saint-Palais-du-Né.....	50
2.13.	Suppression d'un STECAL NL pour acter la fin d'une activité spécifique en milieu rural à Condéon	51
2.14.	Correction dans l'identification d'une activité touristique de NL en Nk à Barbezieux-Saint-Hilaire	52
2.15.	Création d'un STECAL Ay pour correction d'une erreur matérielle ayant conduit à la non intégration d'une activité artisanale dans un secteur spécifique à Barret.....	53
2.16.	Création d'un STECAL Nk pour l'identification d'une activité d'hébergement touristique Nk à Saint-Vallier.....	53

2.17.	<i>Extension d'un STECAL Nk pour prendre en considération le périmètre effectif d'une activité de camping à Brossac</i>	54
2.18.	<i>Correction du zonage apporté au terrain de sport de la commune de Challignac</i>	55
2.19.	<i>Modification de l'emplacement réservé n°14 sur la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire....</i>	56
2.20.	<i>Modification d'une emprise de secteur Ay pour s'adapter aux évolutions d'un projet particulier à Montmérac.....</i>	58
2.21.	<i>Intégration d'une parcelle communale d'une zone UE vers une zone UB à Barret</i>	59
2.22.	<i>Remplacement d'une partie de zone UE à Salles-de-Barbezieux par une zone UB.....</i>	60
2.23.	<i>Transformation d'une zone 2AUe du secteur « Mon Plaisir » de Barbezieux par une zone 1AUe pour l'accueil d'un projet d'intérêt public</i>	62

CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU 65

1.	Conséquences sur le rapport de présentation.....	65
2.	Conséquences sur le règlement écrit.....	65
3.	Conséquences sur les surfaces des zones.....	65
4.	Conséquences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
5.	Conséquences sur le dossier 6.0 Annexes	67
6.	Composition du dossier de 1^{ère} modification du PLUi	68

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme est l'objet du présent dossier.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

ART L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

ART L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

ART 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 ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

ART L153-43

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

PREAMBULE

1. PROCEDURE ANTERIEURE

Le PLU Intercommunal de la Communauté de Communes 4B Sud Charente a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21 décembre 2023.

Le PLU Intercommunal de la Communauté de Communes 4B Sud Charente a fait l'objet d'une procédure de Déclaration de Projet valant mise en Compatibilité qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 17 février 2026.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

La Communauté de Communes fait le constat, après quelques mois d'application du nouveau document d'urbanisme réglementaire à l'échelle des 40 communes, de la nécessité d'apporter des ajustements pour garantir son caractère opérationnel. Sans que cela ne remette en cause les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il s'agit de se saisir d'une procédure de modification pour traiter de plusieurs sujets :

- Propositions d'ajustements et de compléments apportés ou de corrections d'erreurs matérielles du règlement écrit ;
- Corriger des non prises en compte d'avis favorables issus de l'enquête publique préalable à l'approbation du PLUi ;
- Propositions de modifications apportées au plan de zonage ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Ajout de changements de destination de construction à Saint-Félix et Ladiville ;
- Adaptation du zonage pour assurer une bonne prise en considération de l'occupation effective des sols.

3. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 - Dossier Cas-par-Cas pour avis conforme
- 3.0 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- 4.0 - Les plans de zonage modifiés
- 5.0 - Le règlement modifié
- 6.0 - Annexes modifiées
- 7.0 - Avis des PPA & Enquête Publique

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 4B Sud Charente concerne plusieurs sujets détaillés ci-après.

1. MODIFICATIONS OU CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

1.1. ADAPTATION DE LA REGLE DE REcul DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement écrit comporte des dispositions générales s'appliquant potentiellement à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale. Or, il est notifié en page 21 du règlement écrit, dans le chapitre 13.1 « Règles de recul vis-à-vis de la Route Nationale RN10 » que :

« Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale RN10 ».

Compte-tenu de l'existence de dispositions dérogatoires sur certaines séquences de la RN10 traversant le territoire de la Communauté de Communes, il est proposé d'ajuster la rédaction de la manière suivante :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations doivent respecter un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale RN 10 (L.111-6 du code de l'urbanisme) sauf celles admises au titre de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme ».

1.2. ADAPTATION DE LA REGLE DE REcul DES CONSTRUCTIONS VIS-A-VIS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN CAS D'INCAPACITE TECHNIQUE SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Après plusieurs mois de pratique du règlement écrit, il semble apparaître une trop grande restriction dans les modalités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives. En effet, il peut exister des cas particuliers (topographie sur certaines parcelles à Barbezieux Saint-Hilaire par exemple), où l'absence de dérogation possible sous réserve de justification technique bloque des projets inutilement.

Il est donc proposé d'ajouter, de manière préventive, pour l'ensemble des zones les dispositions suivantes pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :

« Sous réserve d'impossibilités techniques, il est possible de déroger aux règles d'implantations contenues dans les alinéas précédents.

Par ailleurs, il est précisé que dans le cas d'un terrain ceinturé par plusieurs voies, la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique que sur l'une d'entre elles ».

1.3. ADAPTATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES SUR TOITURE AU SEIN DES ZONES UA, UB, UC, UE, UT, 1AU, 1AUE, A ET N

Au sein des zones mentionnées, le règlement écrit intègre des prescriptions particulières pour les toitures, en mentionnant l'obligation que :

« Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées. ».

Or, il s'avère après plusieurs mois d'instruction des autorisations d'urbanisme que cette disposition est particulièrement difficile à appliquer ne serait-ce que par le fait que toutes les installations nouvelles de tels dispositifs se font désormais sous forme d'applique en léger rehaussement de volumétrie générale du toit. Par ailleurs, compte tenu de l'avis conforme de l'Architecte de Bâtiments de France pour les constructions qui seraient concernées par des enjeux d'insertion paysagère ou patrimoniale. Par ailleurs, la rédaction de ce paragraphe n'est pas toujours similaires d'une zone à une autre. Il est donc cohérent d'adopter la même rédaction pour l'ensemble des zones. Il est donc proposé d'assouplir la règle, et d'uniformiser la rédaction sur l'ensemble des zones concernées, de la manière suivante :

« Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées ou apposées à la volumétrie du toit sont autorisées. Les solutions non visibles depuis l'espace public sont privilégiées ».

1.4. PERMETTRE L'IMPLANTATION D'ABRIS POUR ANIMAUX EN ZONE A

Le territoire rural des 4B Sud Charente se caractérise par un nombre important d'activité agricole et d'élevage qui a pu être cadré réglementairement dans le règlement écrit du PLUi. Toutefois, un oubli est perceptible dans la lecture du règlement écrit.

En effet, si une autorisation a bien été donnée à l'implantation d'abris pour animaux, d'une emprise limitée à 30 m², y compris dans les secteurs les plus sensibles (Ap, Np, N), en revanche cette autorisation a été oubliée dans la rédaction générale de la zone A pourtant la principale intéressée par cette disposition.

Il est donc proposé de clarifier la rédaction en indiquant qu'en plus des constructions agricoles autorisées de fait en zone A, sont également autorisées :

« Sont autorisées, dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage,...) et à la mise à l'abris des animaux (chevaux, chenils,...), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m² sur la durée du PLUi, et sous réserve d'être légères et démontables ».

1.5. CORRECTION D'UN INCOHERENCE DE REGLES EN ZONE A CONCERNANT LES DISTANCES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

À la lecture du règlement écrit, une incohérence existe entre les conditions préalables à la réalisation de constructions (agricoles ou résidentielles) en zone A, page 119, d'une part :

« Pour les exploitations existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées :

- *les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;*

- les habitations (si strictement nécessaire à l'activité agricole),

Dans ces cas, sauf contrainte règlementaire ou technique avérée, les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti existant à la date d'approbation du PLUi. Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ».

Et d'autre part, page 123, en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

« Pour toutes les zones agricoles, sauf nécessité technique et/ou règlementaire avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres ».

Au regard des contraintes techniques qui peuvent peser sur tel ou tel type de construction, il est proposé de distinguer des règles maximales de recul des constructions les unes par rapport aux autres lorsqu'elles sont agricoles ou résidentielles.

Pour le premier paragraphe il est donc proposé la réécriture suivante :

« Pour les exploitations existantes à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées :

- les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;
- les habitations (si strictement nécessaire à l'activité agricole),

Dans ces cas, sauf contrainte règlementaire ou technique avérée, les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum pour les constructions agricoles autour d'un ensemble bâti existant à la date d'approbation du PLUi. Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ».

Il est proposé la nouvelle rédaction suivante pour le second paragraphe évoqué :

« Pour toutes les zones agricoles, sauf pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou nécessité technique et/ou règlementaire avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres ».

La rectification ainsi proposée apporte une meilleure cohérence rédactionnelle du règlement écrit sur ce sujet.

1.6. CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT DE GESTION DES SECTEURS AY

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet de gérer au sein des zones agricoles des activités (artisanales ou industrielles notamment) qui sont isolées en zone agricole et qu'il convient pour autant de gérer à minima (extension et annexes autorisées). Or ces secteurs connaissent parfois une imbrication très forte des destinations. Il n'est pas rare, notamment dans un tissu bâti ancien de devoir gérer au sein d'une même construction une habitation et une activité économique.

En cela, la rédaction actuelle du règlement du secteur Ay ne prend pas assez en compte ce type de configuration courante en milieu rural. En l'état actuel il n'est ainsi pas possible de gérer les extensions et annexes des habitations situées en secteur Ay. Il est donc proposé de rectifier cette problématique de gestion du bâti existant par la correction du paragraphe 1.1.2.4 suivant :

« Seules sont autorisées, les extensions et la construction d'annexes des bâtiments d'activités commerciales, artisanales et industrielles existants à la date d'approbation du PLUi ».

En apportant la rectification suivante :

« Seules sont autorisées, les extensions et la construction d'annexes des bâtiments d'activités commerciales, artisanales et industrielles, **et des habitations**, existants à la date d'approbation du PLUi ».

En conséquence, il doit être précisé que les modalités de gestion des habitations proposées en zone A, sont également applicables en secteur Ay. Ainsi, page 120, l'introduction du paragraphe concernant les extensions et annexes des habitations en zone A :

« La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes : (...) »

Est modifié de la manière suivante :

« La gestion des constructions à usage d'habitation, **en zone A et en secteur Ay**, existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes : (...) »

Par ailleurs, cela implique de réajuster et de différencier les règles de hauteur au sein du secteur Ay, qui, par ailleurs, règlemente la hauteur des constructions agricoles alors qu'elles y sont interdites. En l'état actuel, le règlement est ainsi rédigé :

« La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou l'acrotère ».

Il convient de proposer une rédaction mieux adaptée à la prise en compte de la destination effective des constructions. Il est donc proposé la nouvelle rédaction suivante :

- « La hauteur des constructions :
- à usage agricole, commercial, artisanal et industriel ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, excepté pour implanter des équipements nécessaires à l'activité (cuves, silos, éléments techniques,...) ;
 - des autres constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ».

1.7. **PERMETTRE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET OU D'INTERET COLLECTIF DE DEROGER AUX REGLES D'IMPLANTATION EN ZONES A ET N**

Alors que pour l'ensemble des zones du PLUi, en particulier les zones urbaines, les équipements public et ou d'intérêt collectif dérogent aux règles d'implantation vis-à-vis des emprises publiques, étonnamment cela n'est pas le cas en zone A et N où les impératifs de maîtriser l'implantation des constructions est moins importante, ou de fait moins évidente à tenir au regard des problématiques rurale qui existent (talus, fossés, etc...).

Il est donc proposé de corriger le règlement écrit qui a oublié d'intégrer la dérogation possible des constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif relatif à l'implantation vis-à-vis des emprises publiques.

Preuve de l'erreur matérielle, cette dérogation pour ce type de constructions est bien inscrite en revanche pour ce qui concerne les implantations vis-à-vis des limites séparatives.

Il est donc proposé d'ajouter le paragraphe suivant dans la liste des dérogations possibles vis-à-vis des règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ».

1.8. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LA DEFINITION DE LA « BANDE B » AU SEIN DE LA ZONE UA

Par erreur, il est indiqué en page 32 du règlement « *Dans la Bande B (de l'alignement à 17 mètres des voies et emprises publiques)* », alors qu'en page 33 il est indiqué : « *Dans la Bande B (au-delà de 17 mètres des voies et emprises publiques)* ».

Il s'agit donc d'une erreur qu'il convient de rectifier, étant entendu que la bande B constitue une deuxième ligne de gestion de la constructibilité vis-à-vis des emprises publiques, située en arrière de la bande A qui elle régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

La page 32 doit donc être corrigée de la manière suivante :

« Dans la Bande B (au-delà de 17 mètres des voies et emprises publiques) ».

1.9. ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES REGLES DE STATIONNEMENT AU SEIN DE LA ZONE UA

Après quelques mois d'usage du règlement écrit, il s'avère que la réglementation mise en place pour le stationnement dans le cas de création de logements dans du bâti existant pose problème. Cela concerne donc plus spécifiquement les communes ayant un bourg ancien souvent dense où des réhabilitations d'immeubles ou de maisons en plusieurs logements est possible. En l'état, l'application de la règle peut s'avérer même être contre-productive vis-à-vis des efforts menés en faveur d'une revitalisation des quartiers anciens de centre-ville et de leur attractivité résidentielle qui est recherchée.

Il est donc souhaité une adaptation de la règle aux réalités du terrain. Pour la réhabilitation de logements dans des bâtiments existants, il est ainsi souhaité de ne pas obliger à la réalisation de place de stationnement. Les places de stationnement doivent en revanche être prévues dans le cadre de nouvelles constructions.

Il est donc proposé que le titre du 1.2.4.1 de la zone UA passe de la rédaction initiale de « Constructions à usage d'habitation » à celle-ci : « **Constructions nouvelles à usage d'habitation** ». De cette manière, le règlement visant à créer de nouvelles places de stationnement ne concernera que l'édification de nouvelles constructions mais par la rénovation ou la réhabilitation de constructions existantes.

1.10. ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES REGLES D'IMPLANTATION AU SEIN DES ZONES 1AUa ET 1AUb

Après quelques mois d'usage du règlement écrit, il s'avère que la réglementation mise en place pour gérer l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives au sein des zones ouvertes à l'urbanisation, plus particulièrement en secteurs 1AUa et 1AUb. En effet, dans le contexte rural des communes concernées par ce type de secteurs, la mitoyenneté s'avère difficilement imposable aux

porteurs de projets qui souhaitent pouvoir avoir le choix entre mitoyenneté et possibilité d'une implantation en ordre discontinu.

De ce fait, pour les secteurs 1AUa et 1AUB, il est proposé que le règlement ainsi rédigé ;

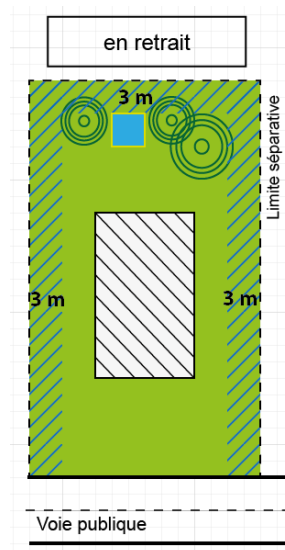
« **En secteurs 1AUa et 1AUB** : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres ».

Soit modifié de la manière suivante :

« **En secteurs 1AUa et 1AUB** : les constructions doivent être implantées **soit** :

- sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres
- **à 3 mètres minimum des limites séparatives** ».

Le schéma suivant est en conséquence ajouté à l'illustration de la règle :



1.11. CORRIGER UNE REGLE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES EN ZONE UB ET UC

Dans les deux zones UB et UC des distances minimales doivent être respectées afin d'éviter une trop grande proximité entre des habitations et que le processus de densification ne soit pas pleinement géré pour assurer le confort des résidents de deux habitations distinctes sur une même parcelle.

Toutefois, comme indiqué en préambule des règles proposées :

« *L'implantation non contiguë de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à : (...) »*

Il s'agit bien de gérer les distances d'implantation entre les constructions d'habitation elles-mêmes et pas les annexes.

De ce fait, la dernière ligne suivante : « ~~Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa~~ » n'a pas lieu d'être et peut être supprimée.

1.12. MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UX ET UY

Après quelques mois d'usage du règlement écrit, il s'avère que la hauteur maximale des constructions au sein des zones UX et UY est trop restrictives au regard des demandes d'autorisation régulièrement demandées. Aujourd'hui, la hauteur maximale est fixée à 12,50 mètres et cela constitue une contrainte en fonction de l'activité qui occupe le bâtiment.

Il est donc souhaité que la règle soit assouplie en ne restreignant pas la dérogation de hauteur qu'aux seuls bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif suivant :

« Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (...)

Par cette nouvelle formulation :

« Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (...) »

1.13. MODIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL AUTORISEE EN ZONE UX

Dans le règlement écrit de la zone UX, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de terrain. Or, s'agissant principalement d'une zone permettant de gérer les constructions déjà existantes, ce niveau d'emprise s'avère bien trop restrictif par rapport à l'occupation effective des sols. L'application en l'état du règlement ne permet donc plus d'apporter la possibilité aux activités économiques existantes de pouvoir se développer de manière mesurée par le biais d'extensions ou d'annexes, ce, en tenant compte par ailleurs des espaces de stockage ou de stationnement dont elles ont besoin.

Il est donc proposé de rehausser l'emprise au sol autorisée des constructions en zone UX en modifiant la rédaction du règlement actuel :

« L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain ».

La nouvelle règle proposée permettra d'apporter un surcroît de faisabilité au processus nécessaire de densification des espaces économiques déjà urbanisés qu'il est proposé de réglementer de la manière suivante :

« L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain ».

1.14. MODIFICATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DE LA COULEUR DES TOITURES EN ZONE UA, UB, UC, UE, UT, 1AU, 1AUE, A ET N

Pour chacune de ces zones, il est stipulé dans le règlement écrit que :

« Les toitures à pente(s) doivent être :

- (...).
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- (...) ».

Cette disposition paraît contraire aux logiques de prise en compte du changement climatique. Il paraît au contraire, à moins d'être dans le cas d'une toiture végétale, de favoriser les teintes claires des matériaux pour éviter le confortement des îlots de chaleur.

A cette fin, il est proposé de modifier la rédaction de l'alinéa en question de la manière suivante :

« **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- (...).
- **En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition de ne pas utiliser de couleurs trop foncées ou réfléchissantes.**
- (...) ».

1.15. **ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES RELATIVES AUX MENUISERIES DANS LE CAS DE LA REHABILITATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE EN ZONE UA, UC, UE, UT, A ET N**

Dans le contexte de recherche d'une plus grande facilité de réappropriation du bâti ancien, alors même que le territoire des 4B Sud Charente est concerné par un taux significatif de logements vacants et la mise en œuvre de politiques de revitalisation de centre-bourg, il est important que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soit un outil facilitateur.

Cela est d'autant plus important que les coûts de réhabilitation du patrimoine bâti ancien sont toujours plus élevés que la construction neuve.

Ainsi, il est proposé d'assouplir la règle suivante concernant les menuiseries des constructions situées en zones UA, UC, UE, UT, A et N :

« *Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :*

- *Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;*
- *Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;*
- *Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;*
- *Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...) »*

Par la rédaction suivante, qui supprime un des alinéas tout en garantissant la pérennité des formes et de l'ordonnancement des façades anciennes :

« **Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :**

- **Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;**
- **Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;**
- ~~**Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;**~~
- **Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...) »**

1.16. SIMPLIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX POURCENTAGES DE PENTES DE TOITURES ADMISES EN A

Après quelques mois d'application du règlement écrit dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, la rédaction du règlement relatif aux pourcentages de pentes de toitures autorisés en zone agricole apparaît inutilement complexe à mettre en œuvre.

En effet, la règle est la suivante :

« Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 28 et 35 % pour les toitures à pente ».

A l'usage, la règle pour les toitures à pente paraît difficilement applicable dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, la fourchette de pentes autorisée étant un peu trop précise et restrictive. Il est donc proposé la reformulation suivante :

« Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 20 et 35 % pour les toitures à pente (toutefois, dans le cas de constructions intégrant des installations de production d'énergie renouvelable des pourcentages de pente plus faible sont autorisés) ».

1.17. ASSOUPPLISSEMENT D'UNE DES REGLES DE CLOTURE PROPOSEE EN ZONE UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUe

Le règlement écrit propose plusieurs alternatives pour l'édification d'une clôture. L'une d'entre-elle consiste à surmonter un mur bahut d'une partie à claire-voie. Or, il est courant en Charente d'avoir un mur bahut de clôture sans autre dispositif associé.

Par ailleurs, en zone UA notamment, une erreur existe puisqu'il est indiqué « soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie de 1,20m à 1,60m. Or, si un mur bahut fait moins de 1,20m, il s'avère impossible de réaliser la partie à claire-voie allant de 1,20 à 1,60 mètres.

Il est donc proposé d'assouplir la règle suivante dans les différentes zones UA, UB, UC, UE, 1AUe :

« La clôture sur emprise publique doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie de 1,20m à 1,60m,
- Soit de grillages doublés de haies vives d'essence locale, en privilégiant les espèces ne présentant pas un caractère envahissant ».

Par la rédaction suivante :

« La clôture sur emprise publique doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,
- Soit de grillages doublés de haies vives d'essence locale, en privilégiant les espèces ne présentant pas un caractère envahissant ».

De cette manière, une autre alternative est proposée, tout en respectant les types de réalisation de clôture couramment observés sur le territoire.

1.18. **CORRECTION ET MODIFICATION APPORTEES AUX DESTINATIONS AUTORISEES EN ZONES UX ET UY DU SECTEUR DE « PLAISANCE » A BARBEZIEUX**

Il a été constaté que le règlement interdit en zone UX le commerce de détail. Ce qui constitue une erreur matérielle. En effet, les commerces de détails (tels que le centre commercial Leclerc) se situent bien en zone UX. En revanche, c'est en zone UY qu'il est souhaitable que le commerce de détails ne puisse se développer.

En effet, l'interdiction de faire du commerce de détail a été décidée pour la zone artisanale de Plaisance (qui elle se retrouve finalement en zone UY), pour que ce type d'activités se développe en périphérie alors même que la collectivité inscrit son projet autour de la revitalisation du centre-bourg.

La présente modification a donc pour objet d'inverser le paragraphe page 75 de la zone UX. Ainsi la rédaction actuelle doit être utilisée pour la zone UY :

« **Artisanat et commerce de détail : autorisé sous condition : Seules les constructions à usage d'artisanat sont autorisées. Le commerce de détail est interdit dans la zone** » ;

A l'inverse, l'autorisation suivante présente en zone UY, page 83, doit être proposée en page 75 de la zone UX :

« **Artisanat et commerce de détail : autorisé** ».

L'inversement proposé a donc une incidence essentiellement sur le règlement écrit afin d'éviter de modifier le zonage.

1.19. **AUTORISER TOUTES LES SOUS DESTINATIONS DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS AU SEIN DES ZONES UX ET UY**

Il a été constaté que le règlement interdit en zone UX et UY certaines sous-destinations des équipements d'intérêt collectif et de services publics au sein des zones UX et UY, notamment :

- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacle ;
- les équipements sportifs ;
- et autres équipements recevant du public.

Or, compte-tenu des surfaces importantes couvertes par des zones UX et UY sur la Communauté de Communes, que ce soit à Barbezieux Saint-Hilaire ou à Val des Vignes par exemple. Il est proposé de ne pas limiter les types d'équipements et services publics autorisés. En effet, la Communauté de Communes se trouve aujourd'hui bloquée dans la poursuite de certains de ses projets d'aménagements à cause de ce caractère limitatif. C'est par exemple le cas pour des aménagements projetés d'aires de co-voiturage au sein de zone d'activités par exemple.

Les sous-destinations précitées sont donc désormais autorisées au sein des zones UX et UY, sans que cela n'impacte les orientations générales du PLUi. Toutefois, il est précisé que dans le cas des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ceux-ci doivent être compatibles avec les activités présentes sur le site d'implantation.

1.20. **MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT RELATIF AUX CLOTURES VIS-A-VIS DES EMPRISES PUBLIQUES EN ZONES UC ET UE**

Il a été constaté qu'en zone UC et UE, contrairement à la réglementation proposée dans les autres zones, il n'est pas possible de clôturer sur emprise publique par un simple grillage.

Sans que cela n'ait de réelles justifications, cela constitue un frein à l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme, particulièrement en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Par exemple, en zone UA, la clôture par grillage est autorisée alors que le caractère patrimonial des lieux est souvent plus fortement présent en zone UA plutôt qu'en zone UC ou UE.

Il est donc proposé que la disposition suivante, rédigée en zone UA :

- « *Soit de grillages doublés de haies vives d'essence locale, en privilégiant les espèces ne présentant pas un caractère envahissant* ».

Soit reprise et intégrée en zone UC et UE.

1.21. **MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT RELATIF AUX CLOTURES VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UA, UB, UC ET 1AU**

Au regard des nombreuses d'autorisation d'urbanisme qui sont faites en ce sens, la rédaction du règlement écrit vis-à-vis des clôtures en limite séparative de propriétés ne paraît suffisamment exhaustive.

En effet, la rédaction actuelle n'est pas suffisante :

« Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80m. Seules les clôtures en grillage ou treille métallique et les haies d'essences locales sont autorisées ».

Il convient d'autoriser les murs de clôtures en limites séparatives et traiter leur aspect avec enduit. Pour cela, il est proposé de modifier les dispositifs autorisés de la manière suivante :

- « *Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80m. Elles seront conçues :*
- *Soit d'un grillage ou treille métallique, éventuellement accompagnées de haies d'essences locales ;*
 - *Soit d'un mur plein conçu de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit ».*

1.22. **MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT RELATIF AUX CLOTURES DES EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS DE SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTERET COLLECTIF POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUi**

A l'usage, le règlement des clôtures des équipements et installations de services publics et/ou d'intérêt collectif s'avère trop contraignant avec des limitations de hauteur trop importantes. Ce type d'installation (postes sources par exemple) peut se retrouver dans l'ensemble des zones du PLUi et pour autant comporte des contraintes parfois importantes pour des raisons techniques, de sécurité et de sûreté. Parfois les installations d'intérêt public doivent être entourées d'une clôture d'une hauteur minimale de 2,50 mètres.

Par ailleurs, cette hauteur de 2,50 mètres est conforme aux prescriptions techniques et de sécurité qui peuvent accompagner certains équipements (type poste source, etc...) notamment pour prévenir tout risque d'intrusion ou d'accident et garantir la protection des personnes.

Aux dispositions présentes et spécifiques à chacune des zones et type de destination des constructions, il convient donc d'autoriser des hauteurs de clôtures plus importantes pour les installations et

équipements publics et/ou d'intérêt collectif. La disposition suivante va donc être ajoutée à chacune des zones :

« **Dans le cas d'un équipement ou d'une installation publique et/ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale d'une clôture pourra être portée à 2,50 mètres** ».

1.23. **MODIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A**

Au regard des nombreuses d'autorisation d'urbanisme qui sont faites en ce sens, la rédaction du règlement écrit vis-à-vis de l'emprise au sol des annexes en zone A paraît à ce jour trop restrictive.

La réglementation actuelle est la suivante :

« **En zone A**, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 30% du terrain d'assiette du projet ».

Or, à l'usage, cette règle paraît très difficile à respecter au regard de la nature même des constructions parfois importantes qui doivent s'implanter au regard des besoins des activités agricoles d'une part, mais également au regard de la morphologie des terrains qui peuvent aussi bien être très grands (exemple d'une propriété agricole isolée en milieu rural) que très petit (dans le cas d'une activité agricole mitoyenne d'un hameau ou d'une entité urbaine par exemple).

Ainsi, compte-tenu, de la prescription qui oblige à ce qu'au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit maintenue en surface de pleine terre, il est proposé que la règle d'emprise au sol soit portée à un maximum de 50% :

« **En zone A**, l'emprise au sol maximale des constructions sera de **50%** du terrain d'assiette du projet ».

1.24. **MODIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES ANNEXES EN ZONE UA**

Au regard des nombreuses d'autorisation d'urbanisme qui sont faites en ce sens, la rédaction du règlement écrit vis-à-vis de l'emprise au sol des annexes en zone UA paraît à ce jour trop restrictive.

La réglementation actuelle est la suivante :

- « **Dans la Bande B (au-delà de 17 mètres des voies et emprises publiques) :**

Seules les annexes d'une emprise au sol maximale de 15m², et les piscines, sont autorisées ».

Il est donc proposé un assouplissement de la règle sans pour autant que cela remette en cause l'orientation générale qui consiste à préserver les secteurs urbains denses des effets d'îlot de chaleur et donc de maintenir les cœurs d'îlot urbain en espace vert autant que possible.

La nouvelle règle proposée est la suivante :

- « **Dans la Bande B (au-delà de 17 mètres des voies et emprises publiques) :**

Seules les annexes d'une emprise au sol maximale de 25m², et les piscines, sont autorisées ».

1.25. **ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZONE UT DU CHATEAU SAINT-BERNARD AFIN D'EN FACILITER SA RECONVERSION POUR UNE DESTINATION TOURISTIQUE**

Le château Saint-Bernard est un patrimoine bâti vacant depuis de nombreuses années et la fin de sa vocation hospitalière. Pour autant, comme cela avait été mis en avant dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il constitue un enjeu majeur de reconversion au regard des potentialités importantes que peut laisser entrevoir l'étendue du domaine et du patrimoine bâti.

Alors que des potentialités de reconversion se dessinent, il convient de s'assurer que dans le cadre d'une activité touristique telle que souhaitée dans le PLUi actuelle, toutes les destinations utiles au fonctionnement d'un établissement accueillant du public puissent être mises en œuvre. Il convient en particulier que sans changer les contours existants de la zone UT, il y ait la possibilité de :

- Réaliser un hôtel, cela n'est pas forcément souhaitable sur toutes les zones UT du territoire. Toutefois dans ce cas précis, au regard des constructions existantes, il paraît approprié que ce type de destination puisse être réalisé ;
- Réaliser un maximum de 5 logements afin de permettre aux porteurs de projet et aux personnes travaillant sur site de bénéficier d'un logement directement sur le lieu d'activité ;
- Permettre la réalisation d'équipements publics et ou d'intérêt collectif, y compris dans les domaines de la santé, ce qui pourrait permettre de s'inscrire dans l'histoire du site et de donner une spécificité aux activités d'accueil du public (soins spécifiques, etc...).

En ce sens, compte-tenu de la spécificité du domaine et des constructions couvertes par la zone UT de Saint-Bernard, il est proposé de créer un secteur particulier UTsb, afin que les nouvelles destinations autorisées ne concernent exclusivement que cette zone UT et pas les autres présentes à l'échelle de la Communauté de Communes.

Ce secteur UTsb, qui reprend exactement le même périmètre que la zone UT initiale (cf. ci-dessous), doit ainsi autoriser les destinations suivantes :

- Logements/hébergements à hauteur de 5 unités maximum ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Equipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.



1.26. ADAPTER L'ARTICLE 7 DES DISPOSITIONS GENERALES, ET RELATIF AU RISQUE INONDATION

Après quelques mois d'application du règlement écrit dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, la rédaction des dispositions générales relatives au risque inondation pose de nombreux soucis à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En effet, alors même que le territoire n'est concernée par aucun Plan de Prévention du risque Inondation, les dispositions générales de l'article 7 interdisent de fait toute nouvelle construction en zone inondable. De fait, le document d'urbanisme est ainsi beaucoup plus stricte que si un Plan de Prévention du Risque Inondation existait.

Or il convient de rappeler que dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI), il existe déjà des constructions. Il s'agit donc de permettre, via cette procédure de modification, que les constructions déjà existantes sur les parcelles concernées par l'atlas hydrogéomorphologique des zones inondables puissent évoluer, s'il est démontré que ces annexes/extensions limitées ne viennent pas augmenter le risque, même de façon exceptionnelle.

Afin de s'inscrire dans la suite logique des principes de précautions existants, il est donc proposé de remplacer la rédaction suivante :

« Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié sur le règlement graphique et rappelé en annexe du PLUi, toute construction nouvelle est interdite.

Néanmoins peuvent être autorisés uniquement :

- Les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation, si possible avec une nouvelle implantation hors de l'emprise de la zone inondable ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,
- Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation, s'ils ne peuvent être réalisés hors emprise de la zone inondable ;
- les aménagements et travaux nécessaires à la restauration écologique et/ou paysagère des milieux naturels

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement (transparence hydraulique).

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme peut être mobilisé afin de refuser un projet s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Par la nouvelle rédaction suivante :

« Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié sur le règlement graphique et rappelé en annexe du PLUi, l'inconstructibilité est la règle générale.

Néanmoins peuvent être autorisés uniquement :

- ***Certaines constructions telles que les annexes, les extensions limitées, les piscines sous conditions de garantir la sécurité des personnes et des biens.***

- *Les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation, si possible avec une nouvelle implantation hors de l'emprise de la zone inondable ;*
- *Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,*
- *Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation, s'ils ne peuvent être réalisés hors emprise de la zone inondable ;*
- *Les aménagements et travaux nécessaires à la restauration écologique et/ou paysagère des milieux naturels.*

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement (transparence hydraulique). L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme peut être mobilisé afin de refuser un projet s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

1.27. AUTORISER LA DESTINATION « HABITATION » EN ZONE UE DANS LE CAS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE A LA DATE D'APPROBATION DU PLUi

Quelques communes de la Communauté de Communes peuvent se retrouver confrontées à des problématiques de reconversion de bâtiments publics positionnées au sein de zone UE du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En effet, dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal, que ce soit dans le cadre de centre-bourg ou de zones véritablement dédiées, les ensembles fonciers comportant les constructions publiques et ou d'intérêt collectif ont été généralement classées en zone UE afin de gérer en l'état les destinations existantes. Or, il peut arriver que dans certains bourgs ruraux il y ait nécessité de reconvertir des constructions publiques qui ont perdu leur vocation initiale. L'exemple le plus répandu est celui d'anciennes écoles.

Ces constructions anciennes contribuent souvent à marquer par leur implantation et leur volume des espaces centraux du bourg et il est important que des possibilités de reconversions soient apportées règlementairement dans une logique de réappropriation du patrimoine foncier des communes.

A ce titre, au regard du nombre de cas limité à l'échelle de la Communauté de Communes, et dans la mesure où cela ne peut venir déséquilibrer l'offre en habitat sur le territoire du PLUi, mais au contraire contribuer à diversifier l'offre existante, il est proposé d'autoriser la destination habitat au sein des zones UE du PLUi dans le cas de changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Ainsi, le tableau des destination est complété de la manière suivante pour la zone UE :

Habitation	Logement	Autorisée sous conditions	Seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée pour une destination de logement.
	Hébergement	Autorisée sous conditions	Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée pour une destination d'hébergement.

2. MODIFICATIONS OU CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) ET AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. DIMINUTION DE LA TAILLE MINIMALE D'OPERATION INSCRITE DANS L'OAP DE « PLAISANCE » ET DE « FOND-RAZE »

Le développement économique du territoire des 4B Sud Charente constitue une des compétences de la Communauté de Communes. A ce titre, le PLUi, via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a fait de cette thématique une orientation majeure que le document d'urbanisme doit soutenir règlementairement.

Dans ce cadre, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées pour encadrer l'aménagement de plusieurs sites stratégiques. C'est le cas en particulier des sites de « Plaisance » et de « Fond-Raze » à Barbezieux-Saint-Hilaire. Ainsi, pour assurer la cohérence d'aménagement d'ensemble de ces deux sites, il a été proposé comme condition obligatoire la nécessité que les futurs permis d'aménager portent sur une superficie minimale de terrain d'assiette de projet. Ce type de disposition est habituelle, mais dans chacun de ces deux cas il s'avère que la taille minimale d'opération proposée s'avère trop importante et bloque toute réalisation à court terme d'une opération d'aménagement.

Compte-tenu, de la capacité à assurer la cohérence d'ensemble des projets à venir (propriété foncière intercommunale,...) il est proposé de réadapter la taille minimale d'opération dans chacun des deux sites suivants :

2.1.1. Diminution de la taille minimale d'opération dans l'OAP de « Plaisance »

La dernière partie du tableau programmatique du site de « Plaisance » est rédigé de la manière suivante :

Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 25 000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
--	--	--	--

Il est proposé de rectifier de la manière suivante pour donner un caractère plus opérationnel à la future opération d'aménagement :

Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 10 000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
---	---	--	--

2.1.2. Diminution de la taille minimale d'opération dans l'OAP de « Fond-Raze »

La dernière partie du tableau programmatique du site de « Fond-Raze » est rédigé de la manière suivante :

Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 20 000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
---	---	--	--

Il est proposé de rectifier de la manière suivante pour donner un caractère plus opérationnel à la future opération d'aménagement :

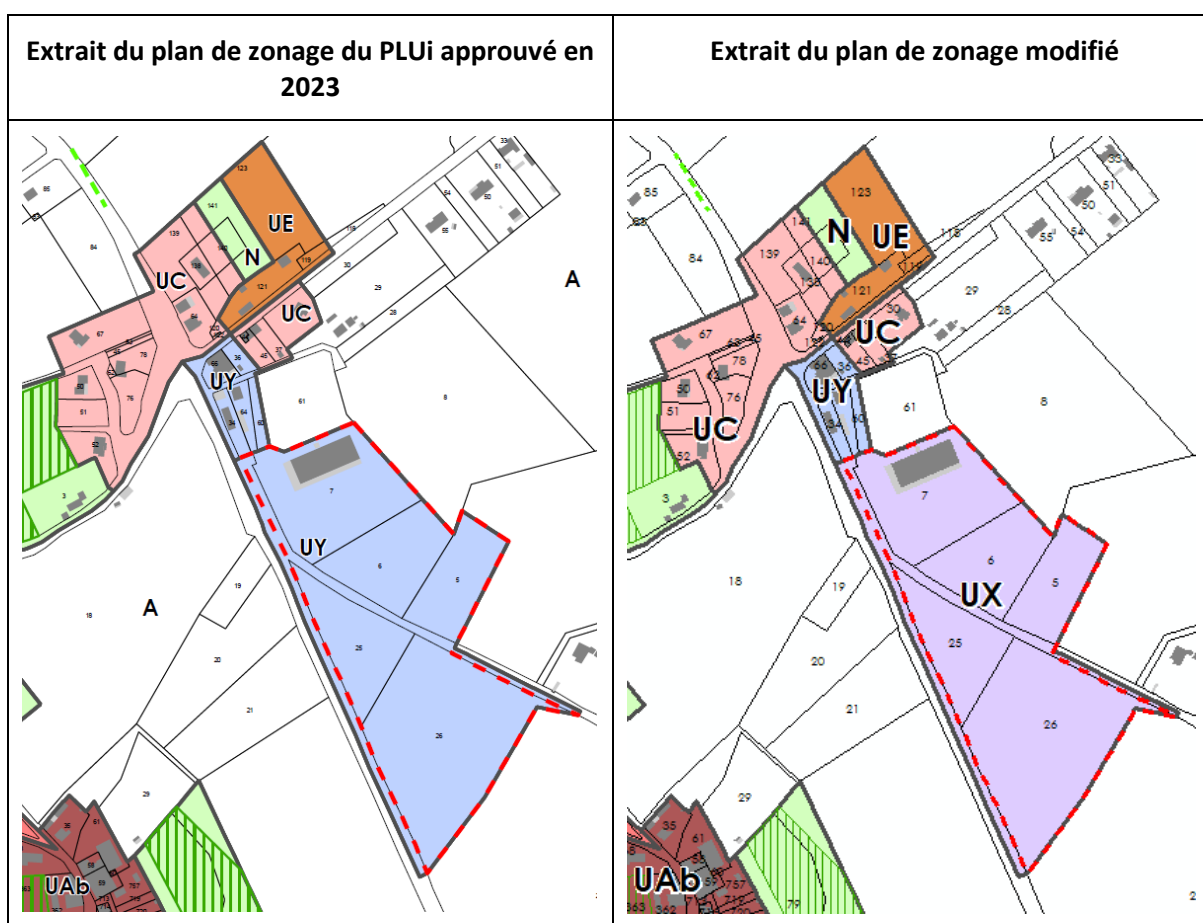
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera		
---	---	--	--

	sur une surface minimale de 15 000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
--	--	--	--

2.2. TRANSFORMATION DE LA ZONE UY DE « PASSE-TAUREAU » A BROSSAC EN ZONE UX

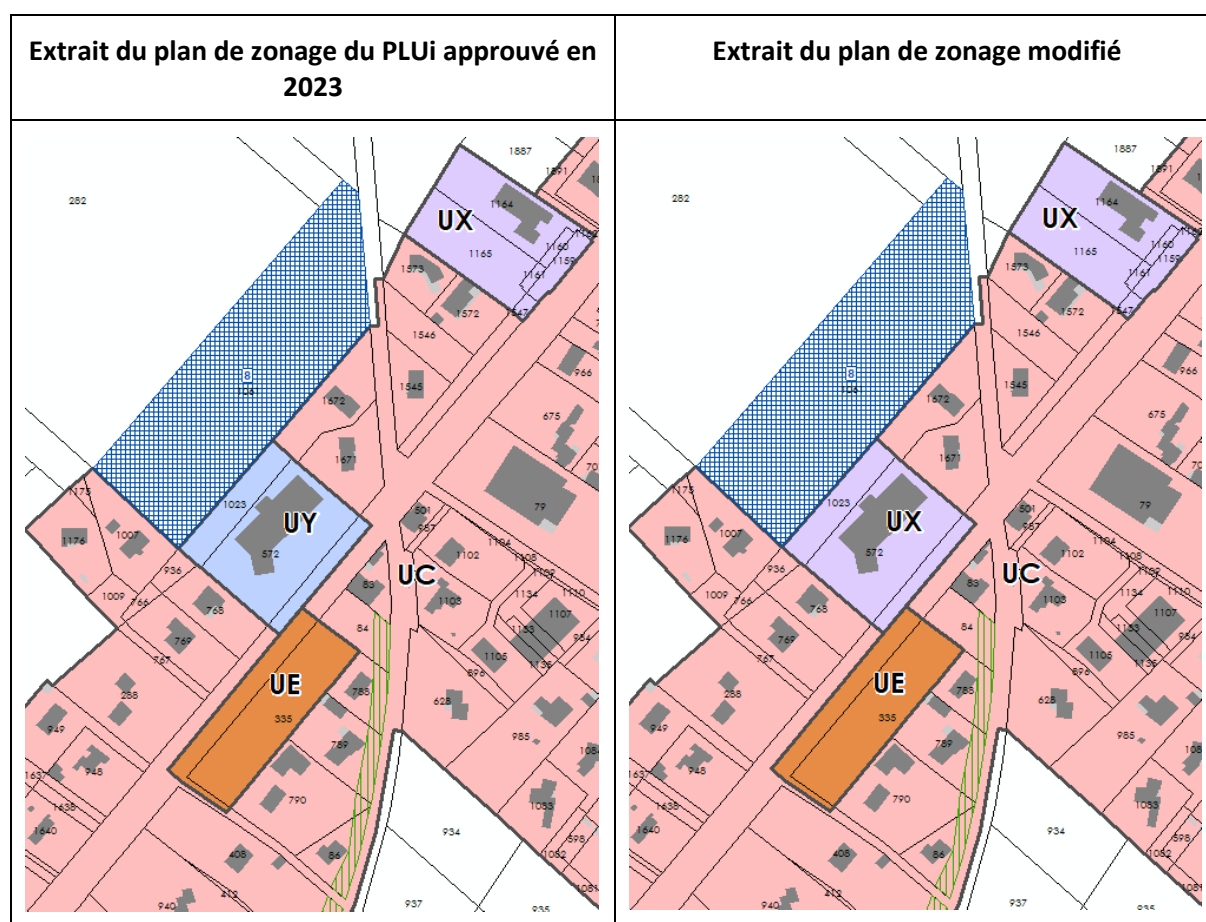
En conséquence de la modification du règlement écrit apportée par la présente procédure (cf.1.17), il est absolument nécessaire de modifier l'intitulé de la zone de « Passe-Taureau » à Brossac, classée actuellement UY.

Sans que cela n'ait de conséquences dans les grandes orientations du PLUi, il est important que le règlement écrit traduise au mieux les orientations de développement économique de ce site qui sont justement tournées vers l'artisanat et le commerce de détail. Il convient donc d'interchanger le classement de la zone de UY à UX sans que cela ne nécessite de retoucher le périmètre de zonage ou le contenu du règlement écrit.



En conséquence, sans que cela n'entraîne une remise en cause des orientations générales des orientations d'aménagement et de programmation, il est proposé de substituer toutes les anciennes références à la zone UY par la zone UX, en cohérence avec l'adaptation portée au plan de zonage.

Il est donc souhaitable que ce projet puisse être réalisable ce qui nécessite le changement de zone de UY à UX, sans modification du périmètre de zone.

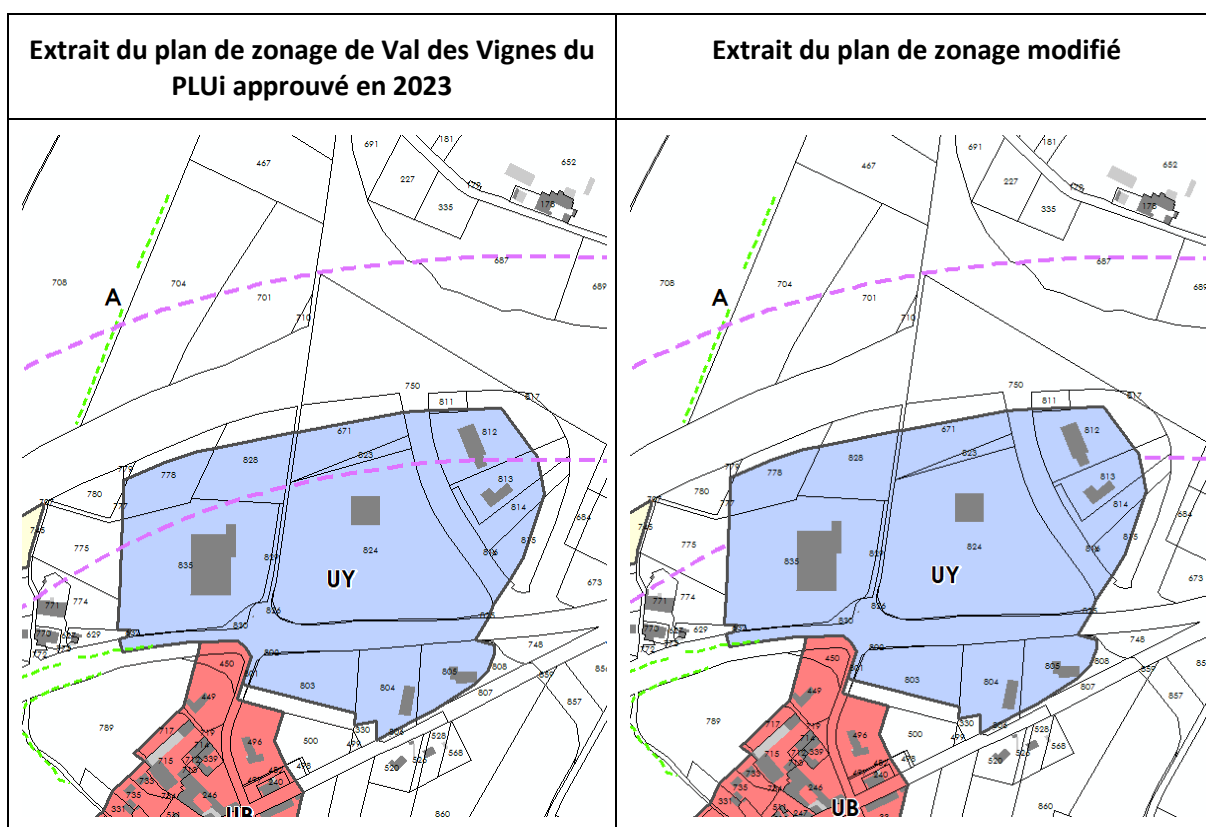


2.4. CORRECTION DU REPORT DE LA SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME SUR LES COMMUNES DE VAL-DES-VIGNES, BARRET, BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE, LACHAISE ET SAINT-PALAIS-DU-NE

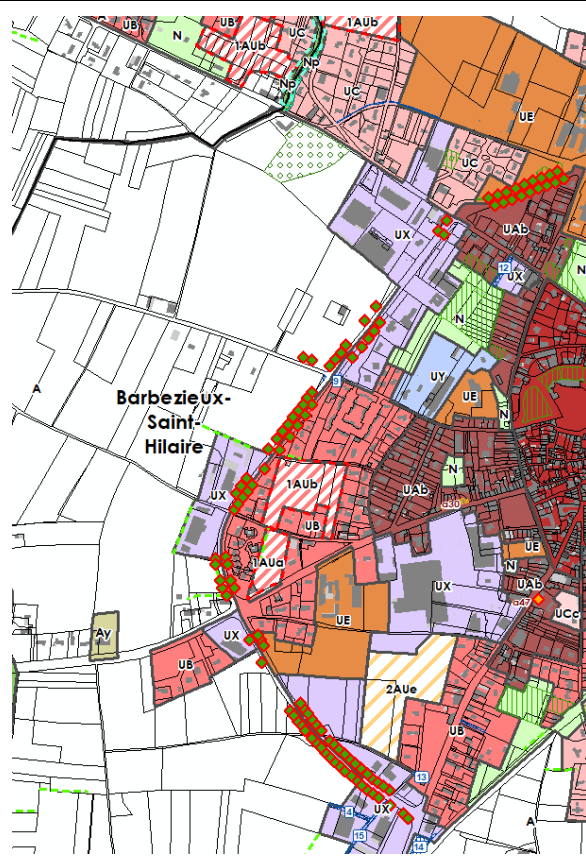
Sur les différentes communes citées, une erreur matérielle a conduit à intégrer de manière erronée un recul d'inconstructibilité vis-à-vis d'axes classés à grande circulation, aussi bien la RN10 que la RD137. Or, certaines séquences urbanisées et traversées par ces axes ont fait l'objet d'une dérogation au titre de la loi Barnier.

Ces dérogations qui étaient déjà actés dans les précédents documents d'urbanisme doivent être repris et intégrés au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. De même, les annexes justifiant de ces dérogations doivent être incorporées au dossier de PLUi.

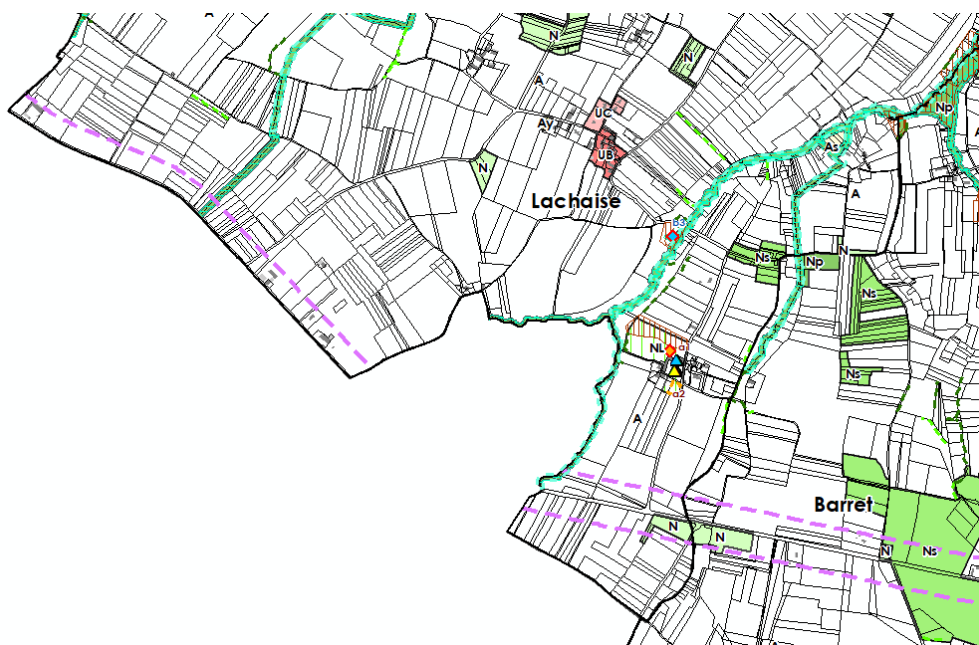
Il est proposé de modifier le report de la servitude sur les plans de zonage des communes de Val-des-Vignes, Barret, Barbezieux-Saint-Hilaire, Lachaise et Saint-Palais-du-Né d'une part :



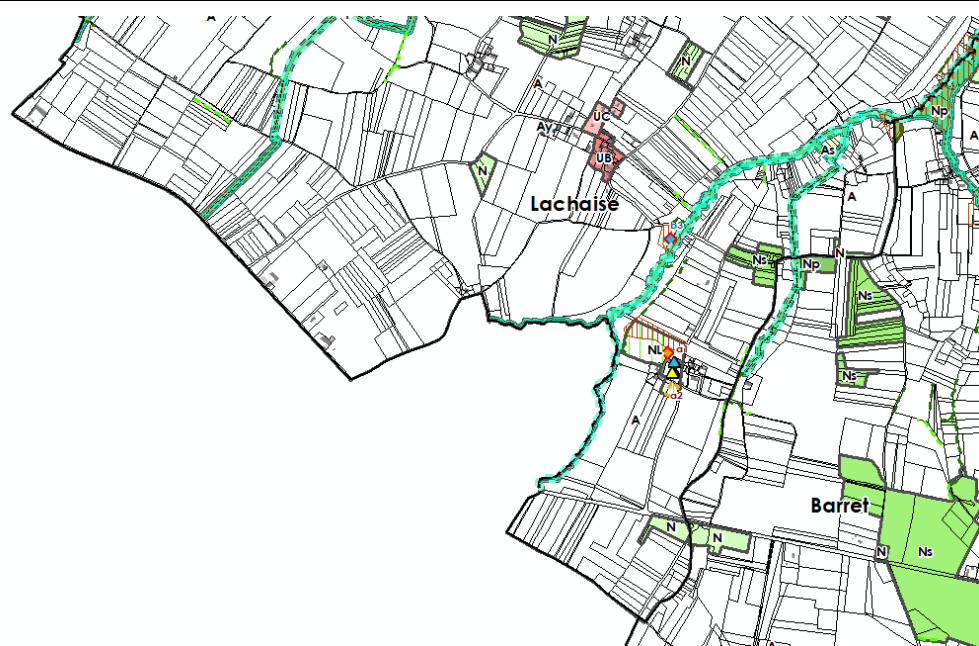




Extrait du plan de zonage de Lachaise du PLUi approuvé en 2023



Extrait du plan de zonage modifié



[illegible]

D'autre part, en justification de ces modifications, il est proposé d'incorporer les annexes suivantes dans le dossier 6.1 du PLUi « Servitudes d'Utilité Publique » (**cf. chapitre 7 : Annexes**) :

- Observations des services de l'État aux pages 13 et 14 issues de son avis émis en janvier 2023 dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées à l'occasion de l'arrêt du PLUi ;
- Étude L.111-1-4 de 2010 dans le cadre de la Carte Communale de Jurignac (Val-des-Vignes).

2.5. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A L'INTEGRATION D'HABITATIONS EN SECTEUR Np A CONDEON ET Ns A BROSSAC

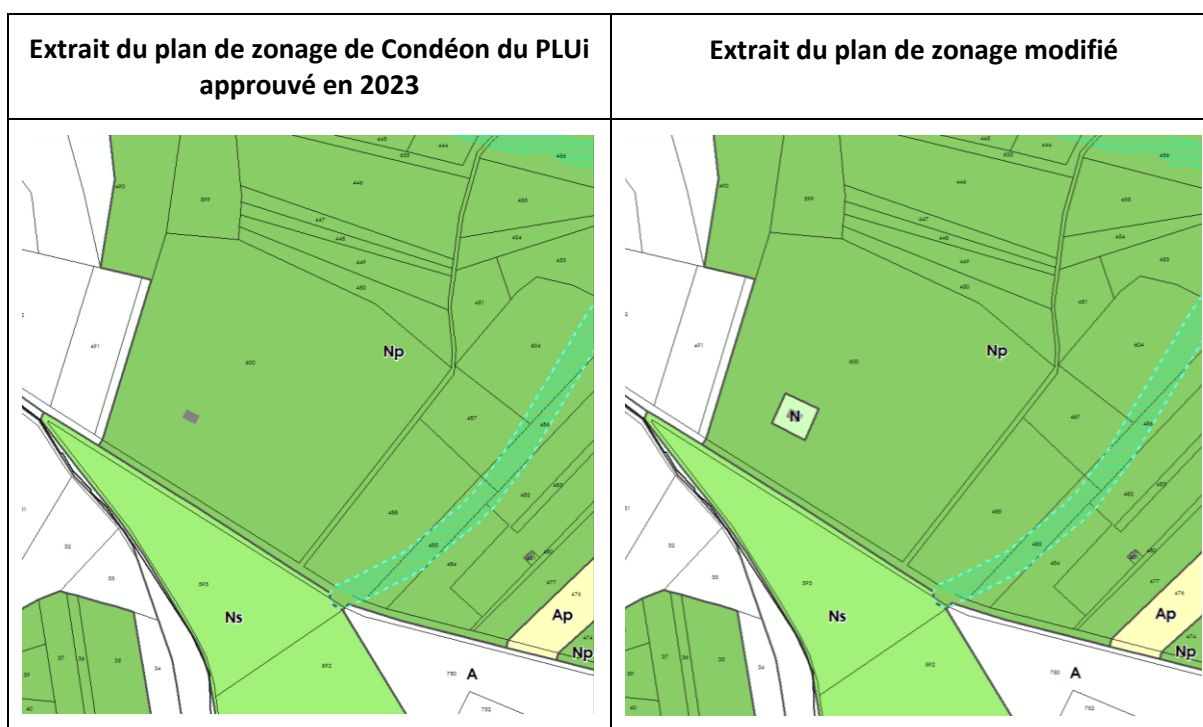
L'usage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a révélé deux erreurs matérielles, une sur la commune de Condéon, une sur la commune de Brossac. Comme sur l'ensemble des communes du territoire intercommunal, la déclinaison de la Trame Verte et Bleue territoriale (retranscription des réservoirs et corridors de biodiversité) s'est traduite sur le plan de zonage par la mise en place de secteurs naturels protégés « Np » et « Ns » pour matérialiser les espaces les plus sensibles.

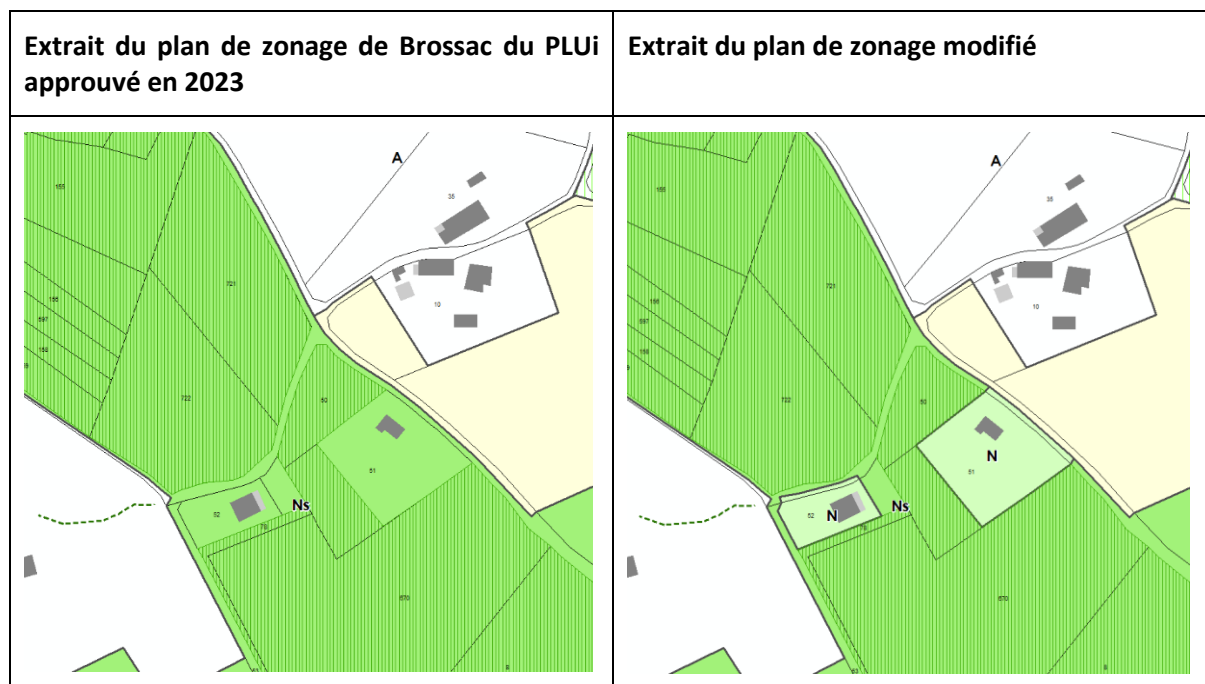
Ces secteurs sont réputés être naturels et à préserver de toute nouvelle urbanisation.

Or, à Condéon, subsiste une habitation qui par erreur matérielle n'a pas été détournée du secteur Np. De fait, la parcelle D600 qui est en partie artificialisée et anthropisée n'a pas à être classée en secteur Np mais plutôt en zone N afin de gérer l'habitation existante.

A Brossac, ce sont deux habitations qui par erreur matérielle n'ont pas été détournée du secteur Ns. De fait, les parcelles YA52 et YA 51 qui sont en parties artificialisées et anthropisées n'ont pas à être classées en secteur Ns mais plutôt en zone N afin de gérer l'habitation existante.

Il est donc proposé par la présente modification d'apporter cette correction.





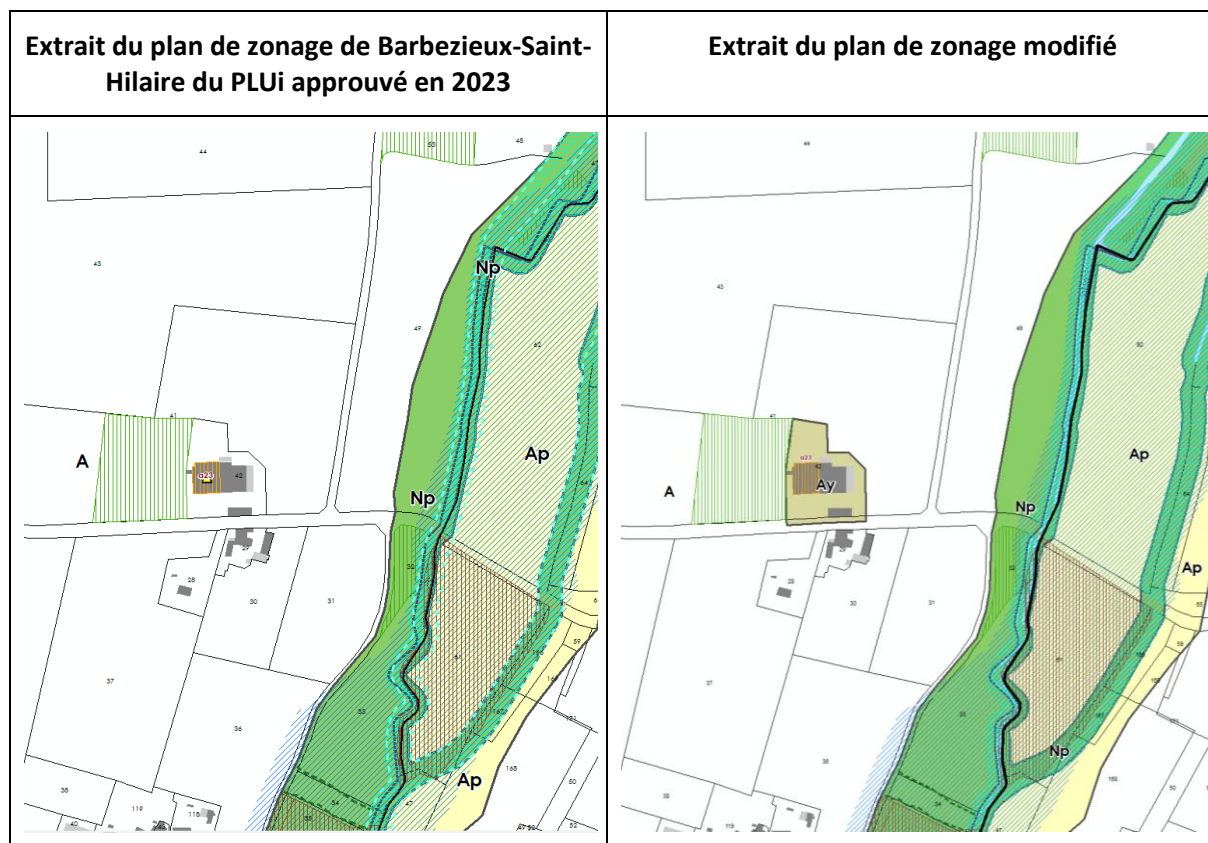
2.6. **CREATION D'UN STECAL POUR CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A LA NON INTEGRATION D'UNE ACTIVITE ARTISANALE DANS UN SECTEUR SPECIFIQUE A BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE**

Le caractère rural du territoire des 4B Sud Charente a conduit à l'usage de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité pour prendre en considération certaines activités non agricoles au sein de la zone A. C'est en particulier le cas des nombreuses distilleries disséminés sur le territoire et qui s'apparentent à des activités de type industriel. Le secteur Ay permet ainsi de gérer règlementairement les activités existantes.

Toutefois, à Barbezieux-Saint-Hilaire, une erreur matérielle existe puisqu'une construction a été autorisée à changer de destination alors que l'enjeu est simplement de prendre en considération l'activité existante (distillerie Abeille) par la matérialisation d'un STECAL Ay sur les constructions existantes de la parcelle ZC42.

La modification du PLUi consiste donc à supprimer l'identification de la construction au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisation et la matérialisation d'un STECAL Ay.

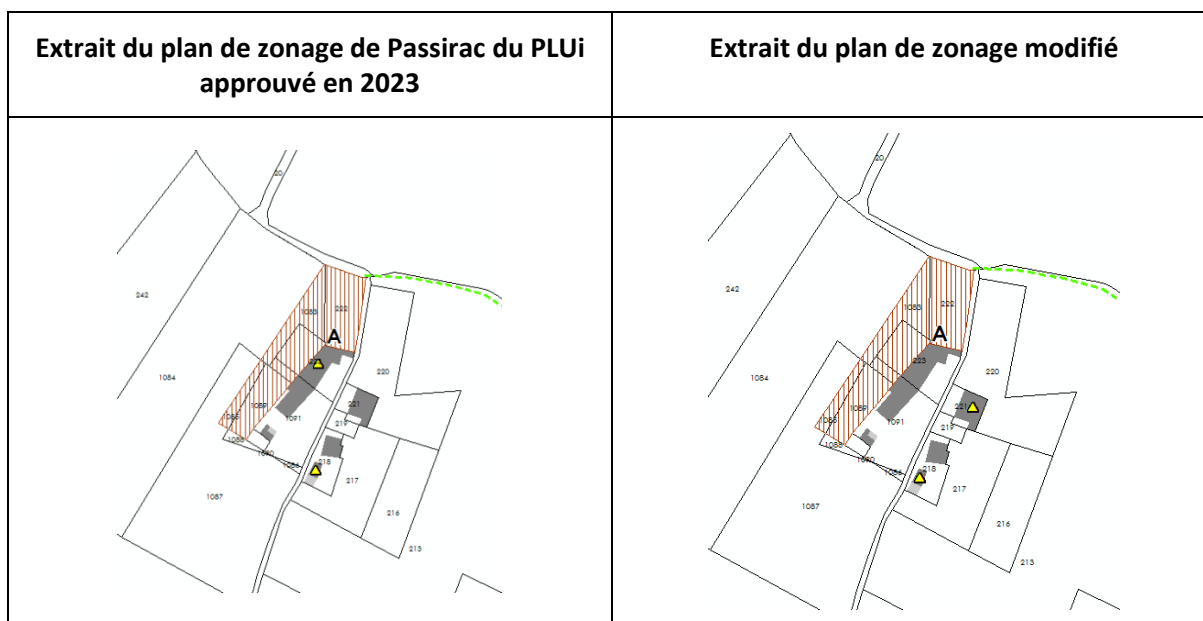
Il est donc proposé par la présente modification d'apporter cette correction.



2.7. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES CONCERNANT L'IDENTIFICATION DE CHANGEMENTS DE DESTINATION POTENTIELS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11-2° DU CODE DE L'URBANISME

2.7.1. Correction d'une erreur dans l'identification d'une construction pouvant changer de destination à Passirac

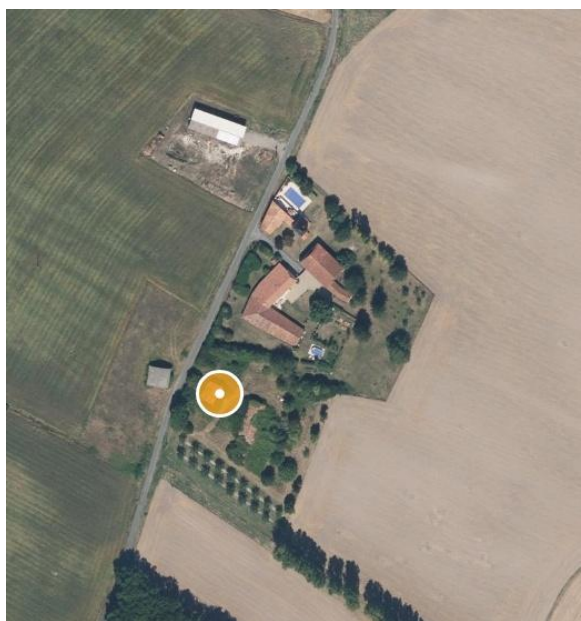
La relecture des documents graphique du PLUi a permis de mettre en lumière une erreur dans l'identification d'un changement de destination proposé. Le symbole identifiant le bâtiment pouvant changer de destination a mal été positionné. Il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle.



2.7.2. Ajout de l'identification d'une construction pouvant changer de destination à Saint-Félix

Suite à un oubli lors de la finalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes souhaite l'intégration d'une nouvelle possibilité de changement de destination d'une construction sur la commune de Saint-Félix. Il s'agit d'une ancienne grange qui pourrait être transformée en habitation pour accueillir une famille d'exploitants agricoles au plus près de son exploitation. Cette grange est située sur la parcelle A448.

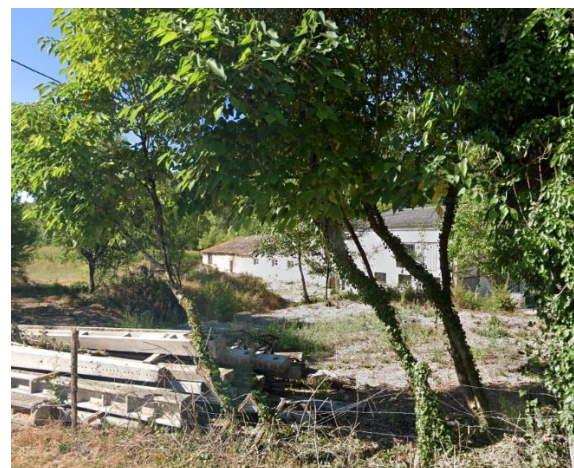
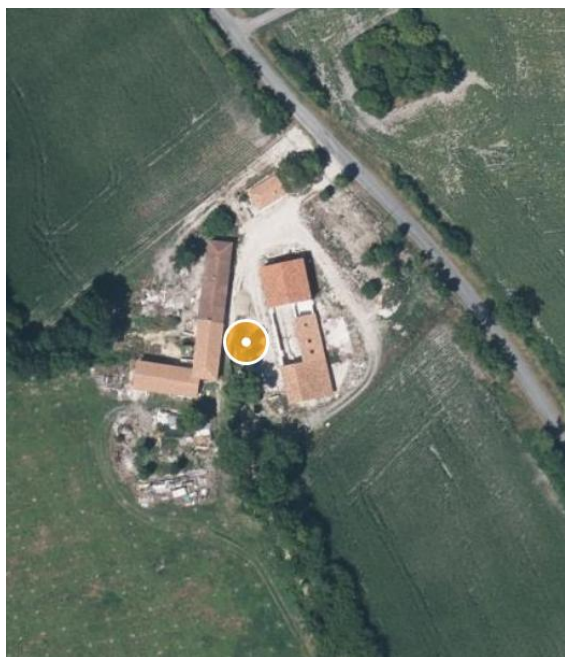
Grange située sur la parcelle A448 à Saint-Félix



2.7.3. Correction d'une erreur dans l'identification d'une construction pouvant changer de destination à Ladiville

Suite à un oubli lors de la finalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes souhaite l'intégration d'une nouvelle possibilité de changement de destination d'une construction sur la commune de Ladiville. Il s'agit d'une ancienne grange qui pourrait être transformée en habitation. Cette grange est située sur la parcelle B147.

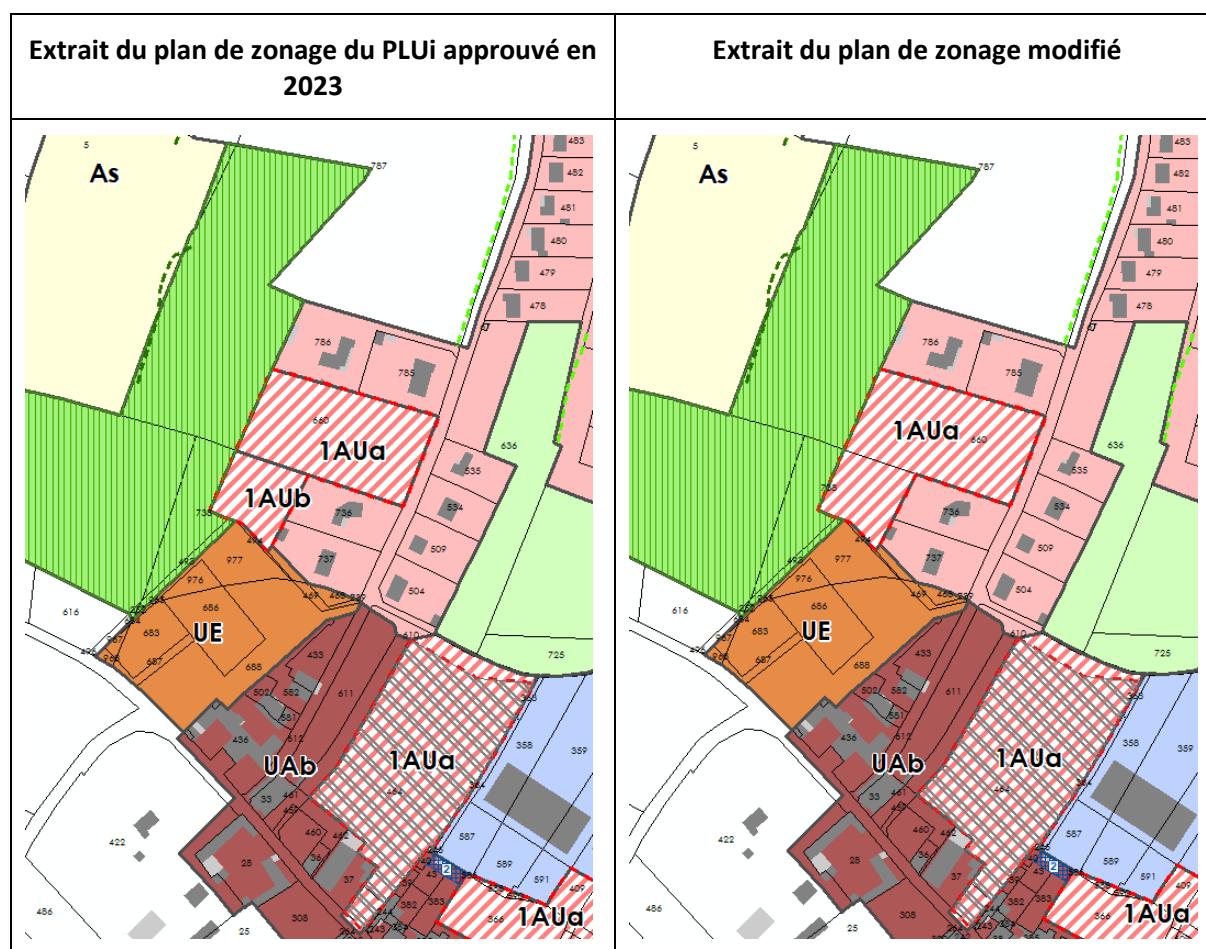
Grange située sur la parcelle B147 à Ladiville



2.8. SIMPLIFICATION DU ZONAGE 1AUa ET 1AUb DU BOURG DE VAL-DES-VIGNES

Compte-tenu des logiques foncières et opérationnelles existant sur la zone 1AU du bourg de Val-des-Vignes, il est proposé de simplifier la zone 1AU qui est scindée à ce jour en deux secteurs (1AUa et 1AUb) en un seul secteur 1AUa.

En effet, il s'avère que la commune de Val-des-Vignes est le seul propriétaire foncier de l'ensemble des terrains présents sur ce site. Ainsi, pour faciliter le caractère opérationnel de l'aménagement de la zone, il est proposé de ne créer qu'un seul secteur réglementaire sans toutefois remettre en cause les orientations d'aménagements proposées dans le document d'OAP. Il s'agit donc simplement d'un changement d'appellation réglementaire des secteurs sans évolution de surfaces constructibles.



En conséquence, sans que cela n'entraîne une remise en cause des orientations générales des orientations d'aménagement et de programmation, il est proposé de substituer toutes les anciennes références au secteur 1AUb par le seul secteur 1AUa, en cohérence avec l'adaptation portée au plan de zonage. Les éléments de programme de l'OAP se trouvent ainsi mutualisés :

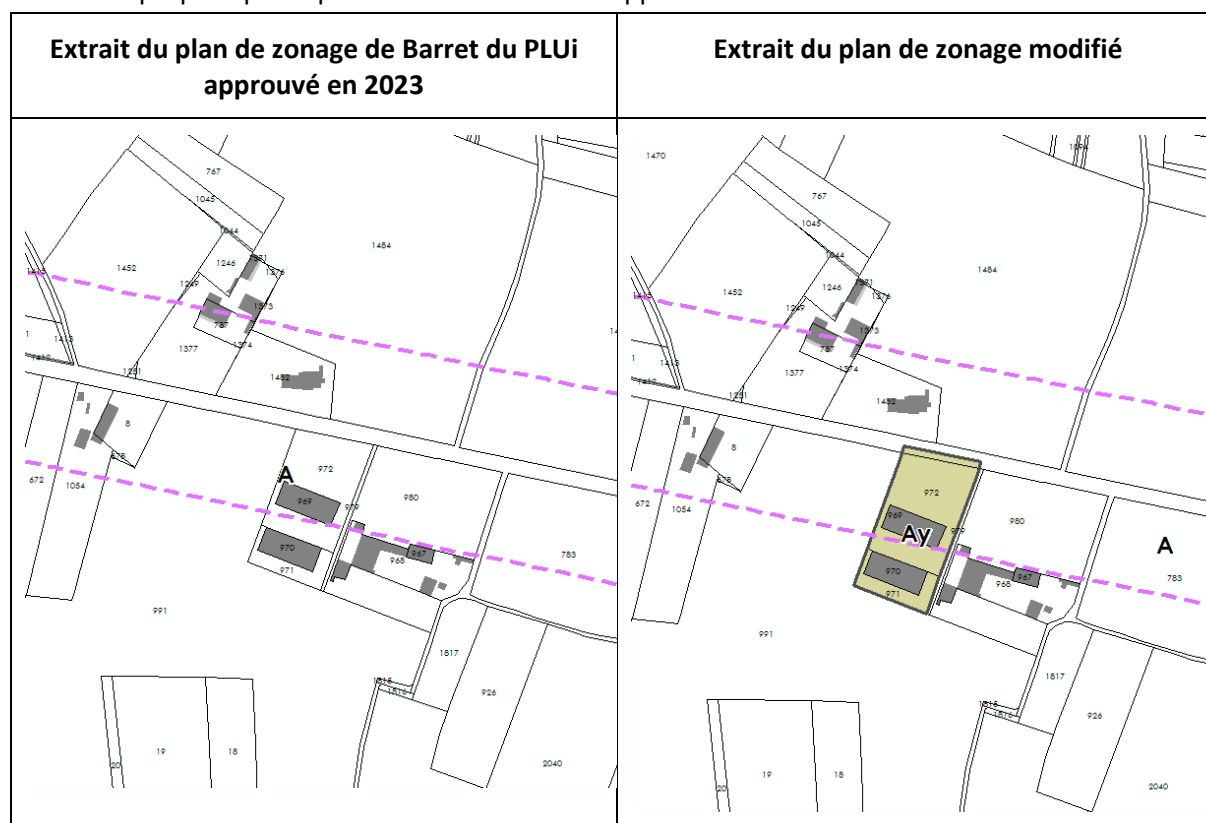
- La superficie globale du seul secteur 1AUa représente désormais environ 6 500 m².
- Le nombre de logements attendu sur le seul secteur 1AUa est de 6 à 8.
- L'implantation des constructions étant plus souple, la possibilité d'une implantation à 3 mètres des limites séparatives sera indiquée.

2.9. **CREATION D'UN STECAL AY POUR CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A LA NON INTEGRATION D'UNE ACTIVITE DE STOCKAGE DANS UN SECTEUR SPECIFIQUE A BARRET**

L'usage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a révélé une erreur matérielle sur la commune de Barret. Comme sur l'ensemble des communes du territoire intercommunal, le caractère rural a entraîné la matérialisation de nombreuses zones A et N. Toutefois, il existe de nombreuses activités artisanales, voire industrielles disséminées sur le territoire rural qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole. Dans ce cas, comme pour le cas des distilleries par exemple, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (Ay) ont été matérialisés sur les entreprises ou activités existantes pour permettre à minima la gestion de l'existant sous forme d'extension ou d'annexe sur des emprises limitées.

Or, à Barret, s'appuyant sur la présence historique de bâtiments d'une exploitation agricole, le changement d'affectation effectif il y a quelques mois au profit d'une activité de transport n'a pas été intégrée au moment de la finalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il est donc proposé d'actualiser la vocation effective des bâtiments par la matérialisation d'un STECAL de type Ay qui sera plus approprié pour gérer l'activité présente.

Il est donc proposé par la présente modification d'apporter cette correction.

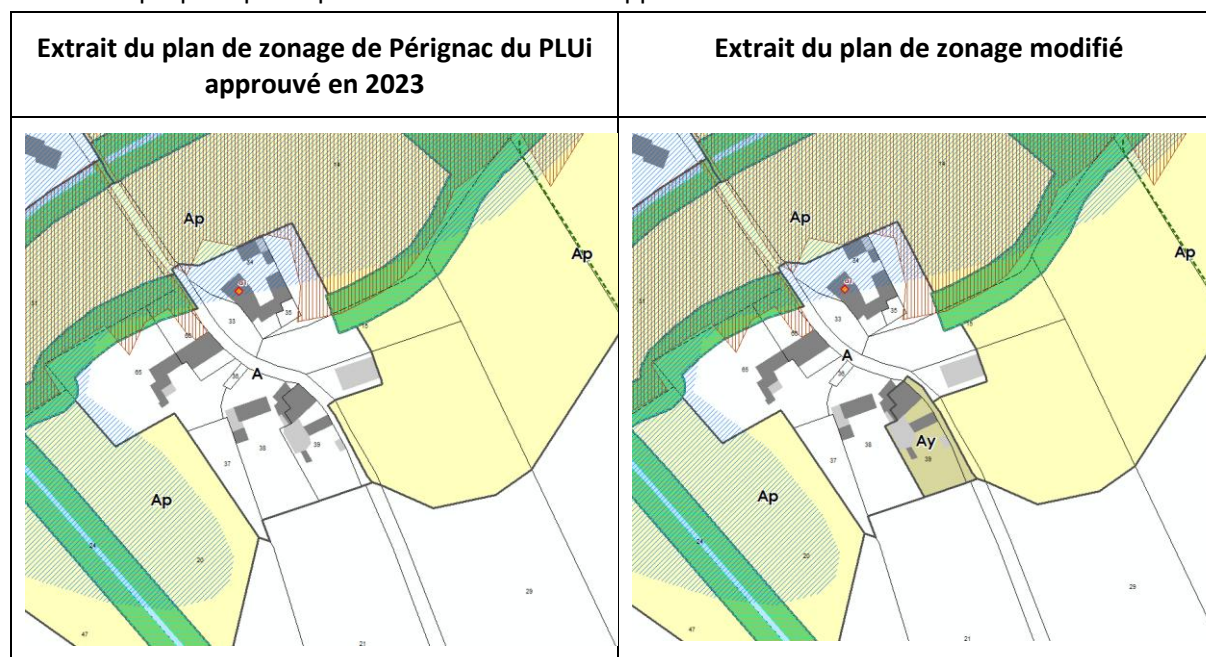


2.10. **CREATION D'UN STECAL AY POUR CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A LA NON INTEGRATION D'UNE ACTIVITE ARTISANALE DANS UN SECTEUR SPECIFIQUE A PERIGNAC**

L'usage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a révélé une erreur matérielle sur la commune de Pérignac. Comme sur l'ensemble des communes du territoire intercommunal, le caractère rural a entraîné la matérialisation de nombreuses zones A et N. Toutefois, il existe de nombreuses activités artisanales, voire industrielles disséminées sur le territoire rural qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole. Dans ce cas, comme pour le cas des distilleries par exemple, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (Ay) ont été matérialisés sur les entreprises ou activités existantes pour permettre à minima la gestion de l'existant sous forme d'extension ou d'annexe sur des emprises limitées.

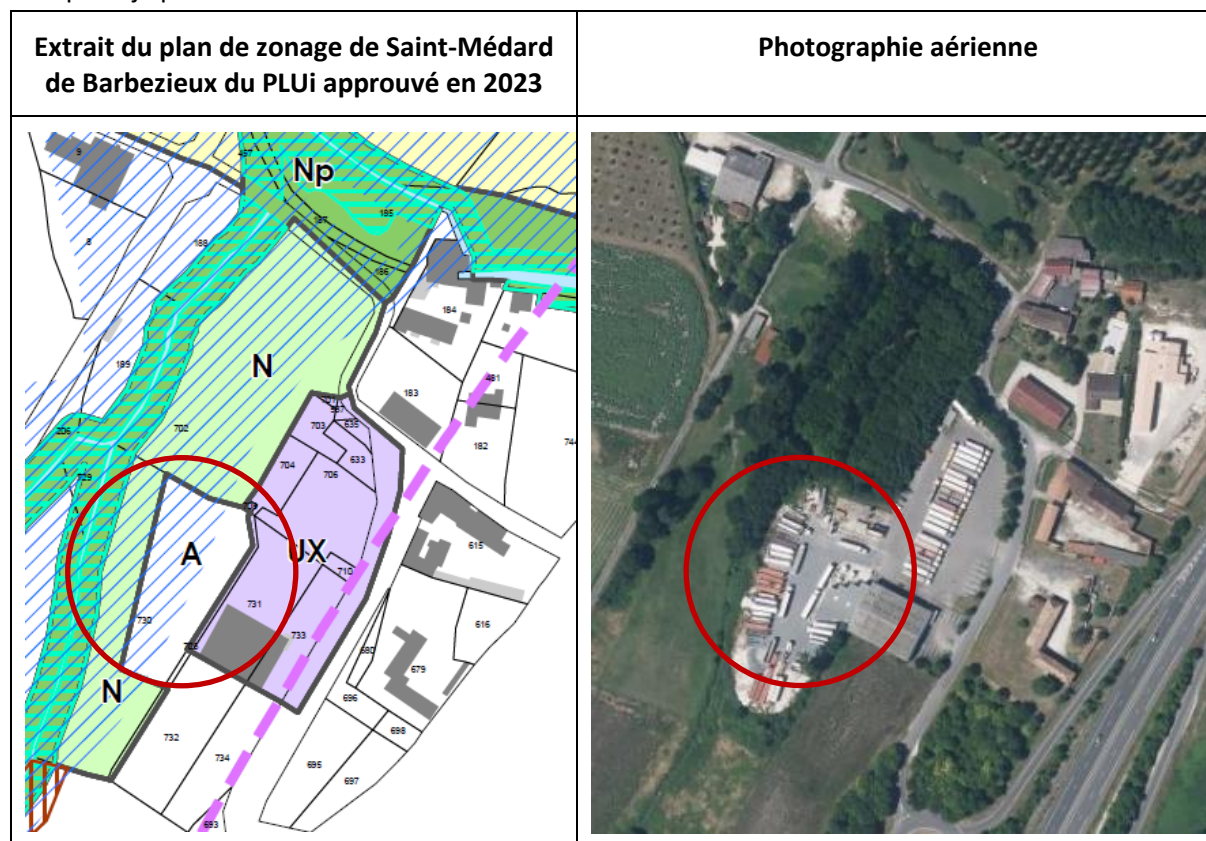
Or, à Pérignac, l'activité d'un terrassier n'a pas été identifiée dans le PLUi et son zonage. Il est donc proposé d'actualiser la vocation effective des bâtiments par la matérialisation d'un STECAL de type Ay qui sera plus approprié pour gérer l'activité présente.

Il est donc proposé par la présente modification d'apporter cette correction.



2.11. **CREATION D'UN STECAL AY POUR CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A LA NON INTEGRATION D'UNE ACTIVITE ARTISANALE DANS UN SECTEUR SPECIFIQUE A SAINT-MEDARD DE BARBEZIEUX**

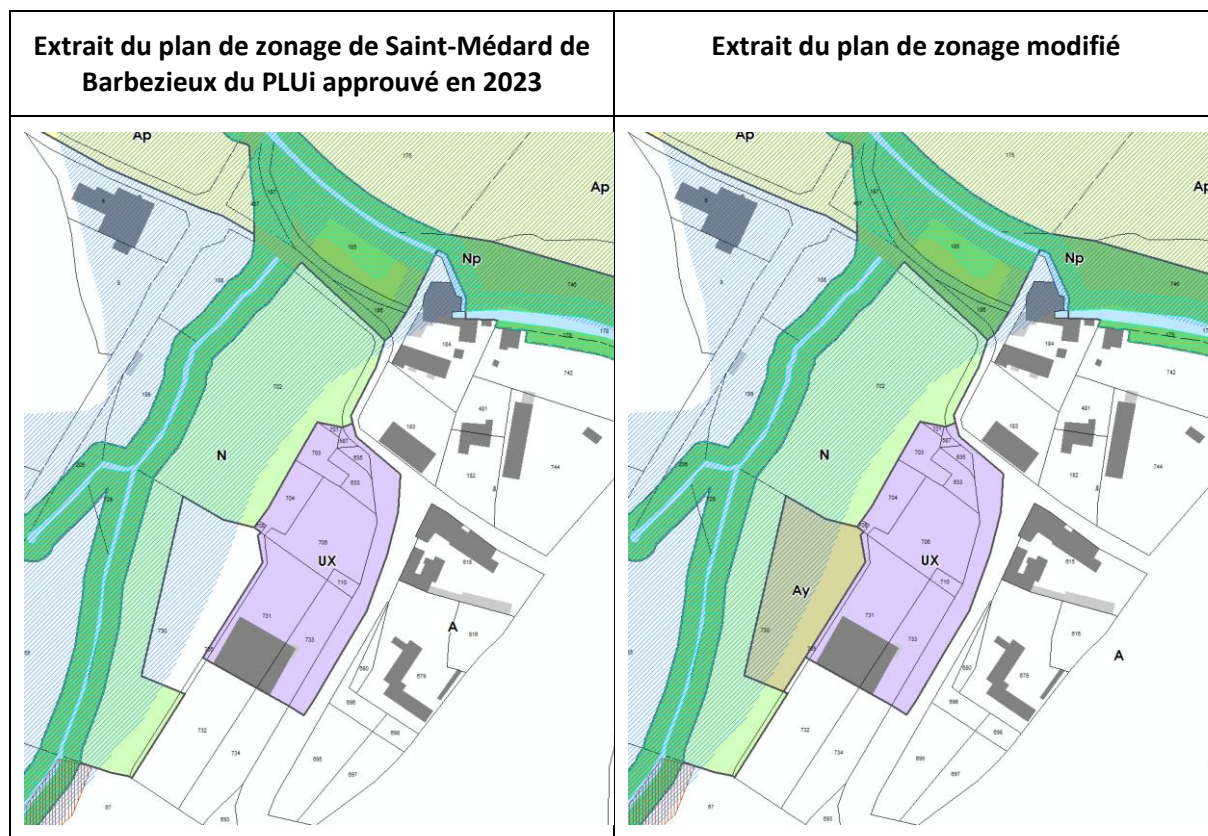
L'usage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a révélé une erreur matérielle sur la commune de Saint-Médard de Barbezieux. En effet, une entreprise se voit totalement bloquée sur le terrain qu'elle occupe déjà pour ses activités.



Par erreur, une zone agricole a été positionnée sur l'arrière de l'activité qui constitue en fait une zone de stockage déjà imperméabilisée.

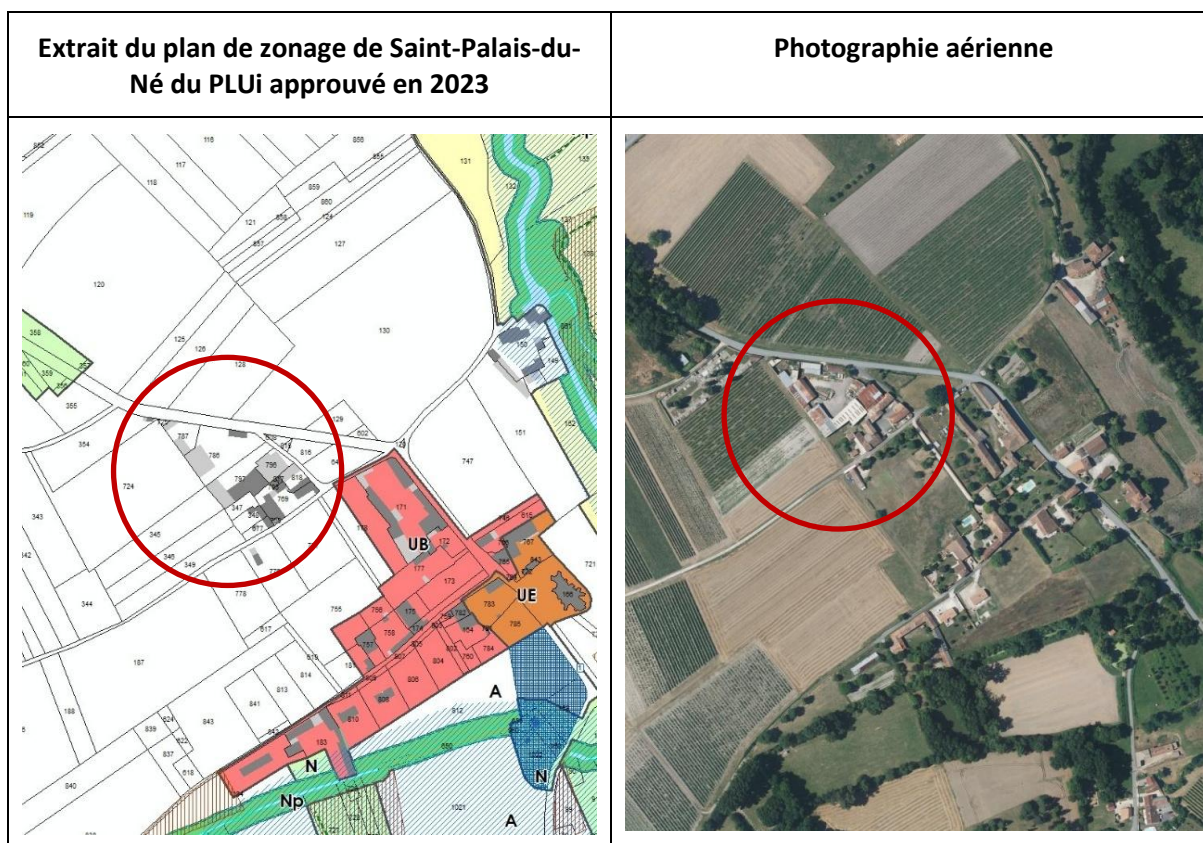
Afin de s'inscrire dans les limites de la procédure de modification du PLUi, une substitution d'une zone agricole par une zone urbaine est à exclure. En effet, il s'agit ici d'un cas différent de celui traité au chapitre 2.9 qui consiste à une rectification du zonage validée mais non matérialisée dans le cadre de l'approbation du PLUi. Il est donc proposer de matérialiser un secteur Ay sur l'emprise de stockage située à l'arrière des bâtiments d'activité afin que des extensions et annexes puissent être autorisées dans l'avenir sans permettre l'implantation d'une nouvelle activité économique.

Ainsi, l'évolution de zonage suivante est proposée :



2.12. **CREATION D'UN STECAL AY POUR CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A LA NON INTEGRATION D'UNE ACTIVITE ARTISANALE DANS UN SECTEUR SPECIFIQUE A SAINT-PALAIS-DU-NE**

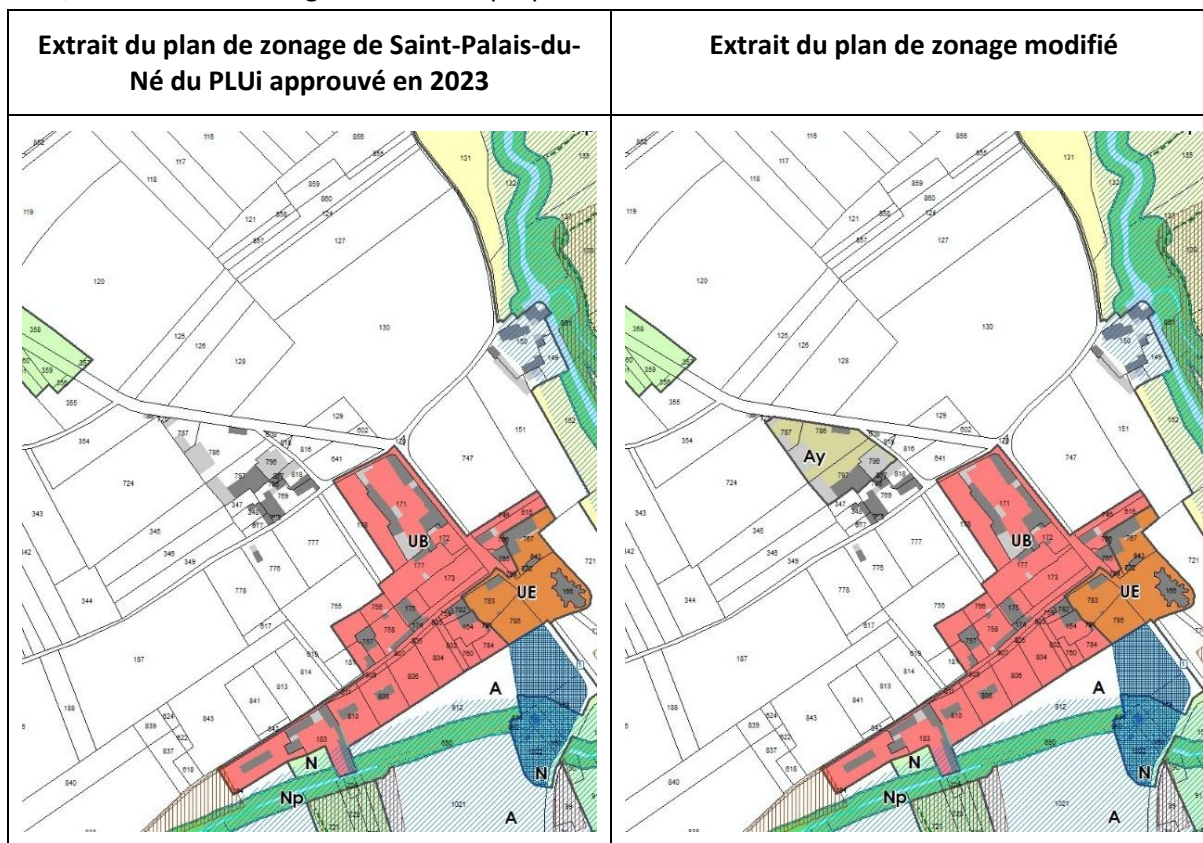
L'usage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a révélé une erreur matérielle sur la commune de Saint-Palais-du-Né. En effet, une entreprise se voit totalement bloquée sur le terrain qu'elle occupe déjà pour ses activités.



Par erreur, une zone agricole a été positionnée sur les constructions propres à l'activité de l'entreprise.

Afin de s'inscrire dans les limites de la procédure de modification du PLUi, une substitution d'une zone agricole par une zone urbaine est à exclure. Il est donc proposé de matérialiser un secteur Ay sur l'ensemble des constructions de l'activité économique afin que des extensions et annexes puissent être autorisées dans l'avenir sans permettre l'implantation d'une nouvelle activité économique.

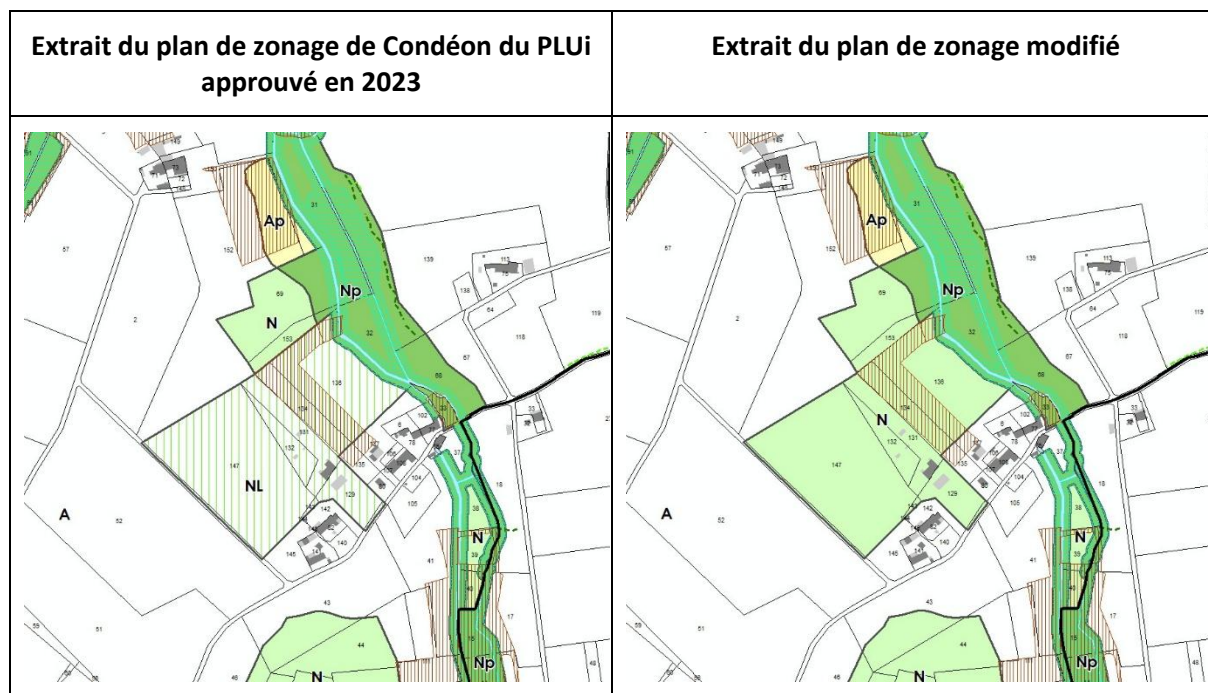
Ainsi, l'évolution de zonage suivante est proposée :



2.13. **SUPPRESSION D'UN STECAL NL POUR ACTER LA FIN D'UNE ACTIVITE SPECIFIQUE EN MILIEU RURAL A CONDEON**

Suite à l'enquête publique propre à la procédure de 1^{ère} modification du PLUi, il a été communiqué la fermeture de l'activité de ferme pédagogique présente sur la commune de Condéon depuis plusieurs années. Le maintien d'un secteur particulier sur le site ne se justifie plus au regard du maintien de l'activité d'élevage sur une partie de la propriété mais également au regard du caractère naturel et boisé sur une grande partie des parcelles concernées.

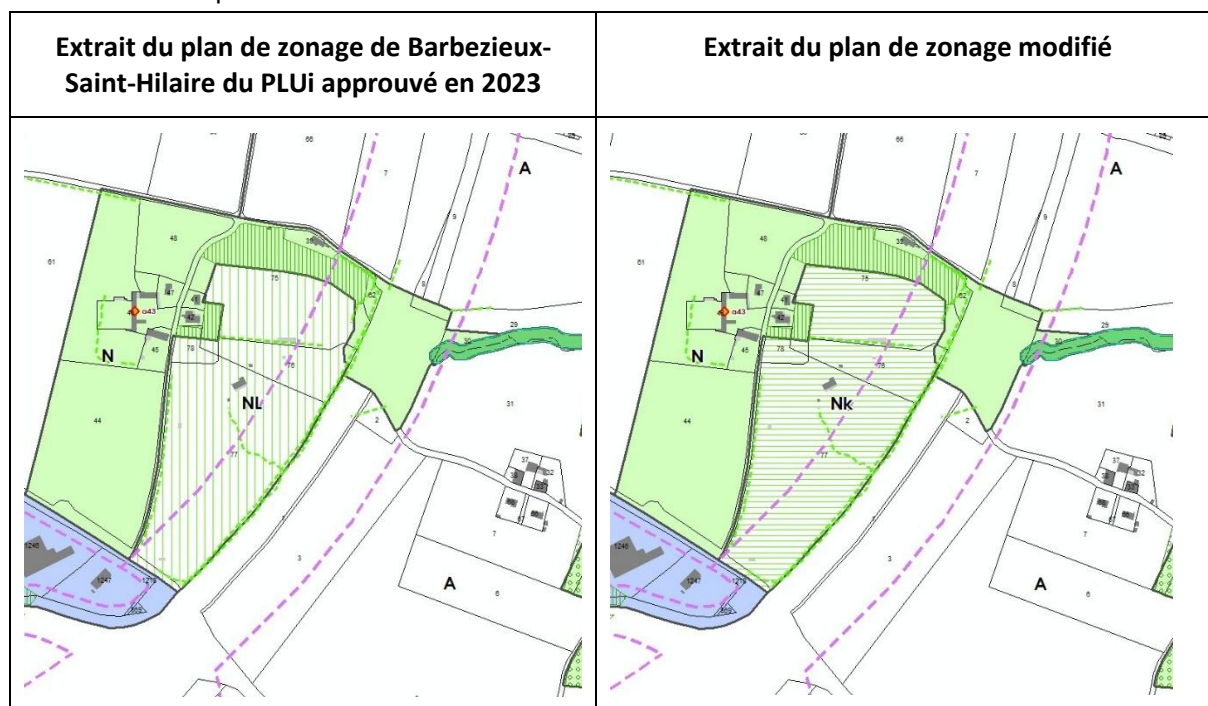
Le PLUi est donc modifié sur le zonage de la commune de Condéon en transformant le secteur NL initial par une zone naturelle N.



2.14. CORRECTION DANS L'IDENTIFICATION D'UNE ACTIVITE TOURISTIQUE DE NL EN Nk A BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE

Suite à l'enquête publique propre à la procédure de 1^{ère} modification du PLUi, il a été communiqué une mauvaise identification d'une activité touristique à Barbezieux-Saint-Hilaire. En effet, un camping a été identifié en secteur NL, normalement dédié aux activités de loisirs et d'accueil du public, au lieu d'être identifié en secteur Nk qui constitue le secteur spécifique à l'encadrement réglementaire des campings.

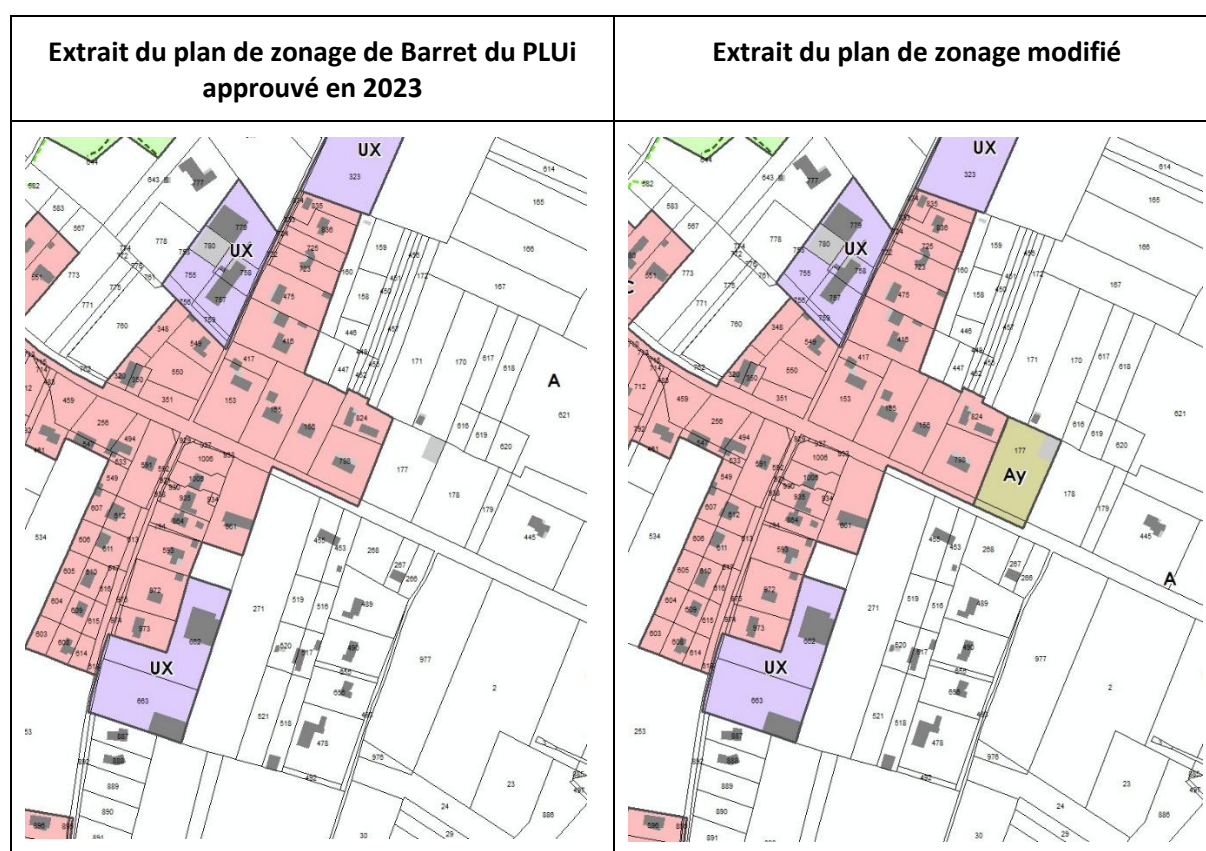
Le PLUi est donc modifié sur le zonage de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire en transformant le secteur NL initial par un secteur Nk.



2.15. **CREATION D'UN STECAL AY POUR CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AYANT CONDUIT A LA NON INTEGRATION D'UNE ACTIVITE ARTISANALE DANS UN SECTEUR SPECIFIQUE A BARRET**

Suite à l'enquête publique propre à la procédure de 1^{ère} modification du PLUi, il a été communiqué une erreur matérielle sur la commune de Barret. En effet, une activité artisanale de maçonnerie se voit totalement bloquée sur le terrain qu'elle occupe déjà pour ses activités.

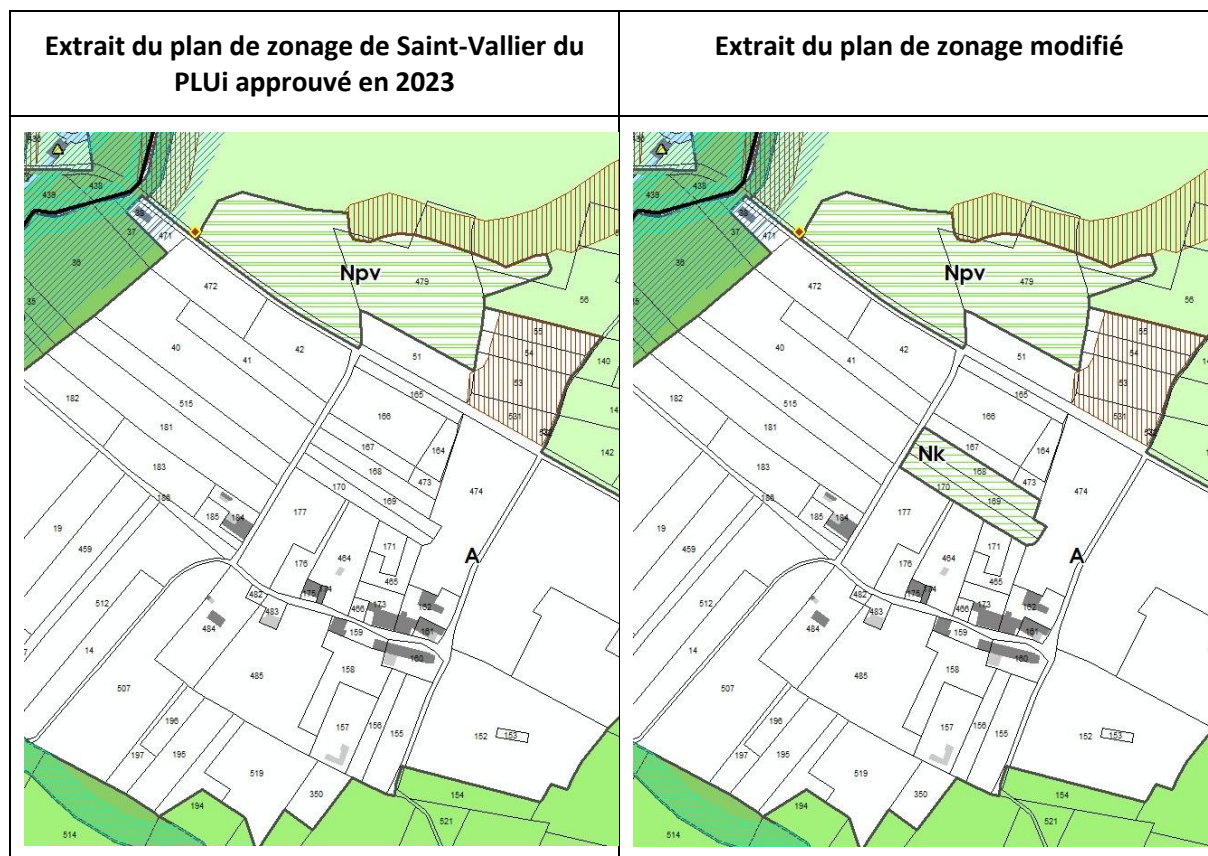
Afin de s'inscrire dans les limites de la procédure de modification du PLUi, une substitution d'une zone agricole par une zone urbaine est à exclure. Il est donc proposé de matérialiser un secteur Ay sur l'ensemble des constructions de l'activité économique afin que des extensions et annexes puissent être autorisées dans l'avenir sans permettre l'implantation d'une nouvelle activité économique.



2.16. **CREATION D'UN STECAL Nk POUR L'IDENTIFICATION D'UNE ACTIVITE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE Nk A SAINT-VALLIER**

Suite à l'enquête publique propre à la procédure de 1^{ère} modification du PLUi, il a été communiqué l'absence d'identification d'une activité d'hébergement touristique à Saint-Vallier. En effet, l'activité existante a obtenu des autorisations d'urbanisme et les implantations des hébergements touristiques ont été réalisés depuis. Il convient donc d'actualiser le plan de zonage du PLUi pour acter la présence de cette activité et permettre la gestion règlementaire du site existant.

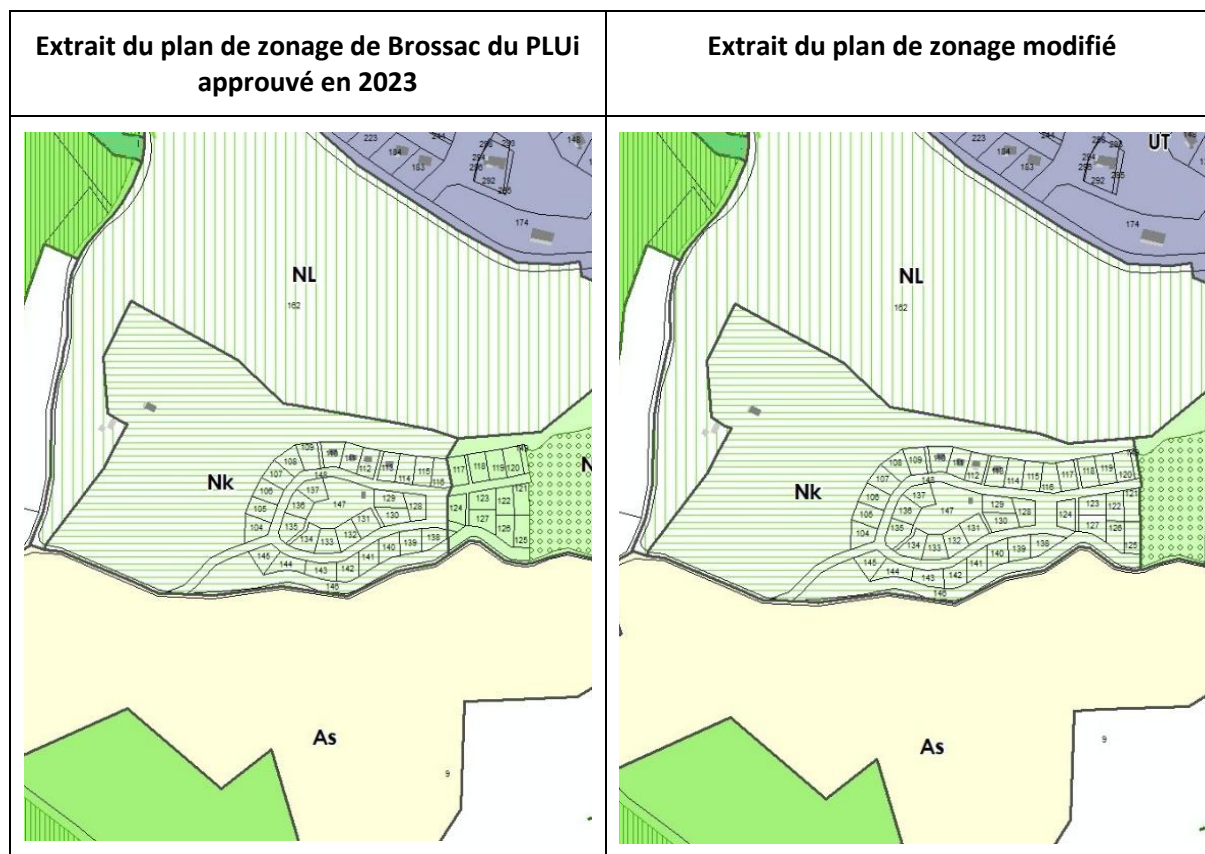
Le PLUi est donc modifié sur le zonage de la commune de Saint-Vallier en intégrant un secteur Nk au sein de la zone identifiée auparavant en zone agricole A.



2.17. EXTENSION D'UN STECAL Nk POUR PRENDRE EN CONSIDERATION LE PERIMETRE EFFECTIF D'UNE ACTIVITE DE CAMPING A BROSSAC

Suite à l'enquête publique propre à la procédure de 1^{ère} modification du PLUi, il a été communiqué une identification erronée du périmètre foncier d'une activité de camping implantée de longue date sur la commune de Brossac. Comme en témoigne par ailleurs les emplacements du camping matérialisés sur le plan cadastral de la commune, le secteur Nk tel que défini dans la version approuvée de 2023 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne prend pas en compte toute la frange Est du périmètre foncier de l'activité. Il convient donc de corriger cette erreur de zonage Nk dans la cadre de la présente procédure de modification du PLUi pour permettre la gestion règlementaire du site existant.

Le PLUi est donc modifié sur le zonage de la commune de Brossac en agrandissant le secteur Nk existant.



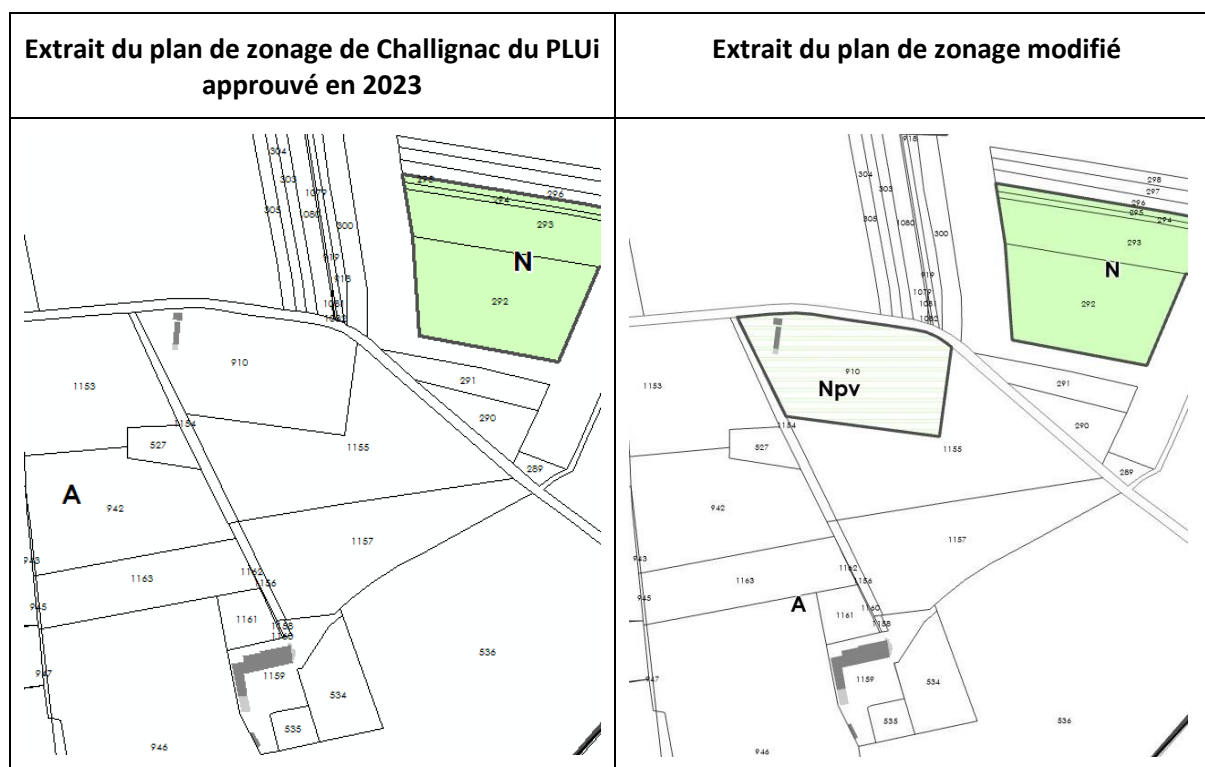
2.18. CORRECTION DU ZONAGE APORTE AU TERRAIN DE SPORT DE LA COMMUNE DE CHALLIGNAC

La commune de Chalignac dispose d'un terrain de sport inutilisé depuis des nombreuses années. Ce terrain cadastré C910 constitue une propriété foncière de la commune. Or, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, cette parcelle a été classée en zone agricole A, alors même que cela n'a jamais été sa vocation. D'ailleurs, de nombreuses appellations de zones différentes ont été utilisées dans le zonage du PLUi pour qualifier des terrains de sport comme en témoignent les quelques exemples suivants :

- Baignes : UE
- Barbezieux (x2) : UE
- Barret : UE
- Berneuil : NL
- Bors-de-Baignes : A avec périmètre de protection zones humides
- Brossac : UE
- Chantillac : A
- Condéon : A avec périmètre de protection zones humides
- Guimps : UE
- Passirac : UE
- Reignac : 1AUb
- Saint-Aulais : A avec un coin en Ns

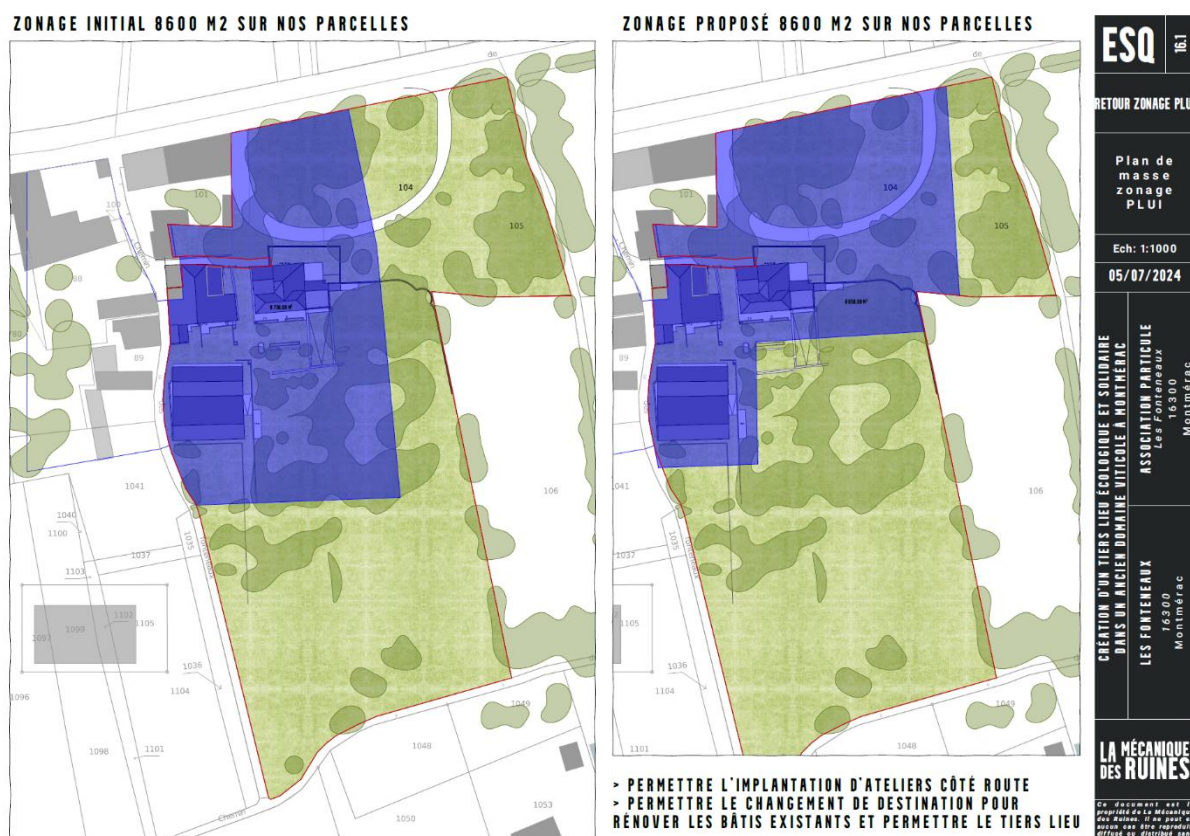
Or, ce terrain fait aujourd'hui l'objet d'un projet de parc photovoltaïque dont il est impossible de donner suite car le terrain est classé en zone A et qu'il ne s'inscrit pas dans une démarche d'agrivoltaïsme.

Afin que ce projet en lien avec la politique de notre territoire (PCAET), et par ailleurs dispensé d'une étude d'impact, puisse être réalisable il est proposé de changer le zonage pour avoir en lieu et place de la zone A, **un secteur Npv**. Cette demande s'inscrit par ailleurs en compatibilité avec les dispositions réglementaires mise en place dans le cadre de la loi d'accélération des énergies renouvelables.



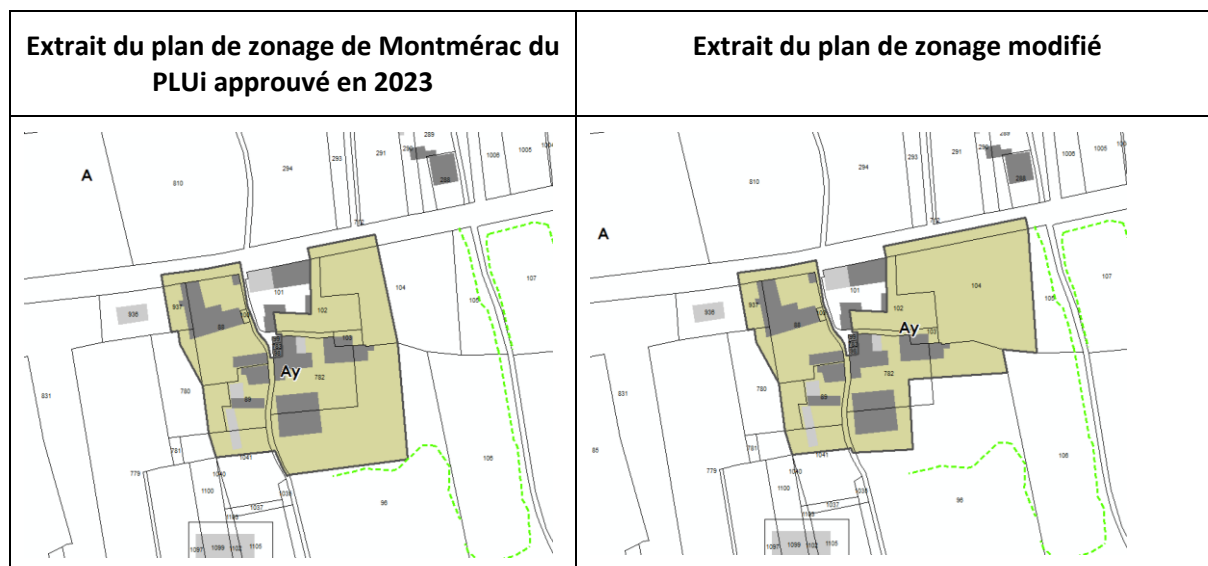
2.20. MODIFICATION D'UNE EMPRISE DE SECTEUR AY POUR S'ADAPTER AUX EVOLUTIONS D'UN PROJET PARTICULIER A MONTMÉRAC

Le collectif PARTICULE a un projet de longue date sur la commune de Montmérac. Ce projet de reconversion de bâtiments existants a déjà fait l'objet d'une intégration dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé. Toutefois, le collectif a fait une demande de modification du PLUi et notamment du zonage car le projet a sensiblement évolué notamment dans la répartition de vocation des constructions existantes et des annexes éventuelles à réaliser.



Sur la base de ce nouveau projet, à superficie de secteur Ay équivalent, il est proposé de faire évoluer le périmètre du secteur Ay de manière à ce que le projet puisse désormais aller jusqu'au bout.

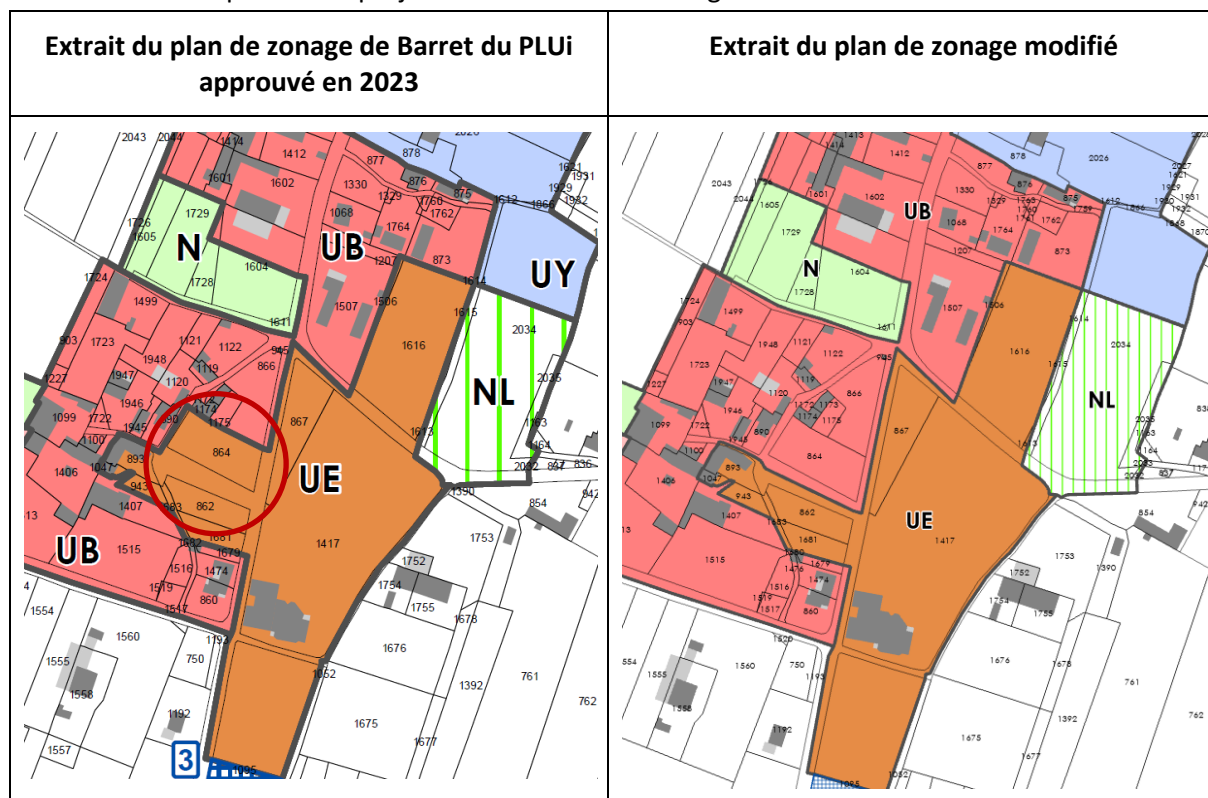
Ainsi, l'évolution de zonage suivante est proposée :



2.21. **INTEGRATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE D'UNE ZONE UE VERS UNE ZONE UB A BARRET**

La commune de Barret dispose d'une parcelle positionnée en plein centre bourg qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation pour une destination d'habitation. Le projet serait d'y réaliser deux logements pour conforter la vocation résidentielle du bourg à proximité immédiate des équipements publics. Or, cette parcelle (F864) est aujourd'hui classée en zone UE.

Sans que cela ne change la programmation de logements potentiels sur la commune, et encore moins à l'échelle du PLUi, puisque la parcelle fait environ 1 200 m², il est proposé de la faire basculer en zone UB afin de rendre possible le projet de diversification de logements sur cette commune.

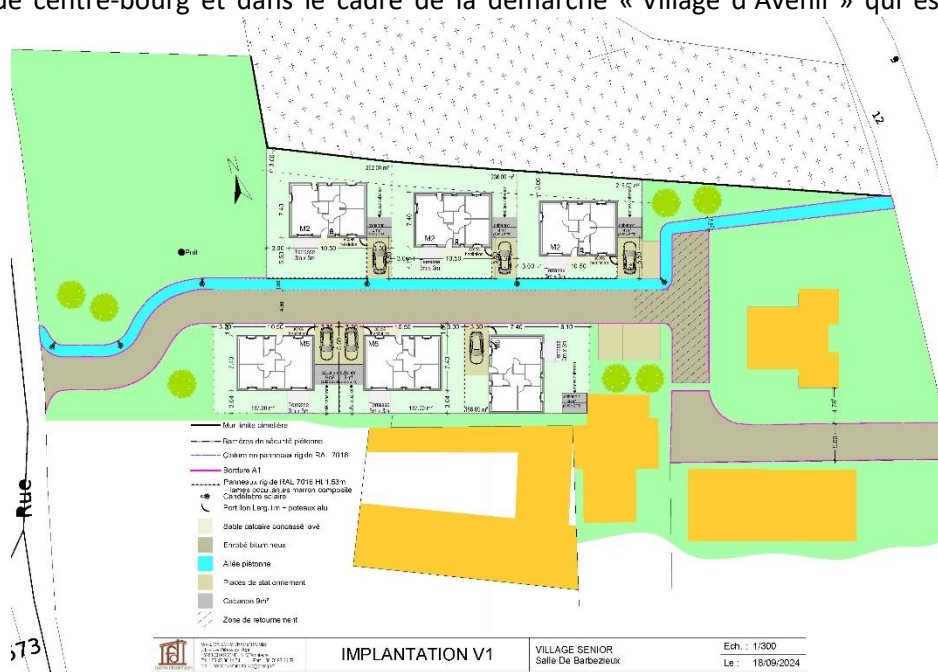


2.22. REMPLACEMENT D'UNE PARTIE DE ZONE UE A SALLES-DE-BARBEZIEUX PAR UNE ZONE UB

La commune de Salles-de-Barbezieux s'inscrit dans un projet de renforcement et de diversification des fonctions de centralité de son centre-bourg. Comme en témoigne le zonage approuvé du PLUi, une surface importante de son centre-bourg est définie en zone UE puisque outre les espaces publics à gérer, il existe une concentration importante d'équipements publics et ou d'intérêt collectif, notamment la mairie, l'église ; l'école, la salle des fêtes. Toutefois, même l'ancienne école réhabilitée en logement communal a été positionné au sein de cette zone UE.

Or, dans son projet de centre-bourg et dans le cadre de la démarche « Village d'Avenir » qui est engagée par la commune, il existe un projet d'implantation d'un village sénior comportant 6 habitations sur le foncier communal.

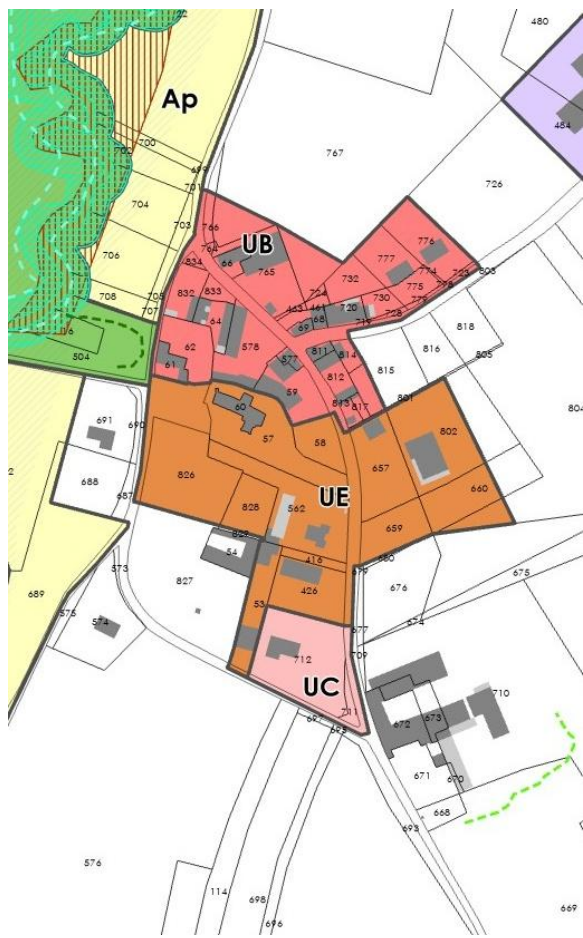
Projet « Village d'Avenir » (Version septembre 2024)



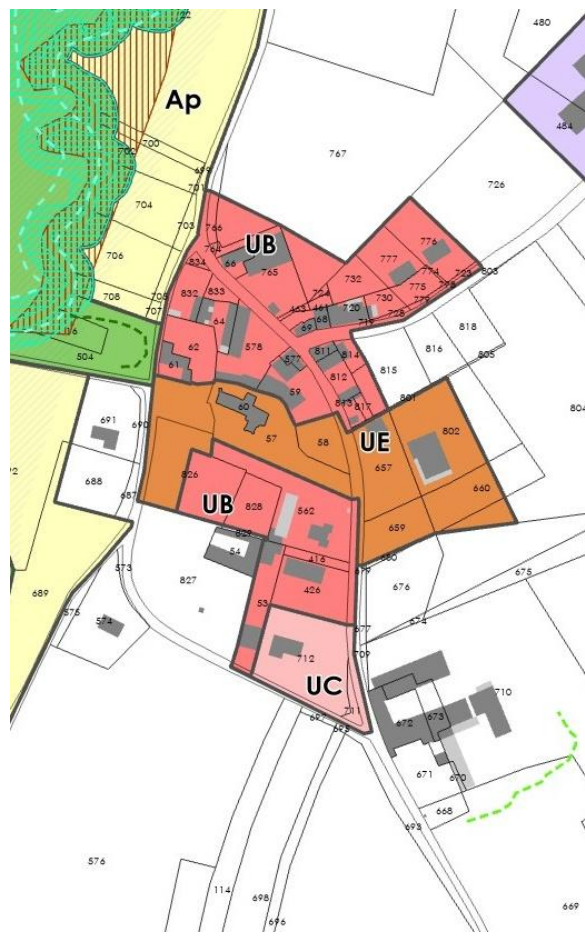
Ce nombre de logements supplémentaires à l'échelle de la Communauté de Communes n'est pas de nature à déséquilibrer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mais permet au contraire de diversifier l'offre en logements sur le territoire intercommunal.

Il est donc proposé de transformer une partie de la zone UE initiale du bourg de Salles-de-Barbezieux en zone UB de manière à permettre le renforcement de la centralité communale.

Extrait du plan de zonage de Salles-de-Barbezieux du PLUi approuvé en 2023



Extrait du plan de zonage modifié



2.23. **TRANSFORMATION D'UNE ZONE 2AUe DU SECTEUR « MON PLAISIR » DE BARBEZIEUX PAR UNE ZONE 1AUe POUR L'ACCUEIL D'UN PROJET D'INTERET PUBLIC**

La zone 2AUe, foncier appartenant à la Communauté de Communes 4B Sud Charente, avait fait l'objet d'un tel classement dans le PLUi approuvé en 2023 au regard de l'absence de projet immédiat sur cette partie du site. A la différence de la zone mitoyenne 1AUe qui, elle, fait toujours l'objet d'un projet d'implantation d'une future gendarmerie.

A ce jour, un nouveau projet au caractère urgent est positionné sur l'actuelle zone 2AUe. Ce projet concerne l'implantation d'une antenne médicale du Centre Hospitalier Camille Claudel sur la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire dans la zone, et qui comporte une fiche d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP est constituée d'une zone 1AUe (destinée à l'implantation d'une gendarmerie) et d'une zone 2AUe zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi.

Or, en l'état actuel, la zone 2AUe ne permet pas un tel projet, car l'occupation et utilisation du sol interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics. Pour la réalisation de ce projet, il convient de :

- faire évoluer le zonage (passage de zone 2AUe en 1AUe) ;
- en conséquence, modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur existant.

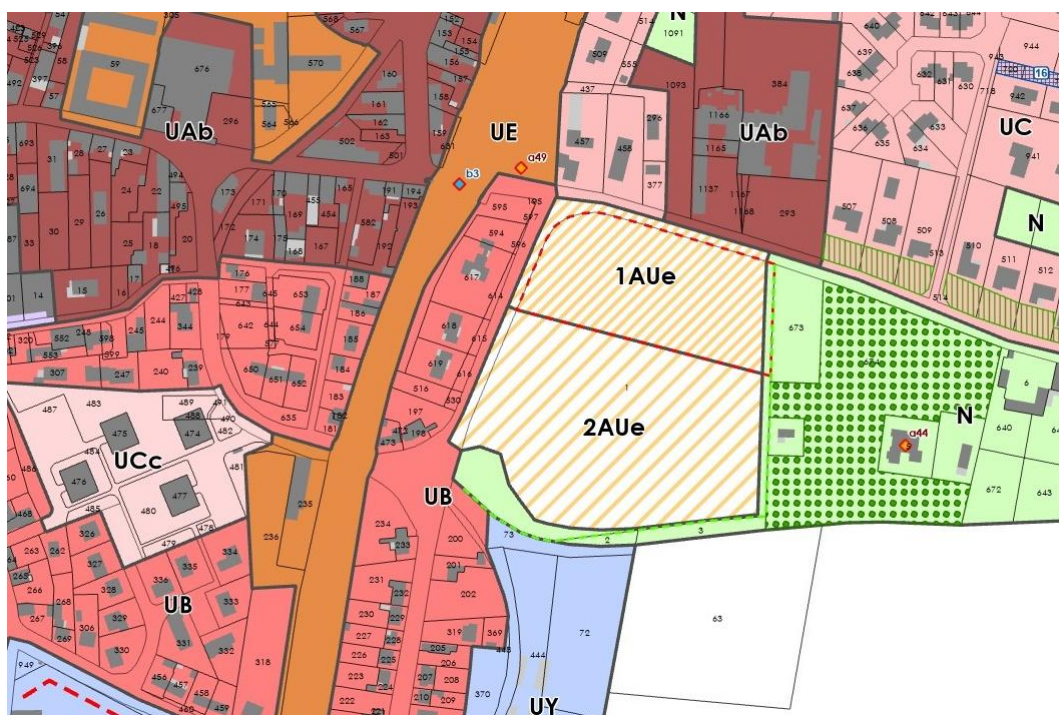
Concernant, l'évolution apporté au zonage, la transformation de la zone 2AUe en zone 1AUe pour accueillir une antenne médicale du Centre Hospitalier Camille Claudel est compatible avec le règlement écrit de la zone 1AUe. Les établissements de santé sont bien autorisés comme occupations et utilisations du sol des zones 1AUe (page 101 du règlement écrit). L'évolution de 2AUe en 1AUe ne change pas les orientations du PADD, ne bouleverse pas l'équilibre général du PLUi, mais il ouvre à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de moins de 6 ans (date approbation du PLUi 21/12/2023). Il ne réduit pas un Espace Boisé Classé, ni une protection, ne crée pas de nuisance.

L'évolution de 2AUe en 1AUe modifie le règlement graphique sans changement des OAP ou du programme d'orientation et d'action, sur la forme seul le périmètre de prise en considération des OAP doit être actualisé. Cette évolution va augmenter de +20 % les possibilités de construction de la zone 1AUe (ensemble des zones 1AUe) avec un passage de 10 000 m² à environ 28 000 m² (art. L.153-41).

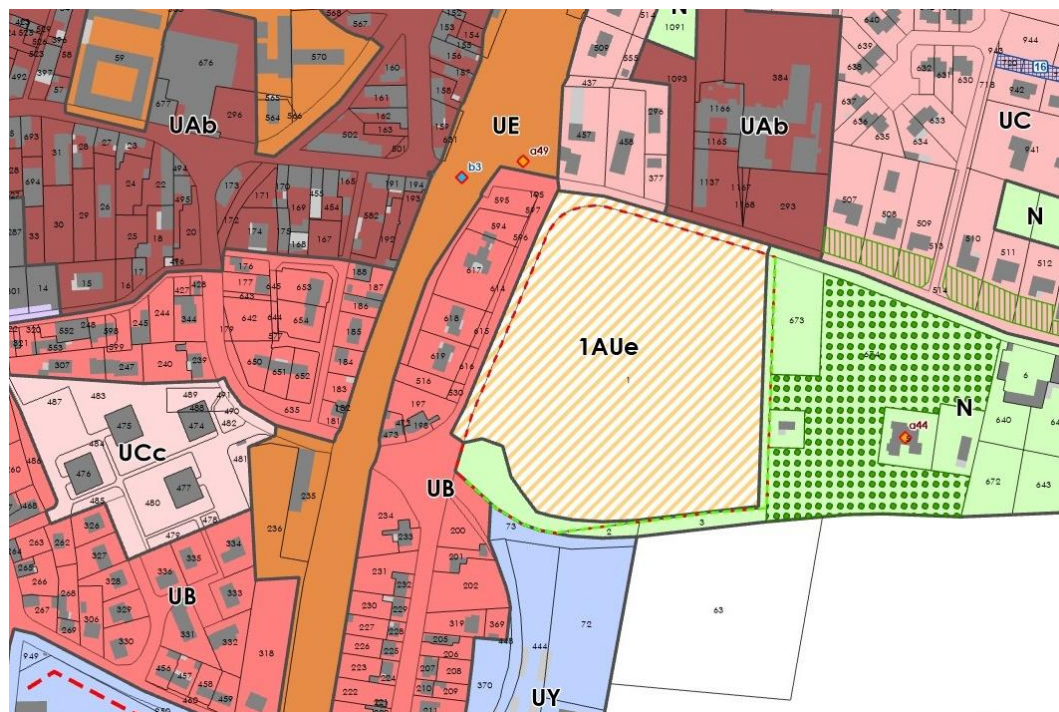
Compte tenu des éléments ci-dessus, l'évolution de cette zone peut ainsi être réalisée par une modification de droit commun avec enquête publique. La procédure de modification est ainsi engagée au regard de l'opportunité d'une ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans des zones déjà urbanisées d'une part et de la faisabilité opérationnelle d'un projet d'intérêt public dans cette zone.

Le zonage initial est donc modifié de la manière suivante :

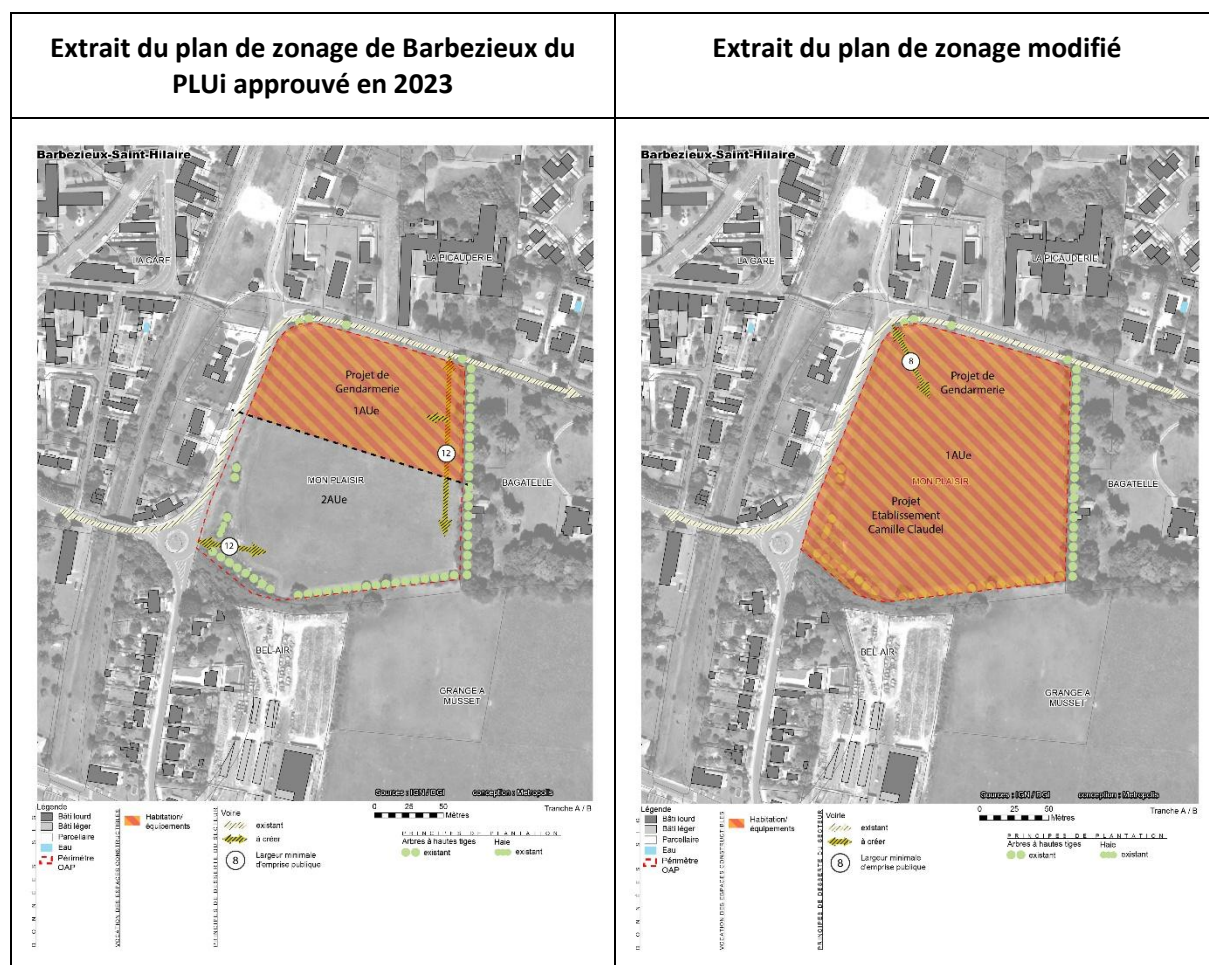
Extrait du plan de zonage de Barbezieux-Saint-Hilaire du PLUi approuvé en 2023



Extrait du plan de zonage modifié



En conséquence, le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Mon Plaisir » à Barbezieux est modifié de la manière suivante :



CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

1. CONSEQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice explicative, ainsi que le dossier d'évaluation environnementale, constituent les compléments apportés au rapport de présentation.

2. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Les différentes propositions de modification du règlement écrit explicitées dans la présente notice explicative seront incorporées à l'issue de la présente procédure de 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

3. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Au regard de l'ensemble des modifications apportées au zonage des communes, les évolutions suivantes sont apportées aux surfaces des différentes zones :

Type de zone	PLU approuvé en 2023		PLU modifié		Evolution	
	Surface concernée (en ha)	Superficie de la zone par rapport au territoire %	Surface concernée (en ha)	Superficie de la zone par rapport au territoire %	en ha	en %
U	1124,56	1,79%	1124,56	1,79%	0,00	0,00%
UA	20,93	0,03%	20,93	0,03%	0,00	0,00%
UAa	26,50	0,04%	26,50	0,04%	0,00	0,00%
UAb	94,49	0,15%	94,49	0,15%	0,00	0,00%
UB	227,03	0,36%	227,88	0,36%	0,85	0,37%
UC	372,69	0,59%	372,69	0,59%	0,00	0,00%
UCc	11,55	0,02%	11,55	0,02%	0,00	0,00%
UE	132,43	0,21%	131,58	0,21%	-0,85	-0,64%
UT	19,08	0,03%	11,93	0,02%	-7,15	-37,47%
UTsb	/	/	7,15	0,01%	/	/
UX	75,85	0,12%	82,21	0,13%	6,36	8,39%
UY	144,02	0,23%	137,66	0,22%	-6,36	-4,42%
1AU	39,56	0,06%	41,43	0,07%	1,87	4,72%
1AUa	3,27	0,01%	3,46	0,01%	0,19	5,92%
1AUb	14,58	0,02%	14,39	0,02%	-0,19	-1,33%
1AUc	1,36	0,00%	1,36	0,00%	0,00	0,00%
1AUp	2,58	0,00%	2,58	0,00%	0,00	0,00%

1AUe	1,10	0,00%	2,96	0,00%	1,87	170,48%
1AUy	16,66	0,03%	16,66	0,03%	0,00	0,00%
2AU	12,75	0,02%	10,89	0,02%	-1,87	-14,64%
2AU	1,89	0,00%	1,89	0,00%	0,00	0,00%
2AUe	5,21	0,01%	3,34	0,01%	-1,87	-35,83%
2AUy	5,65	0,01%	5,65	0,01%	0,00	0,00%
A	43302,44	68,85%	43301,44	68,85%	-1,00	0,00%
A	39564,58	62,91%	39561,69	62,90%	-2,89	-0,01%
Ap	3012,13	4,79%	3012,13	4,79%	0,00	0,00%
As	680,90	1,08%	680,90	1,08%	0,00	0,00%
Ay	44,83	0,07%	46,72	0,07%	1,89	4,21%
N	18415,92	29,28%	18416,93	29,28%	1,00	0,01%
N	1762,58	2,80%	1763,26	2,80%	0,68	0,04%
Nc	79,25	0,13%	79,25	0,13%	0,00	0,00%
Neq	7,55	0,01%	7,55	0,01%	0,00	0,00%
Ngv	0,68	0,00%	0,68	0,00%	0,00	0,00%
Nh	1,39	0,00%	1,39	0,00%	0,00	0,00%
Nk	10,32	0,02%	10,32	0,02%	0,00	0,00%
NL	37,14	0,06%	37,14	0,06%	0,00	0,00%
Np	6675,52	10,61%	6675,44	10,61%	-0,08	0,00%
Npv	41,53	0,07%	42,53	0,07%	1,00	2,42%
Ns	9776,04	15,54%	9775,44	15,54%	-0,60	-0,01%
Nt	23,92	0,04%	23,92	0,04%	0,00	0,00%
Total général	62895,24	100,00%	62895,24	100,00%	0,00	0,00%

A la lecture de ce tableau d'évolution des surfaces, il convient de préciser qu'aucune diminution globale des surfaces initialement classées en zone A ou N n'est induite par la présente procédure de 1^{ère} Modification du PLUi. Lorsqu'une zone ou un secteur A ou N est concerné par une évolution de surface, cela s'inscrit toujours dans le cadre d'une « redistribution » au profit d'une zone ou d'un secteur également A ou N.

4. CONSEQUENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au regard de l'ensemble des modifications apportées, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes sont concernées par des ajustements dans le cadre de la présente procédure de Modification du PLUi :

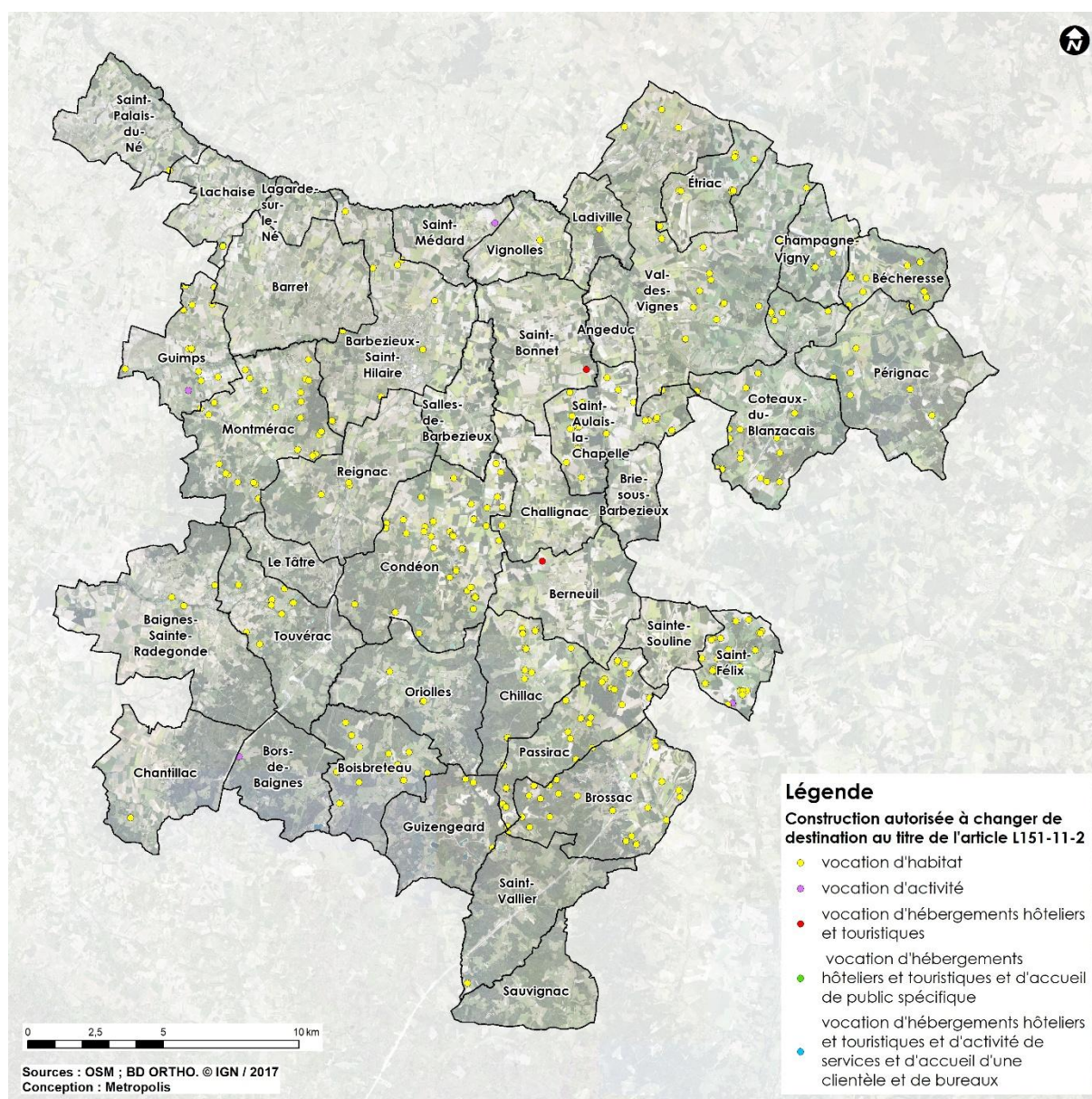
- Barbezieux-Saint-Hilaire, secteur « Mon Plaisir » : le schéma est modifié ;
- Val-des-Vignes, secteur « Le Bourg » : le tableau de programmation introductif, le schéma et les orientations programmatiques (forme urbaine) sont modifiés ;
- Barbezieux-Saint-Hilaire, secteur « Fond Raze » : la surface de taille minimale d'opération est modifiée ;

- Barbezieux-Saint-Hilaire, secteur « Plaisance Sud » : certaines références aux éléments de paysage sont modifiées, la surface de taille minimale d'opération est modifiée.
- Brossac, secteur « Passe Taureau » : le nom de zone est modifié.

5. CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER 6.0 ANNEXES

Au regard de l'ensemble des modifications apportées, les annexes suivantes sont mises à jour :

- La liste des emplacements réservés de l'annexe 6.2 est actualisée en tenant compte modifications apportées à l'emplacement réservé n°14 de Barbezieux-Saint-Hilaire;
- La liste des constructions autorisées à changement de destination de l'annexe 6.4 est actualisée en tenant compte de la suppression de 2 constructions (à Barbezieux-Saint-Hilaire et Passirac) et l'ajout de 3 nouvelles constructions (à Ladiville, Passirac et Saint-Félix). Ainsi, la carte figurant dans le rapport de présentation du PLUi présentant la localisation générale de tous les changements de destination autorisés est modifiée comme suit :



6. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1^{ERE} MODIFICATION DU PLUi

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 - Dossier Cas-par-Cas pour avis conforme
- 3.0 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- 4.0 - Les plans de zonage modifiés
- 5.0 - Le règlement modifié
- 6.0 - Annexes modifiées :
 - 6.2 - Annexe Emplacements réservés
 - 6.4 - Annexe Changements de destination (L.151-11-2° du CU)
- 7.0 - Avis des PPA & Enquête Publique