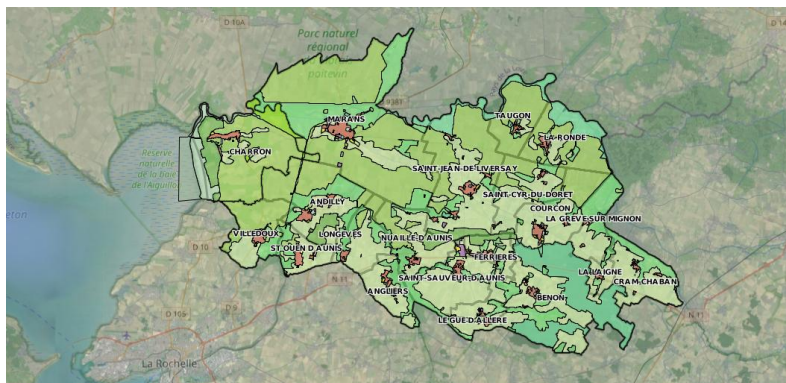


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 APPROUVÉE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 3 DÉCEMBRE 2025

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,

Approuvé le 19 mai 2021

Mise à jour le 7 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 juillet 2022

Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une DUP, arrêté préfectoral du 17 mars 2025

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Sommaire

I – Evolution des prescriptions	page 6
II – Evolution des OAP	page 54
III – Evolution de zonage	page 66
IV – Evolution du règlement écrit	page 72
V – Mise à jour des annexes	page 125
VI – Incidences environnementales	page 127
VII – Compatibilité avec le PADD	page 134
VIII – Compatibilité avec les documents cadres	Page 138
IX – Tableau des surfaces	Page 140

Sommaire détaillé

I – Evolution des prescriptions

page 6

I.1 – Suppression d’emplacements réservés

page 7

Motif I.1.1 : Angliers – Suppression ER16	page 8
Motif I.1.2 : Courçon – Suppression ER30	page 10
Motif I.1.3 : Courçon – Suppression ER31	page 12
Motif I.1.4 : Ferrières – Suppression ER35	page 14
Motif I.1.5 : La Grève sur Mignon – Suppression ER46	page 16
Motif I.1.6 : Marans – Suppression ER71	page 18
Motif I.1.7 : Marans – Suppression ER72	page 20
Motif I.1.8 : Marans – Suppression ER73	page 22
Motif I.1.9 : St Jean de Liversay – Suppression ER85	page 24
Motif I.1.10 : St Jean de Liversay – Suppression ER86	page 26
Motif I.1.11 : St Jean de Liversay – Suppression ER87	page 28
Motif I.1.12 : St Sauveur d’Aunis – Suppression ER100	page 30
Motif I.1.13 : Villedoux – Suppression ER113	page 32

I.2 – Ajout de changements de destination (CD)

page 35

Motif I.2.1 : Cram-Chaban – Ajout CD au lieu-dit Le Roseau Sud	page 36
Motif I.2.2 : La Ronde – Ajout CD au lieu-dit Le Port	page 39
Motif I.2.3 : St-Jean de Liversay – Ajout CD au village de Choupeau	page 42

I.3 – Linéaire commercial

page 45

Motif I.3.1 : Marans – Actualisation des linéaires commerciaux

page 46

Motif I.3.2 : St-Jean de Liversay – Création de linéaires commerciaux

page 48

Motif I.3.3 : Courçon – réduction de linéaires commerciaux

page 52

II – Evolution des OAP

page 54

II.1 – Suppression d'OAP

page 55

Motif II.1.1 : Courçon – OAP densification « rue de la Garenne »

page 56

Motif II.1.2 : Marans – OAP densification « avenue de Verdun »

page 58

II.2 – Evolution d'OAP existantes

page 60

Motif II.2.1 : OAP thématique « densification de l'habitat » -

Revoir les typologies de logements

page 61

Motif II.2.2 : OAP sectorielle « contournement de Marans » - Mise à jour de l'OAP

page 63

III – Evolution de zonage

page 66

Motif III.1.1 : Benon - Réduire une partie de la zone UE pour la basculer en zone U (intégration boulangerie et épicerie dans zone U) - erreur matérielle

page 67

Motif III.2.2 : Marans - Revoir la délimitation de la zone Nenr (erreur matérielle)

page 69

IV – Evolution du règlement écrit

page 72

IV.1 – Modification du lexique

page 73

Motif IV.1.1 : Lexique - Revoir certaines définitions

page 74

Motif IV.1.2 : Lexique – Ajouter de définitions

page 76

IV.2 – Modification des dispositions générales

page 77

Motif IV.2.1 : Dispositions générales – secteurs remarquables

page 78

Motif IV.2.2 : Dispositions générales – palette de couleurs

page 80

Motif IV.2.3 : Dispositions générales – cours d'eau et ripisylves

page 83

Motif IV.2.4 : Dispositions générales – zones inondables

page 85

IV.3 – Modification des dispositions communes à toutes les zones

page 88

Motif IV.3.1 : Dispositions communes – dispositifs de production d'énergie

page 89

Motif IV.3.2 : Dispositions communes – les espaces libres

page 91

Motif IV.3.3 : Dispositions communes – les clôtures

page 93

IV.4 – Modification des dispositions spécifiques à chaque zone

page 97

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

page 98

Motif IV.4.2 : Dispositions spécifiques – la palette de couleurs

page 117

Motif IV.4.3 : Dispositions spécifiques – Article A –
récapitulatif réglementaire des droits à construire en A

page 119

Motif IV.4.4 : Dispositions spécifiques – Article N4 –
règles volumétriques et d'implantation

page 121

Motif IV.4.5 : Dispositions spécifiques – Article N –
récapitulatif réglementaire des droits à construire en N

page 123

V – Mise à jour des annexes

page 125

Motif V.1.1 : Mise à jour des annexes

page 126

VI – Incidences environnementales

page 127

Méthodologie d'évaluation des incidences environnementales

page 128

Conclusions de l'analyse des incidences environnementales

page 132

VII – Compatibilité avec le PADD

page 134

VIII – Compatibilité avec les documents cadres

page 138

IX – Tableau des surfaces

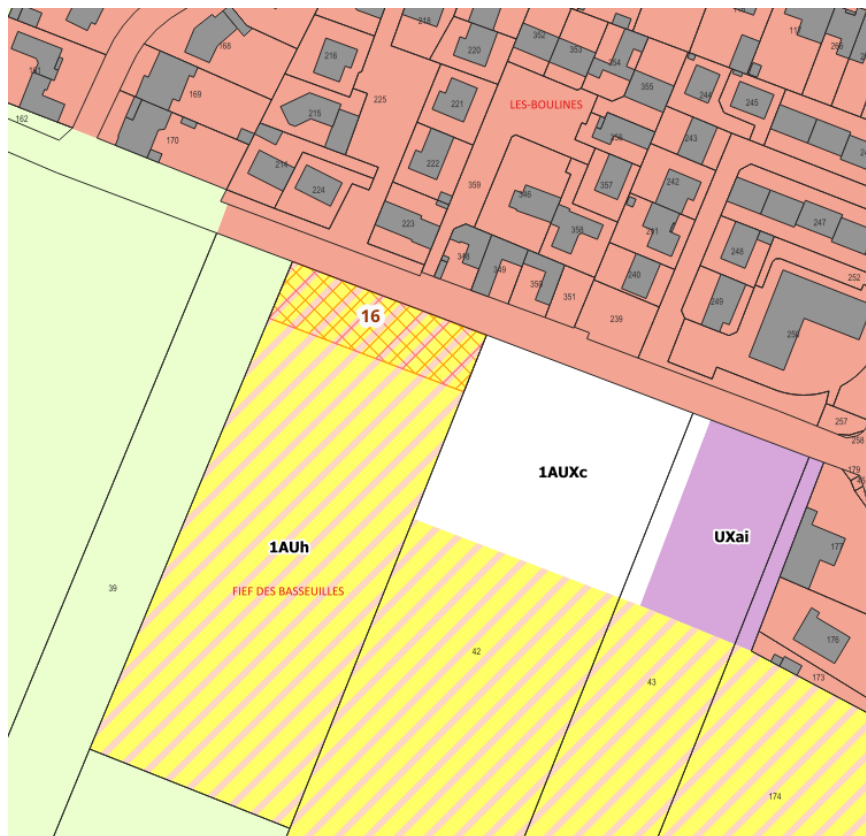
page 140

I. EVOLUTION DES PRESCRIPTIONS

I.1 – SUPPRESSION D’EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Motif I.1.1 : Angliers – Suppression ER16

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°16, situé dans une zone 1AU sur la commune d'Angliers, qui avait pour désignation « aménagement entrée de zone et création espace paysager », avec une superficie d'environ 1350 m².

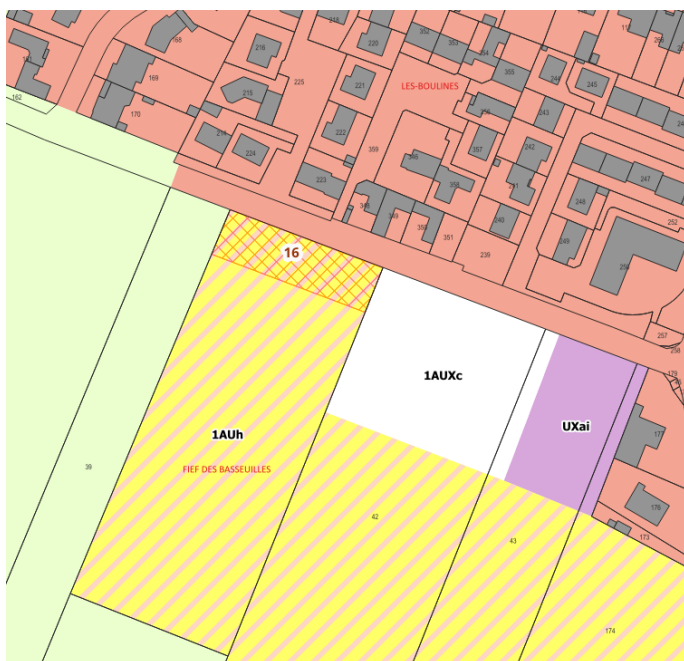


Avis technique et justification de la modification : Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, doit être supprimé car il n'est plus d'actualité, il n'a plus d'intérêt à être conservé au PLUi-H.

Incidences environnementales : L'emprise de l'emplacement réservé est une parcelle agricole sans élément végétalisé, sans enjeu écologique, ni paysager. Il se situe sur une zone à urbaniser inscrite dans le PLU en vigueur. L'emplacement réservé à supprimer concerne l'entrée du site. Sa suppression résulte de la volonté de la collectivité de créer une zone 1AU sur une partie de la zone 1AUh existante (objet de la modification de droit commun n°1). **Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.

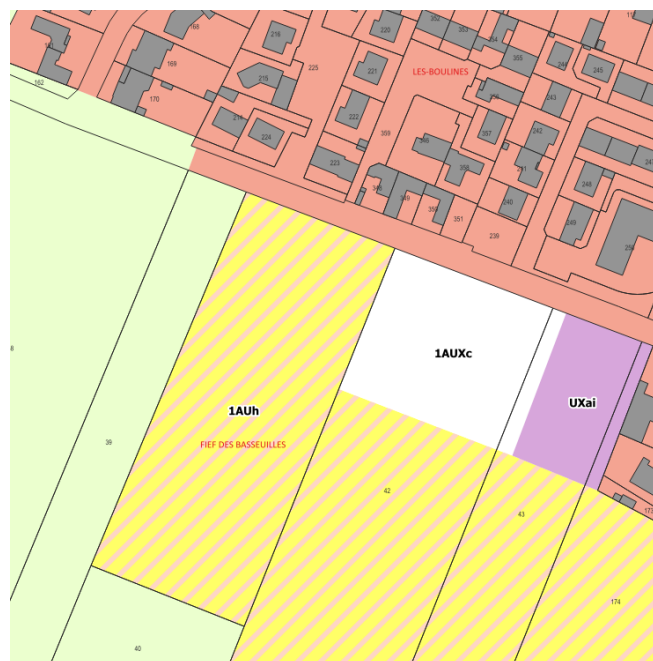
Motif I.1.1 : Angliers – Suppression ER16

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

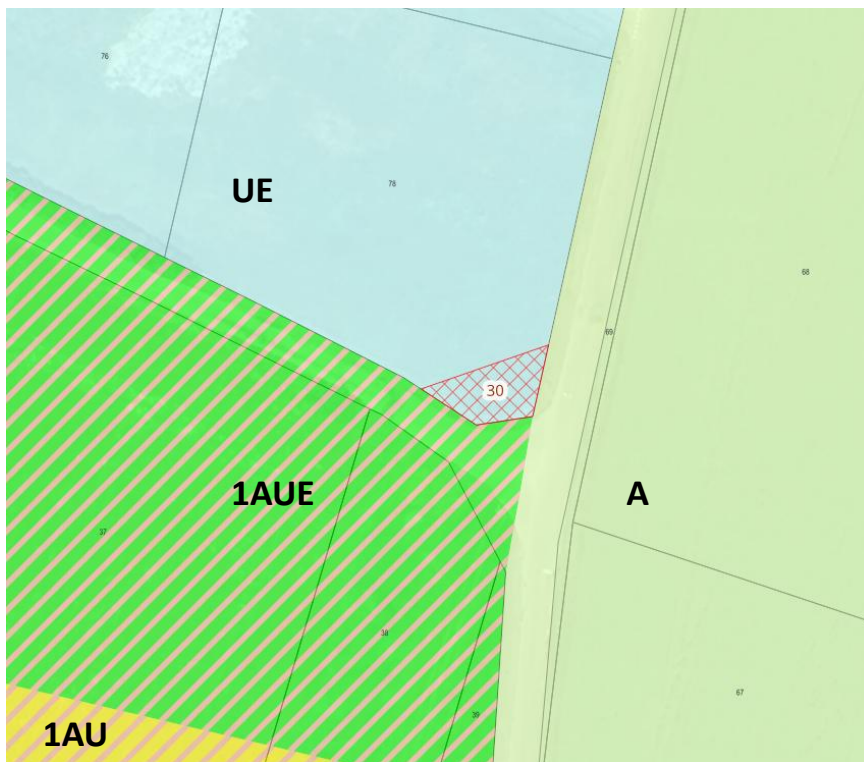
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
15	Création d'équipement public ou de services	Commune d'ANGLIERS	1240
16	Aménagement entrée de zone et création espace paysager	Commune d'ANGLIERS	1350
17	Aménagement de carrefour	Commune de BENON	336
18	Ouvrage fixe de la Sèvre Niortaise	Département	13869

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
15	Création d'équipement public ou de services	Commune d'ANGLIERS	1240
17	Aménagement de carrefour	Commune de BENON	336
18	Ouvrage fixe de la Sèvre Niortaise	Département	13869

Motif I.1.2 : Courçon – Suppression ER30

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°30, situé dans une zone UE sur la commune de Courçon, qui avait pour désignation « élargissement carrefour», avec une superficie d'environ 165 m².



Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, doit être supprimé car il n'est plus d'actualité, il n'a plus d'intérêt à être conservé au PLUi-H. De plus, la Communauté de communes Aunis Atlantique en est propriétaire.

Ce secteur va accueillir un équipement sportif structurant « Plateau sportif » (voir procédure de déclaration d'utilité publique - mise en compatibilité n°1 du PLUiH d'Aunis Atlantique).

Incidences environnementales :

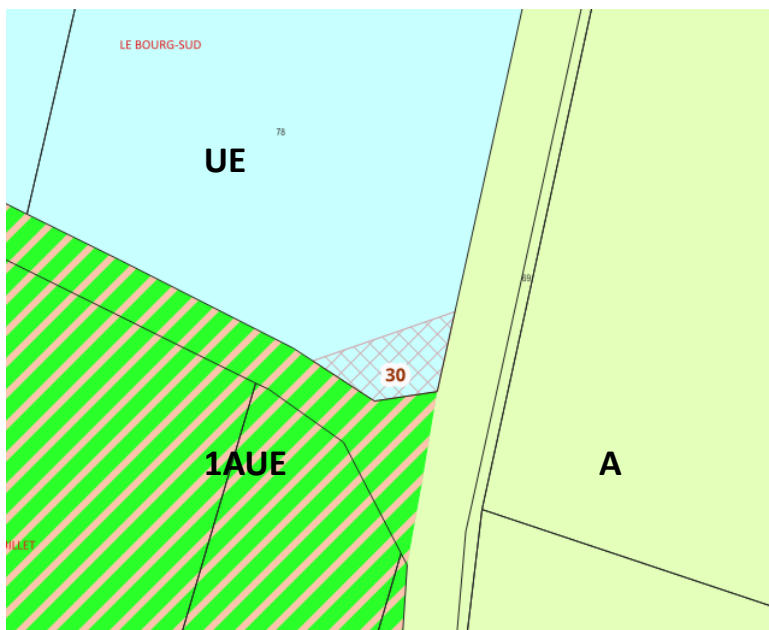
Cette emprise correspond à un espace vert (couvert herbacé) sans élément arbustif ni arboré, en continuité d'équipements éducatifs et sportifs existants, en zone UE.

A l'occasion de la mise en compatibilité n°1, le projet envisagé sur ce secteur a évolué. La nouvelle implantation du projet de plateau sportif permettra d'éviter l'effacement de la partie Est de la rue de la Garenne et donc la création d'une nouvelle voirie, identifiée par l'emplacement réservé à supprimer.

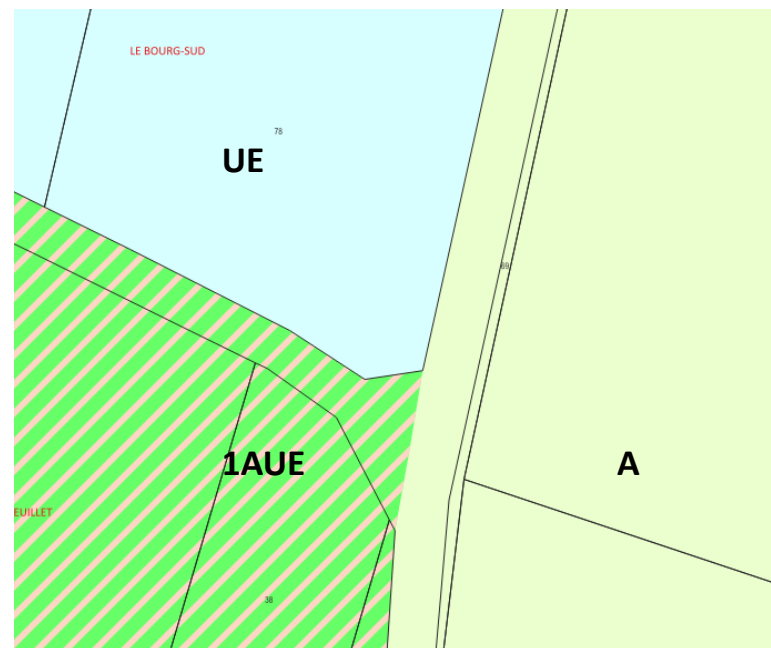
Conclusions : Cette suppression s'inscrit dans une démarche d'économie des surfaces. Les incidences sont **positives**.

Motif I.1.2 : Courçon – Suppression ER30

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
27	Création de stationnements	Commune de CHARRON	909
28	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	137
29	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	263
30	Elargissement carrefour	Commune de COURCON	165
31	Liaison piétonne	Commune de COURCON	771

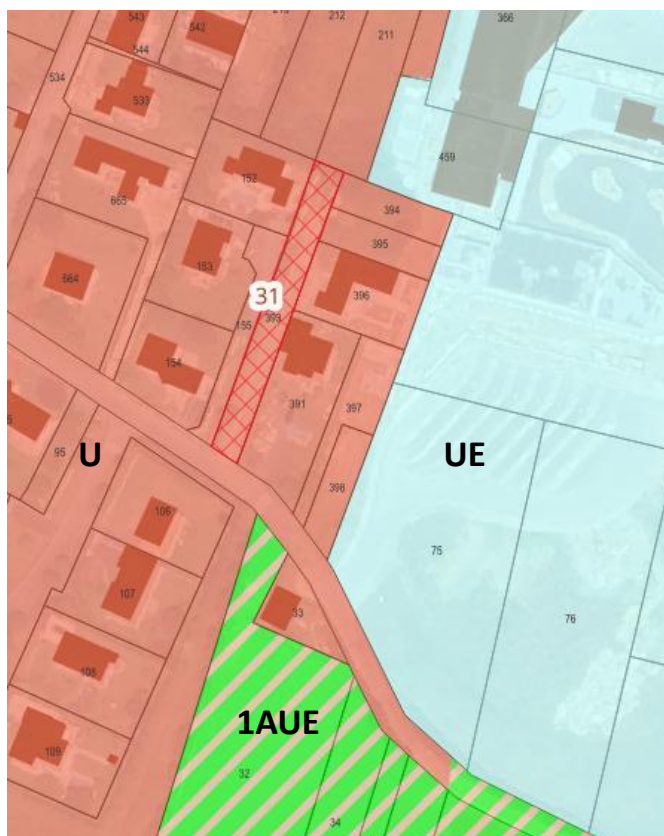
Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
27	Création de stationnements	Commune de CHARRON	909
28	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	137
29	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	263
31	Liaison piétonne	Commune de COURCON	771

Motif I.1.3 : Courçon – Suppression ER31

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°31, situé dans une zone U sur la commune de Courçon, qui avait pour désignation « liaison piétonne », avec une superficie d'environ 771 m².



Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, doit être supprimé car il n'est plus d'actualité, il n'a plus d'intérêt à être conservé au PLUi-H.

Incidences environnementales :

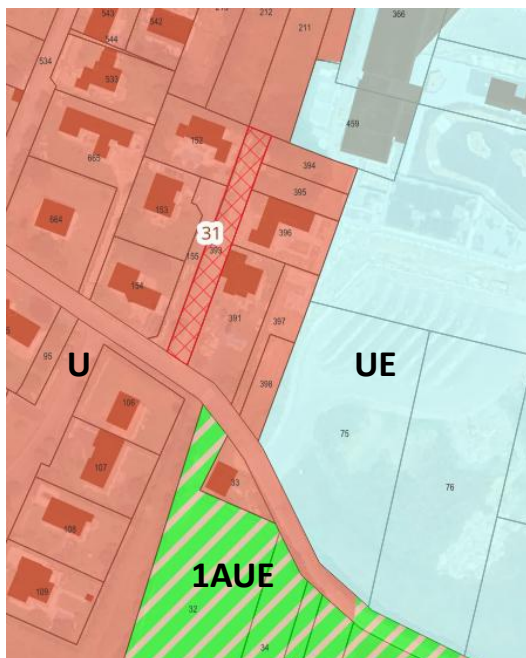
L'emprise concernée est aujourd'hui une bande enherbée. La suppression de cet emplacement réservé, qui n'est plus nécessaire aujourd'hui (suppression de l'OAP densification « rue de la Garenne » au nord dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2), contribue au maintien de cet espace végétalisé et au potentiel de perméabilité du sol.

Cette suppression n'est pas susceptible d'avoir d'autre incidence sur l'environnement.

Conclusions : L'incidence globale est positive.

Motif I.1.3 : Courçon – Suppression ER31

Règlement graphique **AVANT** la Modification

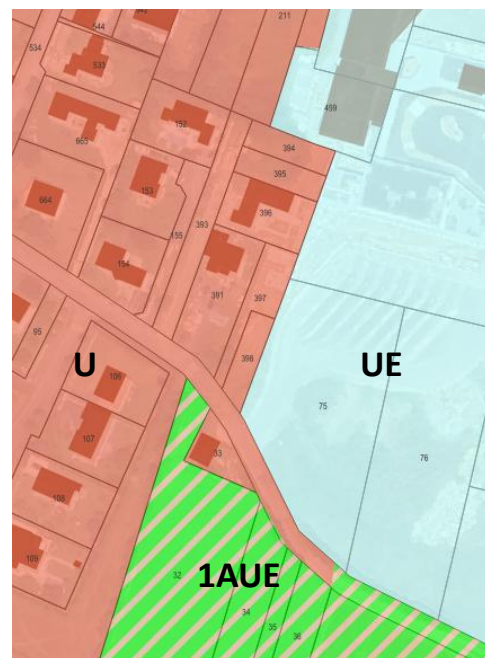


Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
27	Création de stationnements	Commune de CHARRON	909
28	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	137
29	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	263
30	Elargissement carrefour	Commune de COURCON	165
31	Liaison piétonne	Commune de COURCON	771

Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
27	Création de stationnements	Commune de CHARRON	909
28	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	137
29	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	263

Motif I.1.4 : Ferrières – Suppression ER35

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°35, situé dans une zone UE sur la commune de Ferrières, qui avait pour désignation « extension école », avec une superficie d'environ 2500 m².

Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.

Incidences environnementales :

La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. **Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.**

Motif I.1.4 : Ferrières – Suppression ER35

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
33	Extension du cimetière	Commune de COURCON	2562
34	Aménagement des abords de l'Eglise et extension du cimetière	Commune de FERRIERES	2027
35	Extension école	Commune de FERRIERES	2500
36	Prolongement chemin jusqu'à Chanteloup	Commune de FERRIERES	3558

Règlement graphique **APRES** la Modification



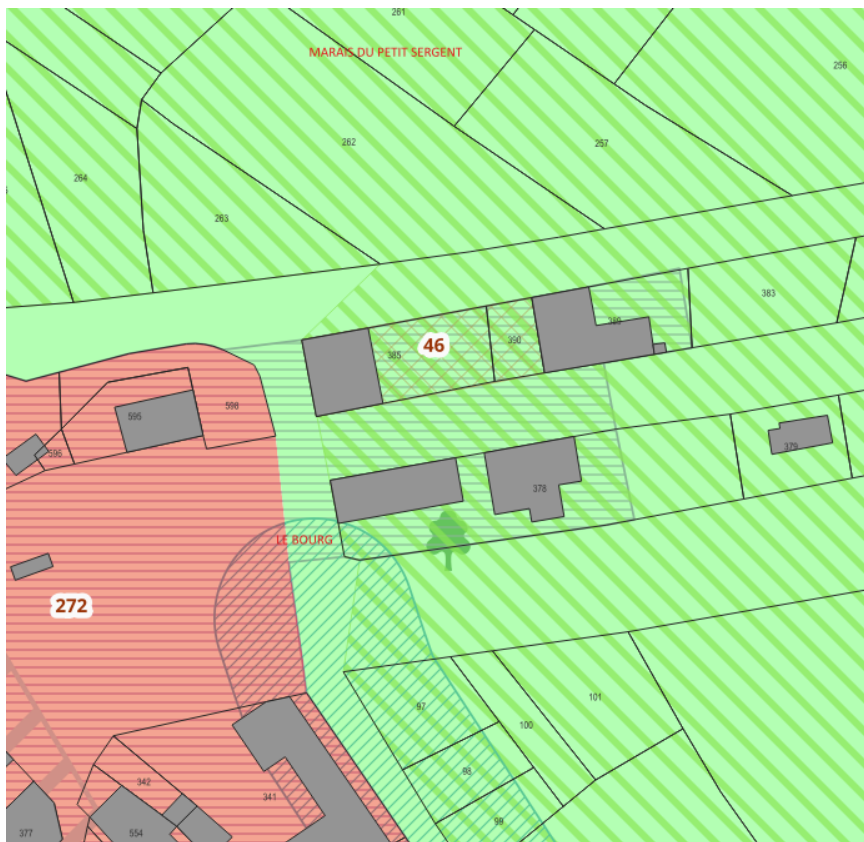
Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
33	Extension du cimetière	Commune de COURCON	2562
34	Aménagement des abords de l'Eglise et extension du cimetière	Commune de FERRIERES	2027
36	Prolongement chemin jusqu'à Chanteloup	Commune de FERRIERES	3558

Motif I.1.5 : La Grève sur Mignon – Suppression ER46

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°46, situé dans la zone N sur la commune de La Grève-sur-Mignon, qui avait pour désignation « Acquisition d'un bâtiment pour la réalisation du projet de la briqueterie », avec une superficie d'environ 405 m².



Avis technique et justification de la modification :

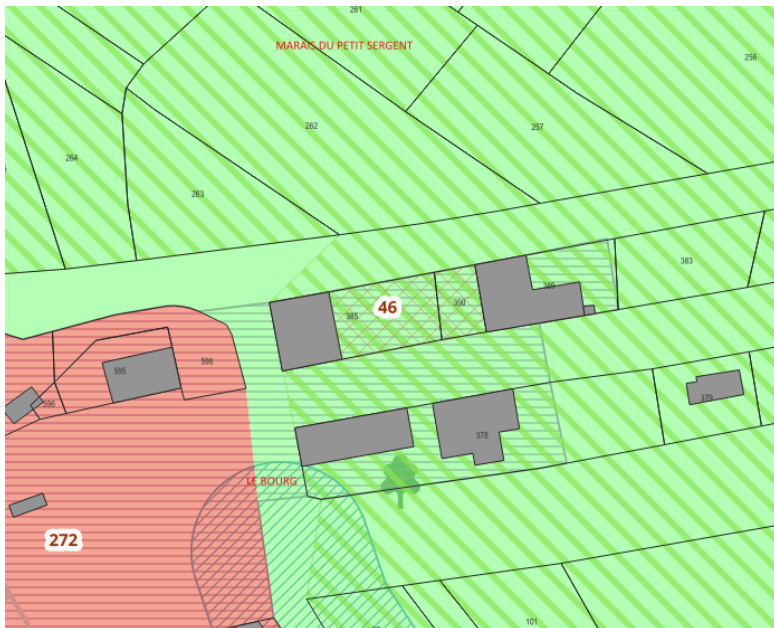
Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.

Incidences environnementales :

La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.

Motif I.1.5 : La Grève sur Mignon – Suppression ER46

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
44	Chemin touristique	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	16105
45	Chemin touristique	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	10652
46	Acquisition d'un bâtiment pour la réalisation du projet de la briqueterie	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	405
47	Préservation des points d'eau, trous de bris, mares et accès	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	42330

Règlement graphique **APRES** la Modification



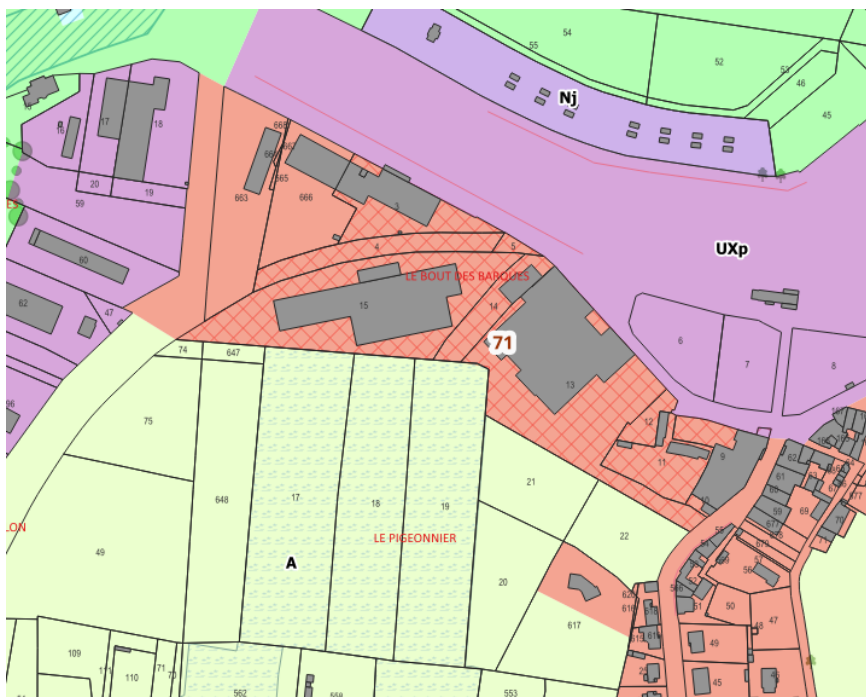
Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
44	Chemin touristique	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	16105
45	Chemin touristique	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	10652
47	Préservation des points d'eau, trous de bris, mares et accès	Commune de LA GRÈVE SUR MIGNON	42330

Motif I.1.6 : Marans – Suppression ER71

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°71, situé dans une zone U sur la commune de Marans, qui avait pour désignation « Restructuration urbaine et revitalisation du secteur du port », avec une superficie d'environ 3,2 hectares.

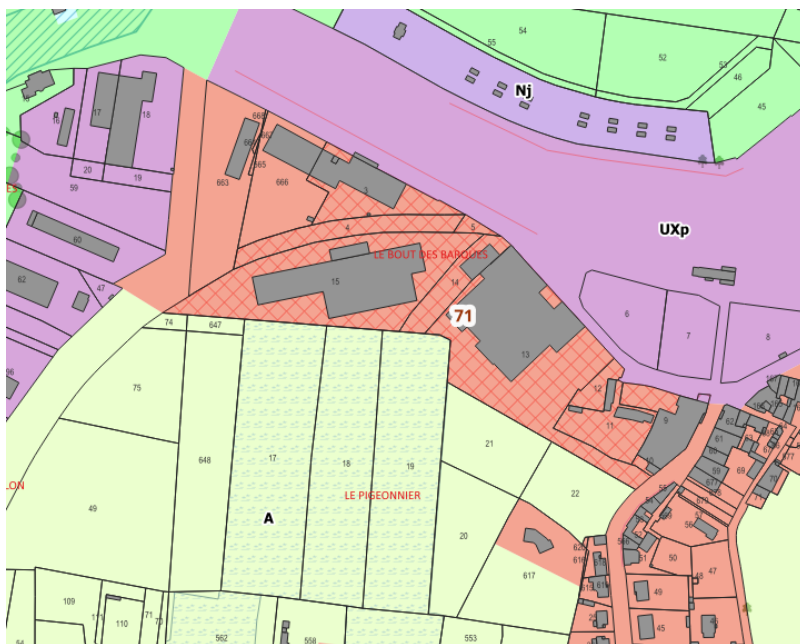


Avis technique et justification de la modification : Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, doit être supprimé car il n'est plus d'actualité, il n'a plus d'intérêt à être conservé au PLUi-H.

Incidences environnementales : Ce secteur correspond à un espace déjà urbanisé, entièrement imperméabilisé et bâti. La suppression de l'emplacement réservé à une incidence nulle sur l'environnement.

Motif I.1.6 : Marans – Suppression ER71

Règlement graphique **AVANT** la Modification

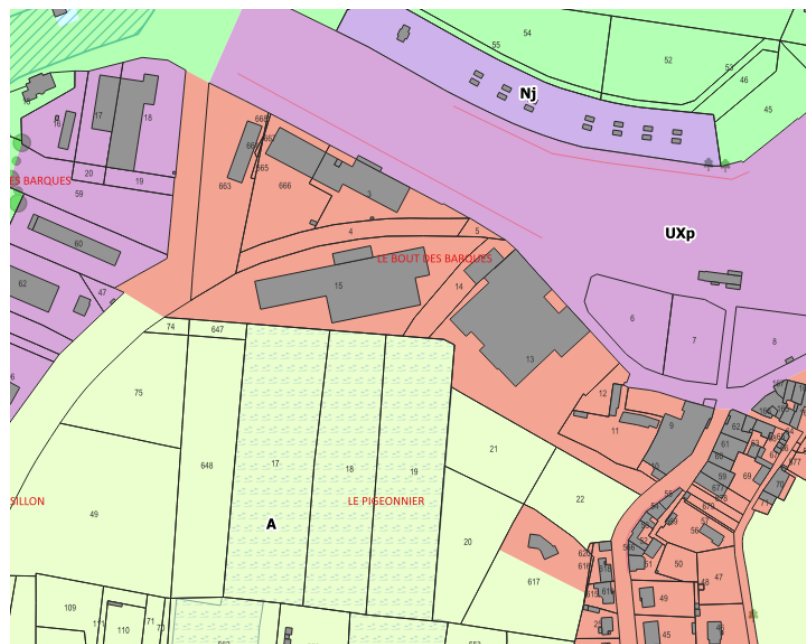


Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
69	Terrain jouxtant l'Envol	Commune de LONGEVES	6973
70	Extension du cimetière	Commune de LONGEVES	1027
71	Restructuration urbaine et revitalisation du secteur du port	Commune de MARANS	32212
72	Aménagement friche Protimer	Commune de MARANS	7735

Règlement graphique **APRES** la Modification



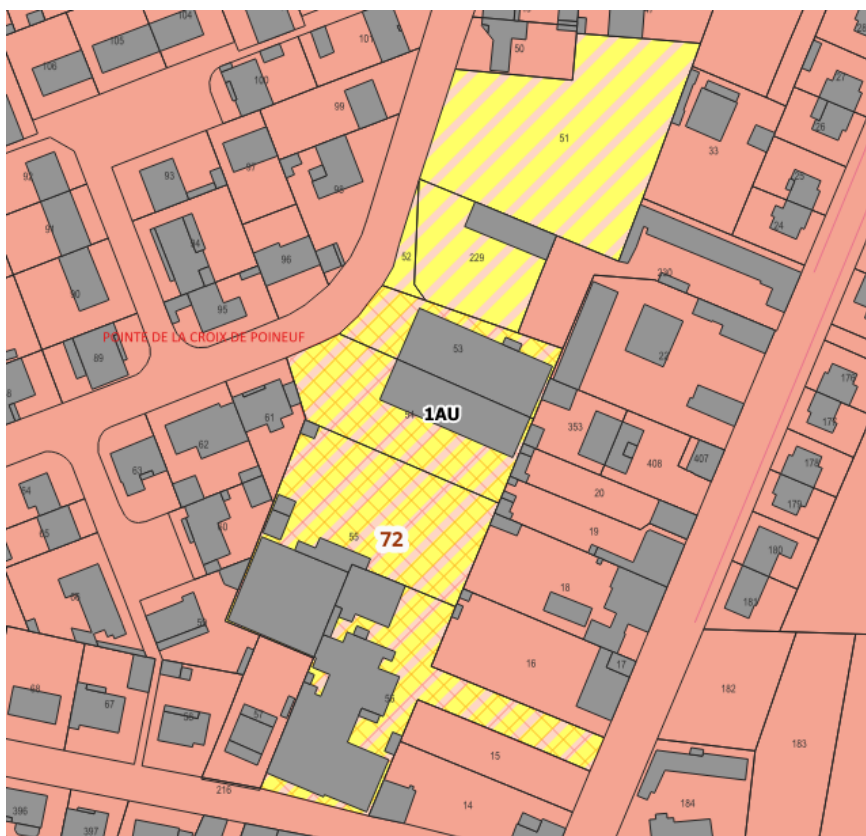
Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
69	Terrain jouxtant l'Envol	Commune de LONGEVES	6973
70	Extension du cimetière	Commune de LONGEVES	1027
72	Aménagement friche Protimer	Commune de MARANS	7735

Motif I.1.7 : Marans – Suppression ER72

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°72, situé dans une zone 1AU sur la commune de Marans, qui avait pour désignation « Aménagement friche Protimer », avec une superficie de 7735 m².



Avis technique et justification de la modification :

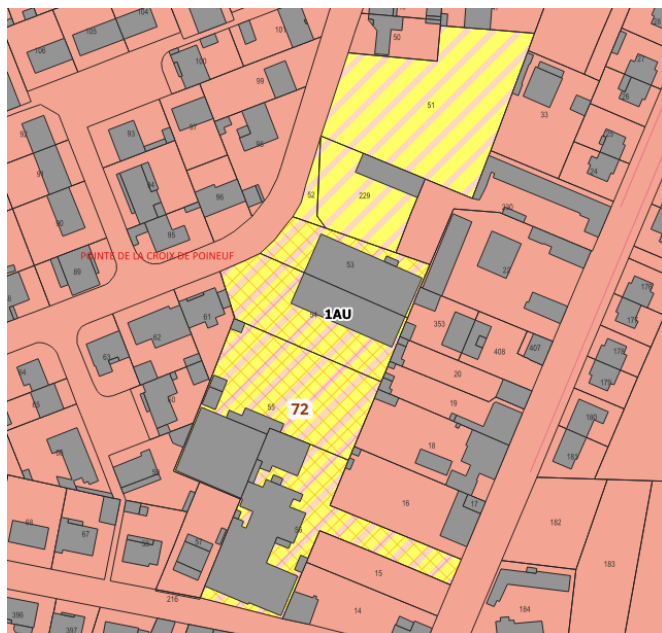
Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.

Incidences environnementales :

La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.

Motif I.1.7 : Marans – Suppression ER72

Règlement graphique **AVANT** la Modification

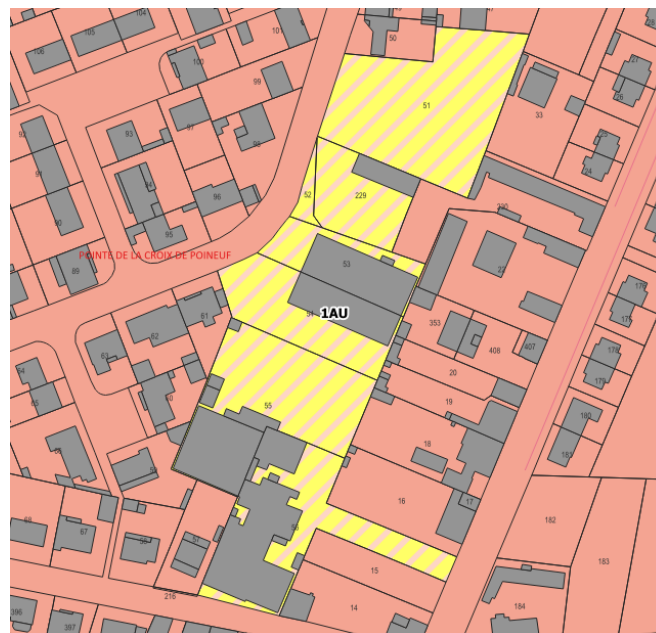


Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
72	Aménagement friche Protimer	Commune de MARANS	7735
73	Extension du cimetière communal	Commune de MARANS	7037
74	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	8777
75	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux	Commune de MARANS	1995

Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
73	Extension du cimetière communal	Commune de MARANS	7037
74	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	8777
75	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux	Commune de MARANS	1995

Motif I.1.8 : Marans – Suppression ER73

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°73, situé dans une zone U sur la commune de Marans, qui avait pour désignation « Extension du cimetière communal », avec une superficie de 7037 m².



Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.

Incidences environnementales :

La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.

Motif I.1.8 : Marans – Suppression ER73

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
72	Aménagement friche Protimer	Commune de MARANS	7735
73	Extension du cimetière communal	Commune de MARANS	7037
74	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	8777
75	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux	Commune de MARANS	1995

Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
74	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	8777
75	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux	Commune de MARANS	1995

Motif I.1.9 : St Jean de Liversay – Suppression ER85

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°85, situé partiellement dans une zone U et partiellement dans une zone UE sur la commune de Saint-Jean-de-Liversay, qui avait pour désignation « Extension cimetière parking », avec une superficie d'environ 1,2 hectares.

Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.

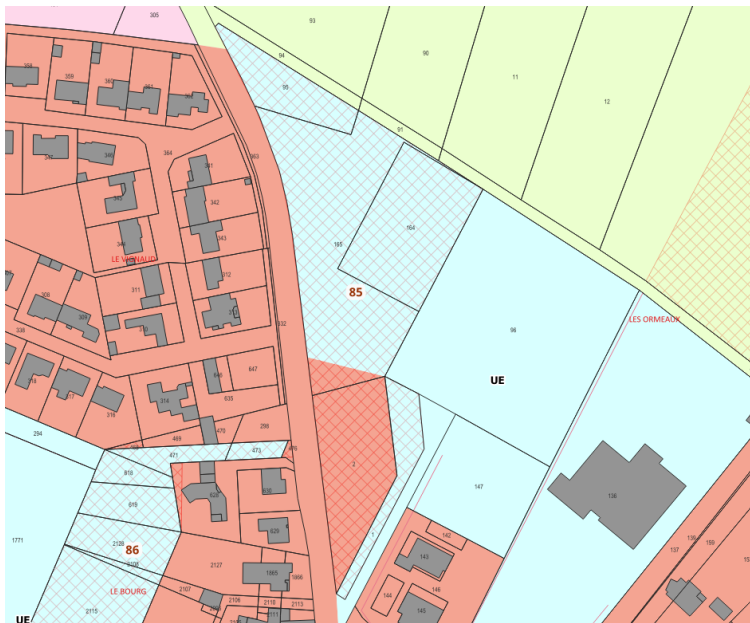


Incidences environnementales :

La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. **Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.**

Motif I.1.9 : St Jean de Liversay – Suppression ER85

Règlement graphique **AVANT** la Modification

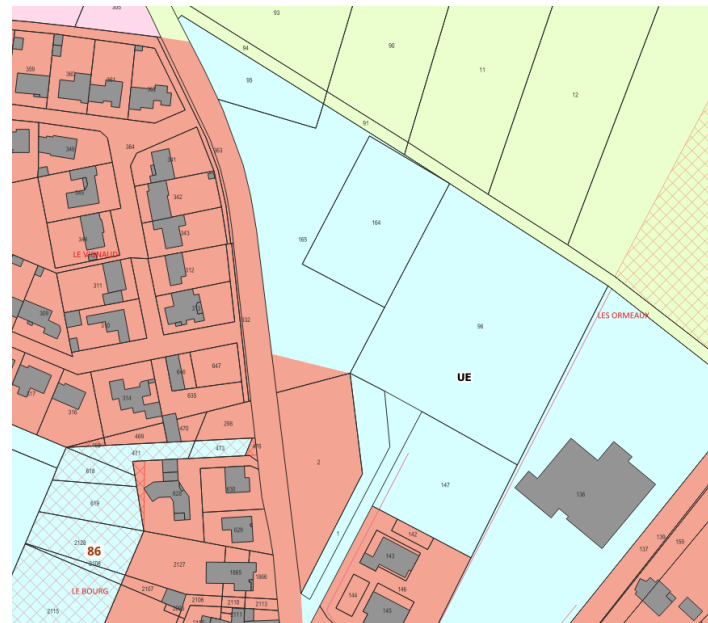


Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
83	Fossé surverse pluvial	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	1286
84	Acquisition du Querreux	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	639
85	Extension cimetière parking	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	12820
86	Equipements sportifs	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	5799

Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
83	Fossé surverse pluvial	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	1286
84	Acquisition du Querreux	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	639
86	Equipements sportifs	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	5799

Motif I.1.10 : St Jean de Liversay – Suppression ER86

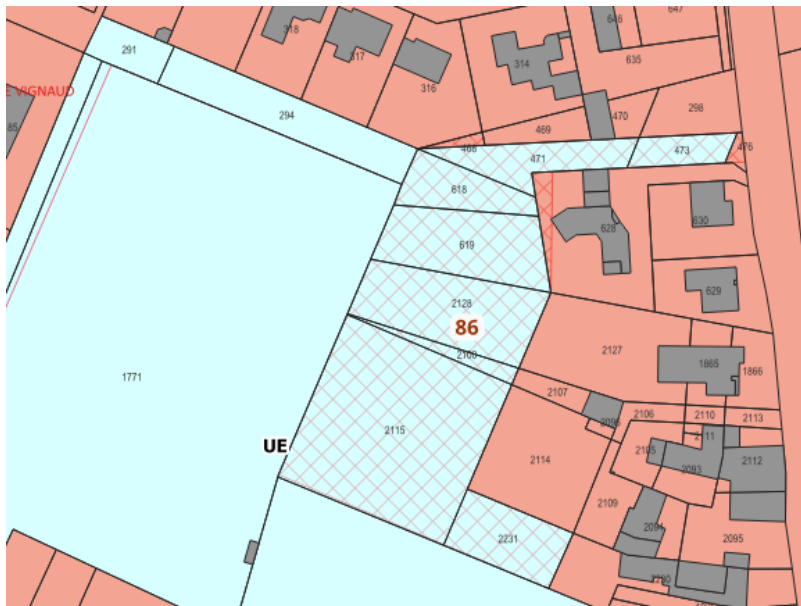
Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°86, situé dans une zone UE sur la commune de Saint Jean-de-Liversay, qui avait pour désignation « Equipements sportifs», avec une superficie de 5799 m².

Avis technique et justification de la modification : Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.



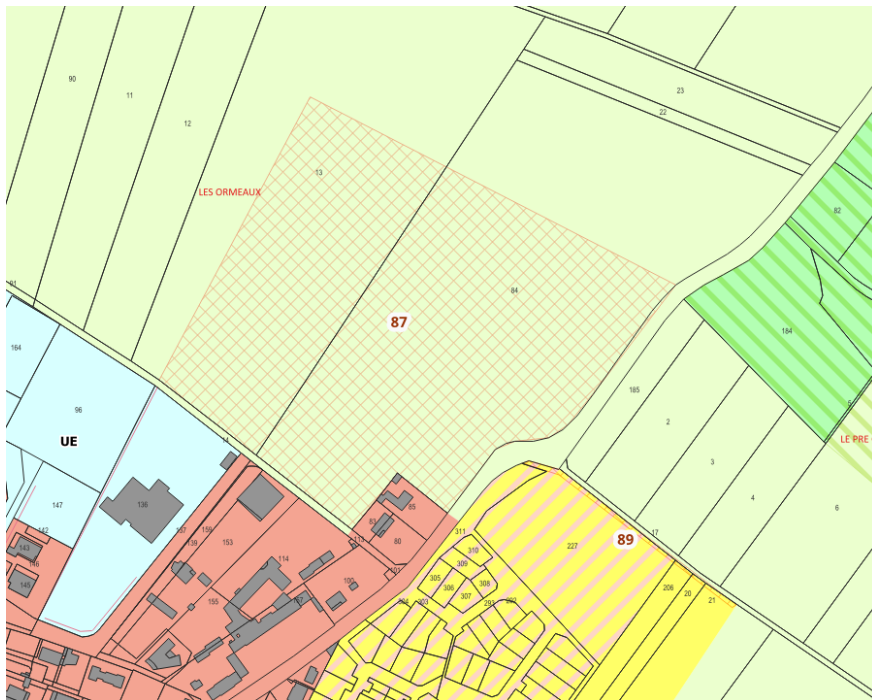
Motif I.1.10 : St Jean de Liversay – Suppression ER86

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Motif I.1.11 : St Jean de Liversay – Suppression ER87

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°87, situé dans une zone A sur la commune de Saint-Jean-de-Liversay, qui avait pour désignation « Création équipements sportifs», avec une superficie d'environ 7,3 hectares.



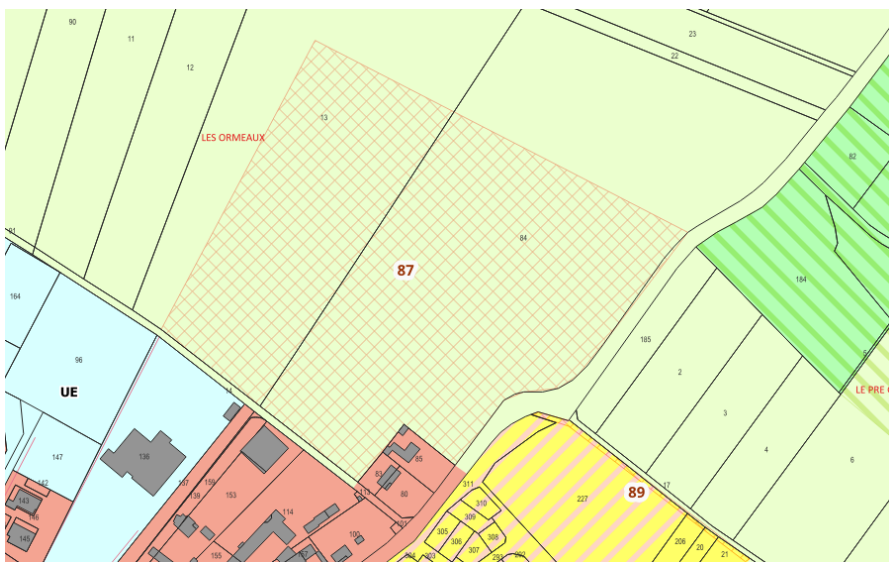
Avis technique et justification de la modification :
Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.

De plus, ce secteur va accueillir un équipement sportif structurant « Pôle raquette » (voir procédure de déclaration de projet - mise en compatibilité n°2 du PLUiH d'Aunis Atlantique).

Incidences environnementales :
La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.

Motif I.1.11 : St Jean de Liversay – Suppression ER87

Règlement graphique **AVANT** la Modification

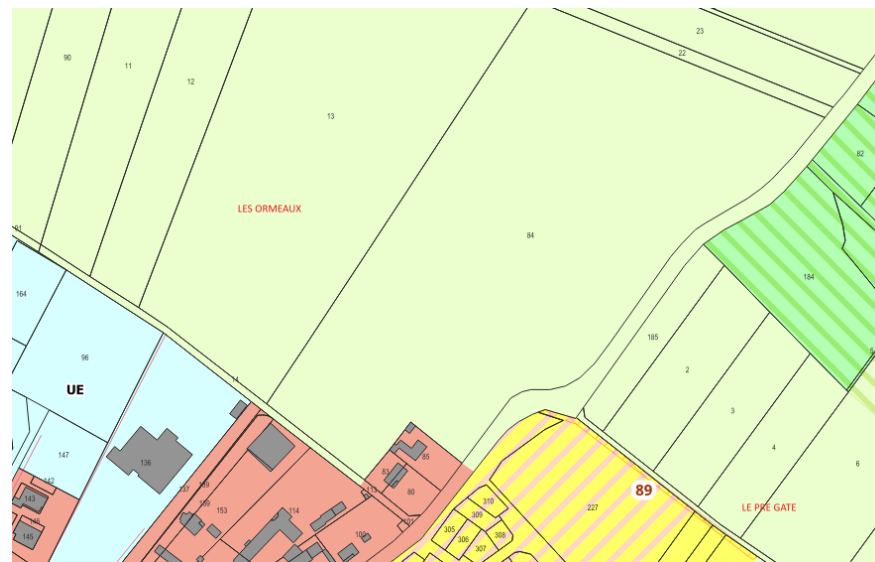


Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
84	Acquisition du Querreux	Commune de NUAILLE D'AUNIS	639
85	Extension cimetière parking	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	12820
86	Equipements sportifs	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	5799
88	Projet d'équipement public	Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY	461
89	Elargissement de voie	Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY	712

Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

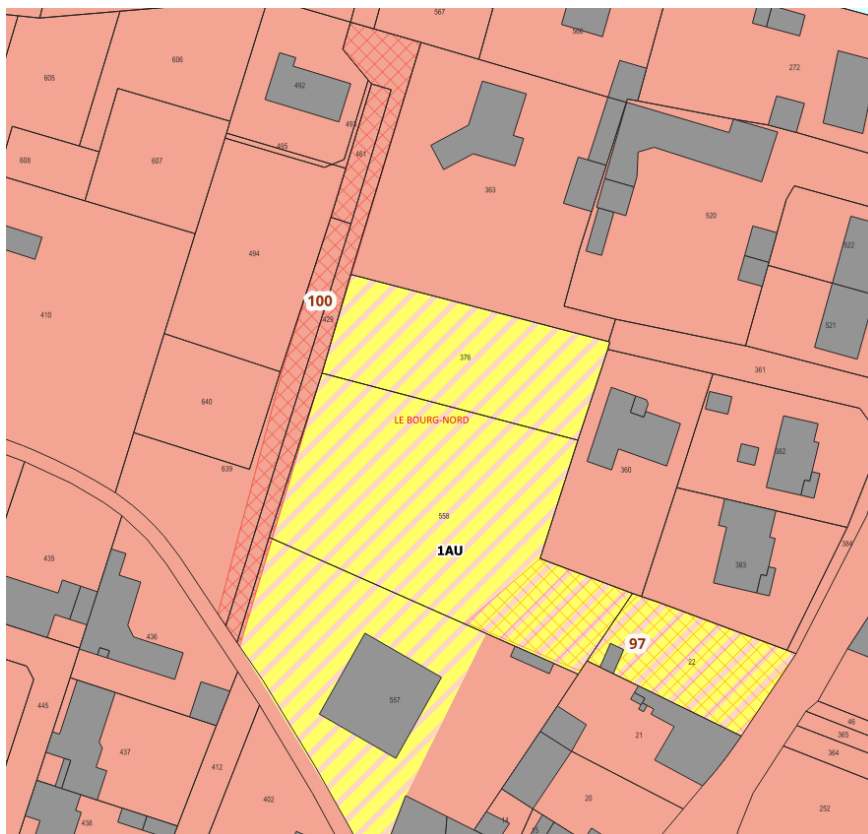
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
84	Acquisition du Querreux	Commune de NUAILLE D'AUNIS	639
88	Projet d'équipement public	Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY	461
89	Elargissement de voie	Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY	712

A noter : la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit du dossier d'approbation du PLUiH était erronée (erreur matérielle). Il manquait la ligne relative à l'ER 87.

Motif I.1.12 : St Sauveur d'Aunis – Suppression ER100

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°100, situé dans une zone U sur la commune de Saint-Sauveur d'Aunis, qui avait pour désignation « désenclavement zone AU», avec une superficie de 895 m².

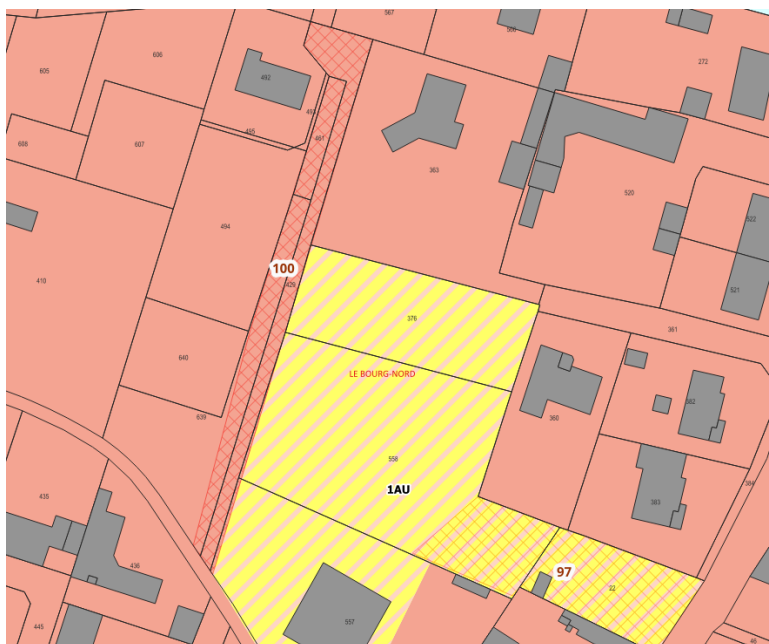
Avis technique et justification de la modification : Cet emplacement réservé doit être supprimé, car la commune (bénéficiaire de cet emplacement réservé) en a fait l'acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc obsolète.



Incidences environnementales : La suppression de l'emplacement réservé fait suite à l'acquisition foncière. Elle n'aura donc aucune incidence sur l'environnement.

Motif I.1.12 : St Sauveur d'Aunis – Suppression ER100

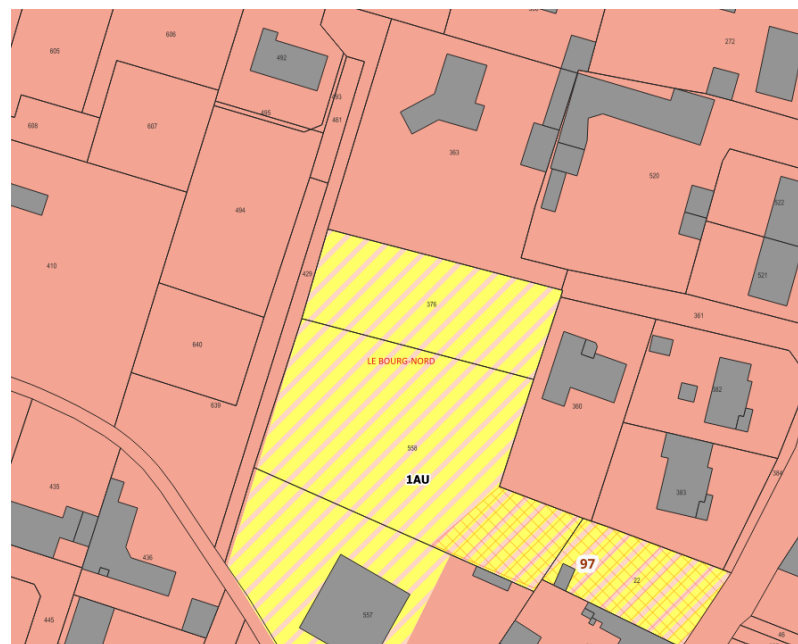
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE
L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

Número	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
98	Elargissement chemin piétonnier et accès école	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	153
99	Echangeur Beaux Vallons RD115-RN11	Département	81448
100	Désenclavement zone AU	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	895
101	Aménagement d'un espace public	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	833

Règlement graphique **APRES** la Modification



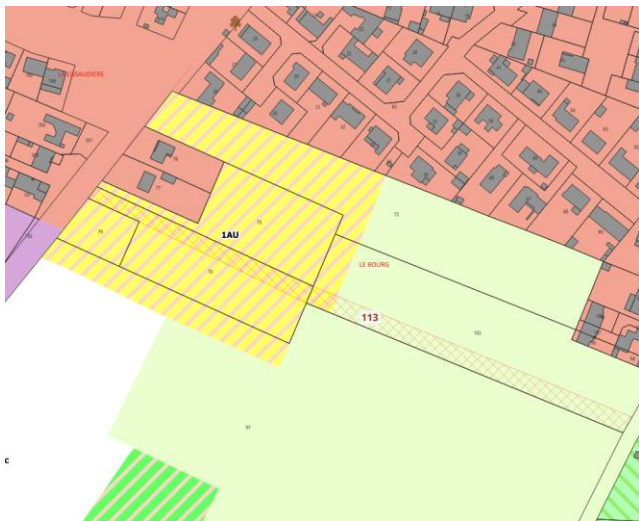
Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE
L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

Número	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
98	Elargissement chemin piétonnier et accès école	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	153
99	Echangeur Beaux Vallons RD115-RN11	Département	81448
101	Aménagement d'un espace public	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	833

Motif I.1.13 : Villedoux- Suppression ER113

Problématique : Il convient de supprimer l'emplacement réservé n°113, situé partiellement dans une zone 1AU et partiellement dans une zone A sur la commune de Villedoux, qui avait pour désignation « Evacuation des eaux pluviales en sortie des ouvrages de stockage de la zone d'activités », avec une superficie de 3370 m².



Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, doit être supprimé car il n'est plus d'actualité, il n'a plus d'intérêt à être conservé au PLUi-H. En effet, le réseau pluvial de la zone aménagée ne s'évacue pas dans l'ER 113 (voir plans explicatifs page suivante) :

Des noues présentent en bordure de voirie de la zone sont canalisées le long de la parcelle de l'entreprise existante.

La canalisation traverse ensuite la RD9, contourne le giratoire et arrive dans 2 bassins tampons (voir plan n°1 page suivante).

Ces 2 bassins évacuent le trop plein via une canalisation busée passant sous la chaussée du stade.

Ces bassins collectent également le pluvial du giratoire.

La canalisation arrive dans un fossé qui longe le chemin du stade jusqu'à la route de la Sauzaie (voir plan n°2 page suivante).

Un busage traversant la route de la Sauzaie évacue l'eau dans un fossé puis dans le marais.

Incidences environnementales :

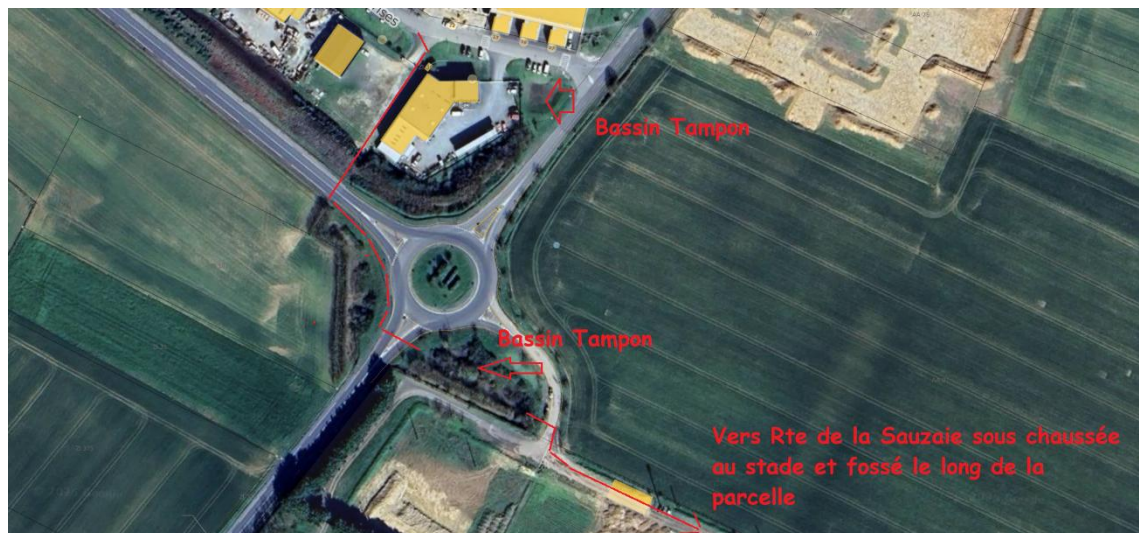
Cet emplacement réservé était initialement destiné à l'évacuation des eaux pluviales de la ZAE des Cerisiers. Toutefois, aujourd'hui les eaux pluviales de la ZAE des Cerisiers sont gérées au sein de l'emprise de la zone d'activités (noues et puisards).

La suppression de l'emplacement réservé fait donc suite à la mise en place de techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cette méthode est plus vertueuse que l'aménagement d'un emplacement réservé pour une gestion des eaux pluviales à distance de leur point de chute.

La suppression de l'emplacement réservé a une incidence positive sur l'environnement car elle évite la consommation d'espace agricole.

Motif I.1.13 : Villedoux- Suppression ER113

Plan n°1

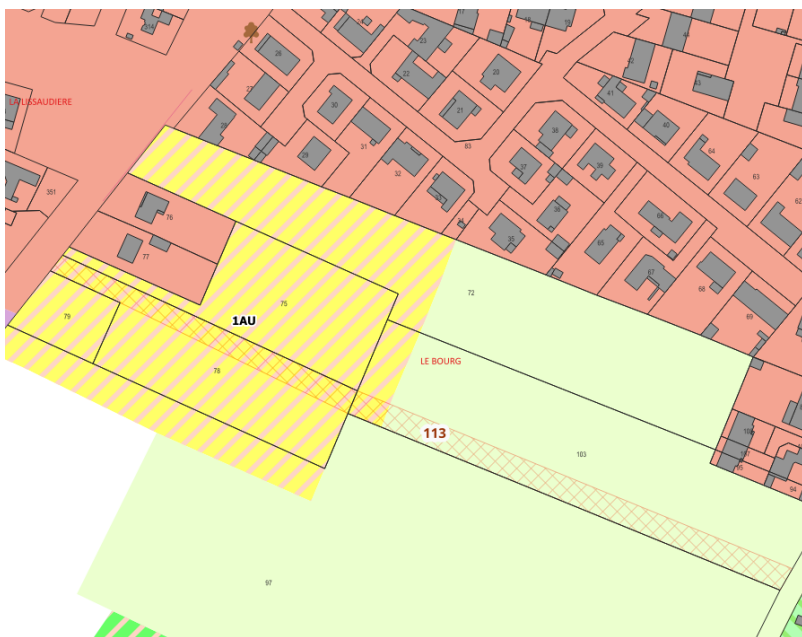


Plan n°2

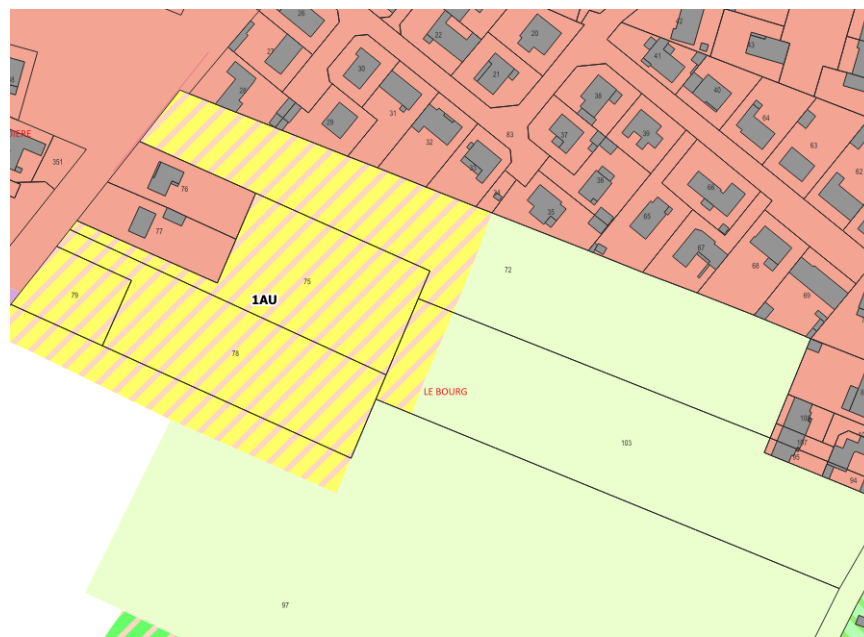


Motif I.1.13 : Villedoux – Suppression ER113

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Règlement écrit (annexe - liste ER) **AVANT** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
111	Liaison piétonne	Commune de TAUGON	302
112	Recalibrage RD9 - Villedoux / Saint-Xandre	Département	41503
113	Evacuation des eaux pluviales en sortie des ouvrages de stockage de la zone d'activités	Commune de VILLEDoux	3370
114	Equipements publics et hébergement	Commune de VILLEDoux	25481

Règlement écrit (annexe - liste ER) **APRES** la Modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m²)
111	Liaison piétonne	Commune de TAUGON	302
112	Recalibrage RD9 - Villedoux / Saint-Xandre	Département	41503
114	Equipements publics et hébergement	Commune de VILLEDoux	25481

I.2 – AJOUT DE CHANGEMENTS DE DESTINATION (CD)

Motif I.2.1 : Cram-Chaban – Ajout CD au lieu-dit Le Roseau Sud

Problématique : Souhait de la collectivité d'ajouter un changement de destination pour une grange située dans le prolongement d'une maison d'habitation (parcelle AE30), en zone A, vers de l'habitat.

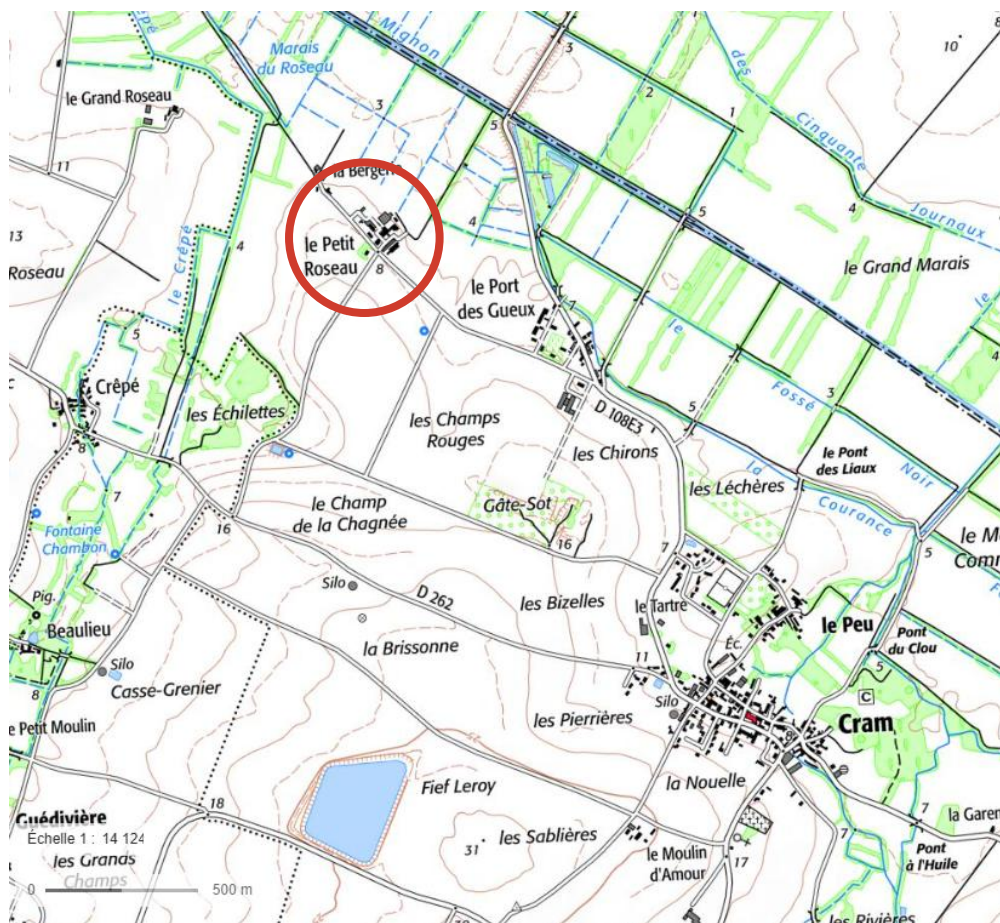
Avis technique et justification de la modification :

La maison d'habitation va être détruite, elle n'est plus habitable depuis le séisme du 16 octobre 2023. Les propriétaires sont actuellement logés dans un mobil home installé devant la maison d'habitation sinistrée. Les propriétaires n'ont pas la capacité financière pour démolir et reconstruire la maison d'habitation, comme autorisé par le règlement du PLUi-H. Ils souhaitent donc transformer la grange en habitation. A noter que la grange n'est pas concernée par la zone inondable exceptionnelle, en revanche, elle se situe dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles.

La Communauté de communes s'est rapprochée de la Chambre d'Agriculture, afin d'étudier et de vérifier si ce projet pouvait compromettre l'activité agricole. La conclusion est que ce projet ne viendrait pas compromettre l'activité agricole, puisque :

- l'activité agricole située parcelle AE27 est une activité céréalière;
- le bâtiment abritant des chevaux sur la parcelle AE29 appartient au ménage concerné par le sinistre (séisme) et qu'ils ne sont pas exploitants agricoles (tiers).

Il est important de mentionner que cet ajout de changement de destination déroge au critère de distance vis-à-vis de bâtiments agricoles, mais il est jugé comme un cas « à part » du fait des conséquences exceptionnelles du séisme et du fait que le projet ne vienne pas compromettre l'activité agricole, comme évoqué précédemment .
(voir page suivante pour descriptif de la situation et du projet)



Motif I.2.1 : Cram-Chaban – Ajout CD au lieu-dit Le Roseau Sud

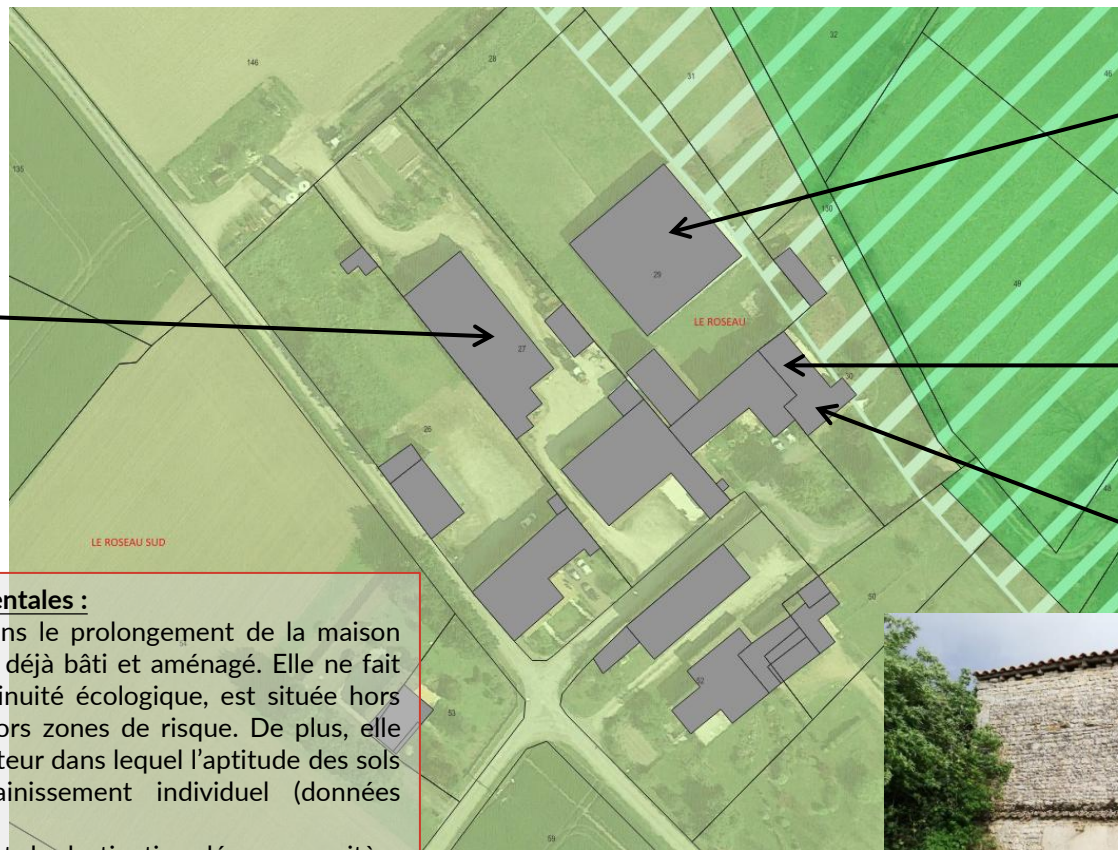
Parcelle AE27 :
Présence d'une
activité agricole
(activité céréalière).

Incidences environnementales :

La grange est située dans le prolongement de la maison d'habitation, sur un site déjà bâti et aménagé. Elle ne fait pas rupture à une continuité écologique, est située hors zone Natura 2000 et hors zones de risque. De plus, elle prend place dans un secteur dans lequel l'aptitude des sols est favorable à l'assainissement individuel (données EAU17).

Cet ajout de changement de destination déroge au critère de distance vis-à-vis de bâtiments agricoles, mais a pour but de reloger les habitants de la maison voisine démolie par le séisme de 2023 et ne compromettra pas l'activité agricole.

Conclusions : Les incidences sur l'environnement de ce changement de destination sont **négligeables**.



Parcelle AE29 : Hangar
abritant des chevaux,
propriété du ménage
demandeur du changement
de destination (tiers non-
agriculteur)

Parcelle A30 : Grange
concernée par l'ajout du
changement de
destination, non concernée
par la zone inondable
exceptionnelle (hachures)

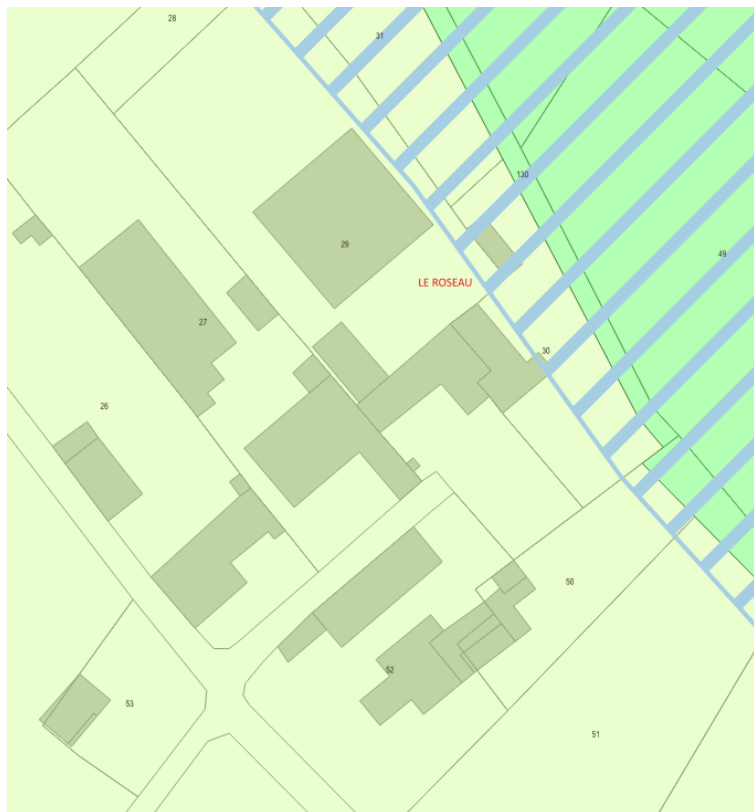
Parcelle A30 : Habitation
sinistrée à démolir, dans le
prolongement de la grange

*Photographie de la grange pour
laquelle sera ajouté un « changement
de destination »*

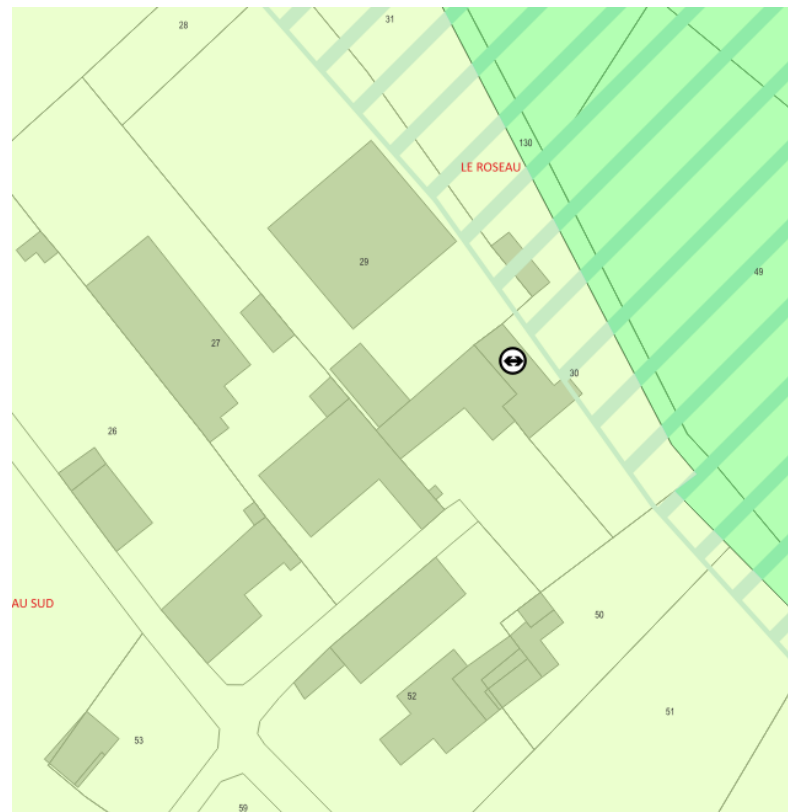


Motif I.2.1 : Cram-Chaban – Ajout CD au lieu-dit Le Roseau Sud

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



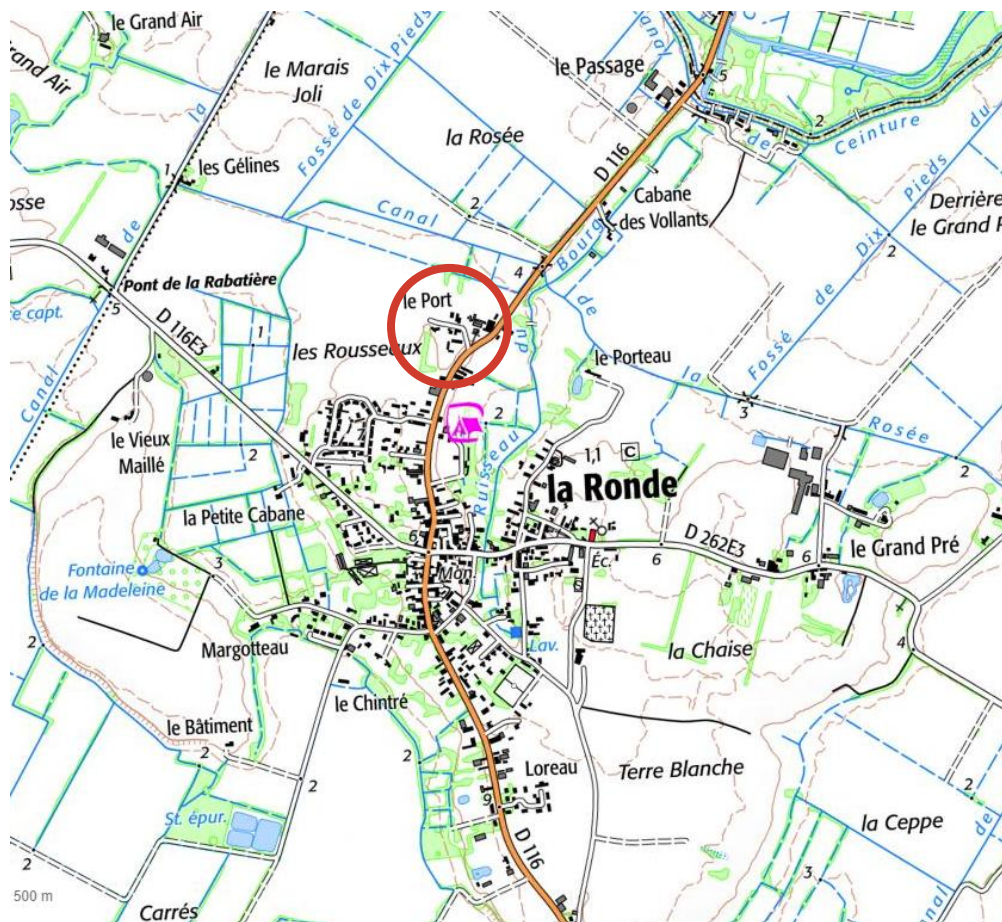
Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

19

COMMUNE de CRAM-CHABAN

Motif I.2.2 : La Ronde – Ajout CD au lieu-dit Le Port

Problématique : Souhait de la collectivité d'ajouter un changement de destination pour un bâtiment situé en zone A, parcelle WC188, vers de l'habitat.



Avis technique et justification de la modification :

Le bâtiment concerné est intégré à un ensemble bâti ancien (ancienne ferme) et en constitue l'aile Nord. Il s'agit d'un bâtiment en pierre, de belle facture et respectant l'intégralité des critères établis pour l'identification des changements de destination au sein du PLUiH.

De plus, le lieu-dit « le Port » est situé en contact direct de la partie Nord du bourg de La Ronde, permettant de garder, pour ce futur logement, une certaine proximité aux équipements, services et commerces du bourg.

La parcelle WC188 abritant ce bâtiment est située en dehors de la zone d'inondation fréquente repérée sur la commune.

(voir page suivante pour descriptif de la situation et du projet)

Incidences environnementales :

Le bâtiment prend place dans un espace clos, bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, hors zone de risque, à proximité de l'enveloppe urbaine et il est raccordé à l'assainissement collectif.

Conclusions : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif I.2.2 : La Ronde – Ajout CD au lieu-dit Le Port



Parcelle WC188 :
Bâtiment situé sur la
frange Nord de la parcelle
qui fait l'objet d'un ajout de
changement de destination
(hors zone d'inondation
fréquente)

*Bâtiment concerné par l'ajout d'un
changement de destination,
compris au sein d'un ensemble bâti*

Proximité de la partie Nord
du bourg de La Ronde
(zone U)



Motif I.2.2 : La Ronde – Ajout CD au lieu-dit Le Port

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



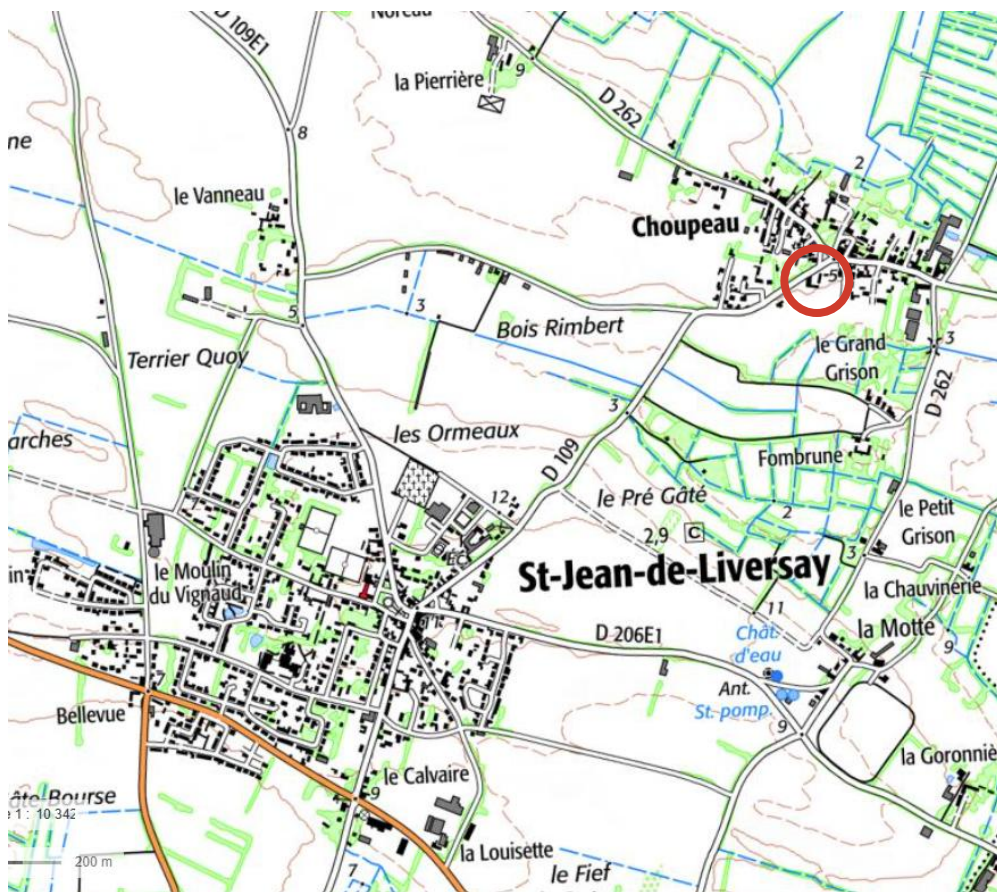
Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

20

COMMUNE de LA RONDE

Motif I.2.3 : St-Jean de Liversay – Ajout CD au village de Choupeau

Problématique : Souhait de la collectivité d'ajouter un changement de destination pour un ensemble bâti situé en zone N, parcelle OB794, vers de l'habitat.



Avis technique et justification de la modification :

L'ensemble bâti concerné est un ancien ensemble bâti agricole (l'activité agricole a cessé).

Il s'agit d'un ensemble bâti en pierre, de belle facture et respectant l'intégralité des critères établis pour l'identification des changements de destination au sein du PLUiH.

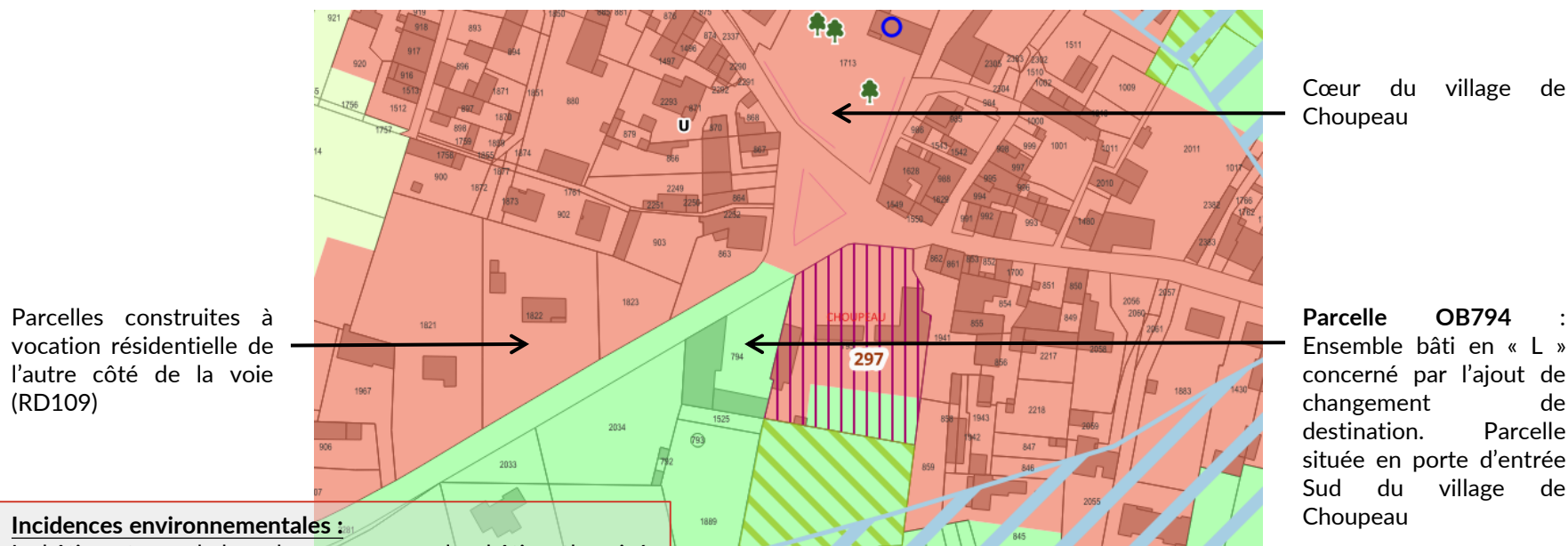
De plus, cet ensemble est situé en frange Sud du village de Choupeau (classé en U) et participera à la valorisation de l'entrée de ce village. La parcelle concernée jouxte des parcelles habitées. Le changement de destination de cet ensemble bâti ne viendra pas compromettre l'activité agricole et ne portera pas atteinte à la qualité de l'espace naturel.

L'ensemble bâti concerné est composé de deux bâtiments formant un « L ». Il est donc retenu de prévoir 2 changements de destination (un par bâtiment constituant cet ensemble bâti).

A noter : cet ensemble bâti fait également l'objet d'un ajout de protection patrimoniale (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), au sein de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiH.

(voir page suivante pour descriptif de la situation et du projet)

Motif I.2.3 : St Jean de Liversay – Ajout CD au village de Choupeau



Incidences environnementales :

Le bâtiment prend place dans un espace clos, bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000 et hors zone de risque, en continuité de l'enveloppe urbaine de Choupeau. Il se trouve dans un secteur dans lequel l'aptitude des sols est très favorable à l'assainissement individuel (données EAU17).

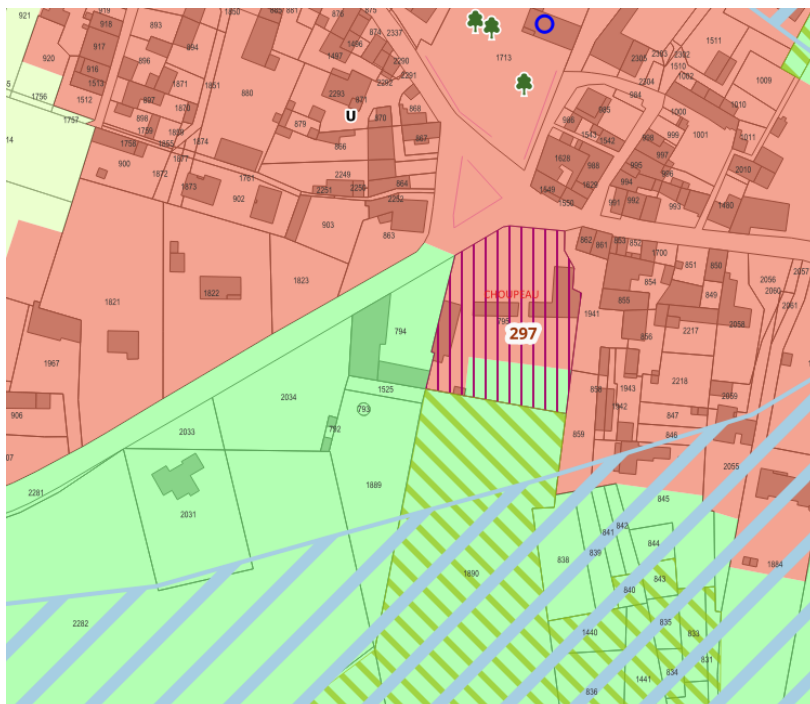
La nouvelle protection créée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme à l'occasion de la modification de droit commun n°1 renforce la protection paysagère établie par les règles en vigueur encadrant les changements de destination (article 4 des dispositions générales du règlement écrit).

Conclusions : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

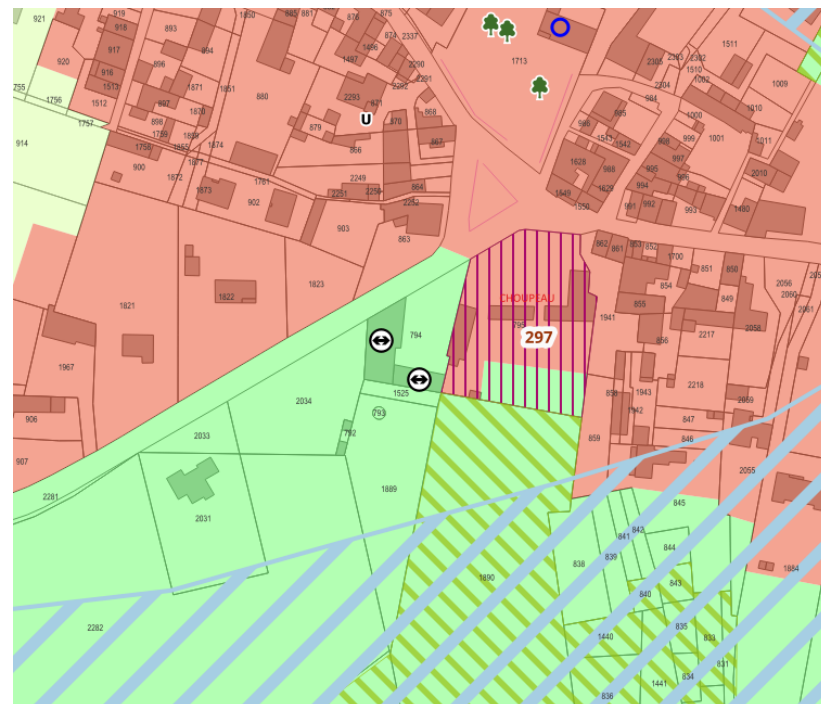


Motif I.2.3 : St Jean de Liversay – Ajout CD au village de Choupeau

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Bâtiment susceptible de changer de destination (logement) au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

21

COMMUNE de SAINT JEAN
DE LIVERSAY

I.3 – LINÉAIRE COMMERCIAL

Motif I.3.1 : Marans – Actualisation des linéaires commerciaux

Problématique : Il s'agit de revoir et actualiser l'outil de protection des linéaires commerciaux au sein du centre-ville de Marans.

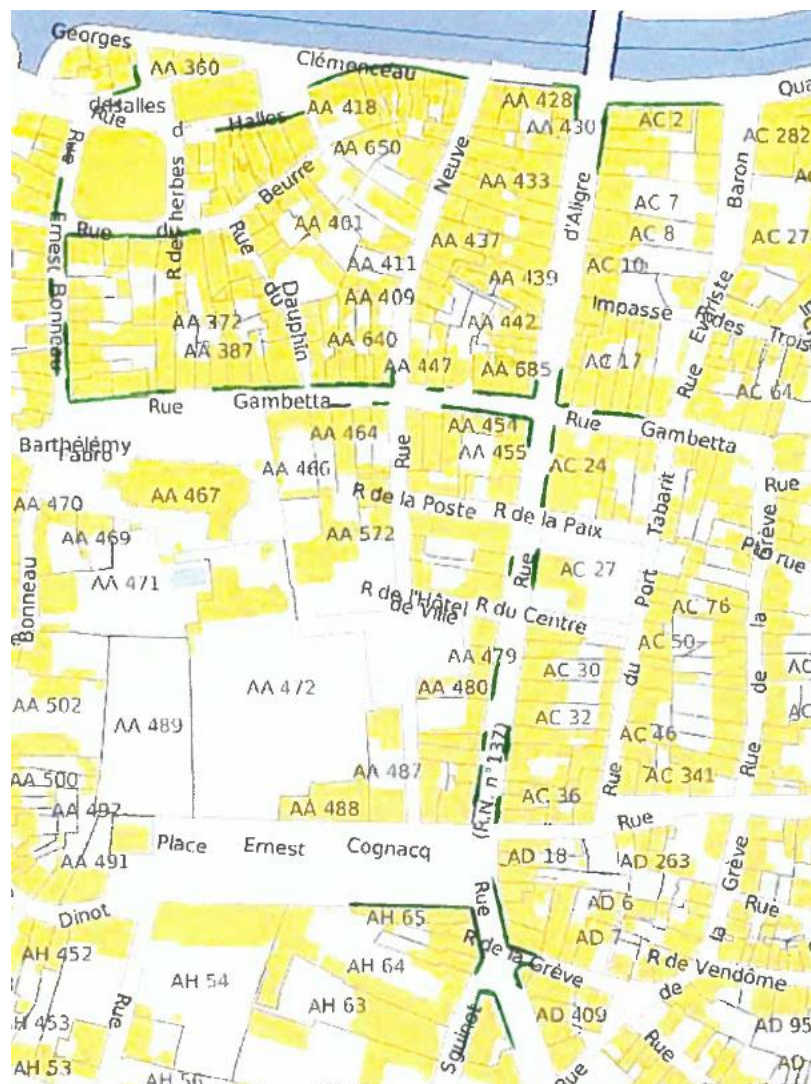
La commune de Marans a repris le tracé et le recensement des cellules commerciales méritant d'être protégées via cet outil, en cohérence avec les orientations travaillées dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » et avec l'OPAH-RU menée en parallèle. Voici ci-contre la nouvelle carte de repérage des linéaires commerciaux mise à jour par la commune de Marans.

Avis technique et justification de la modification :

Le tracé des linéaires commerciaux protégés dans le cœur de ville de Marans est revu pour gagner en précision et en cohérence par rapport au tracé présent dans le PLUiH en vigueur. En effet, les tracés prévus initialement s'avèrent trop importants et ne se concentrent pas sur les cellules commerciales ou artisanales le nécessitant, incluant également des bâtiments présentant d'autres destinations ou usages, rendant cet outil inadapté et pouvant rendre difficile l'évolution de ces bâtiments non commerciaux. Il s'agit, par le biais de cette actualisation du tracé, d'être en cohérence avec la réalité des cellules commerciales ou artisanales à protéger.

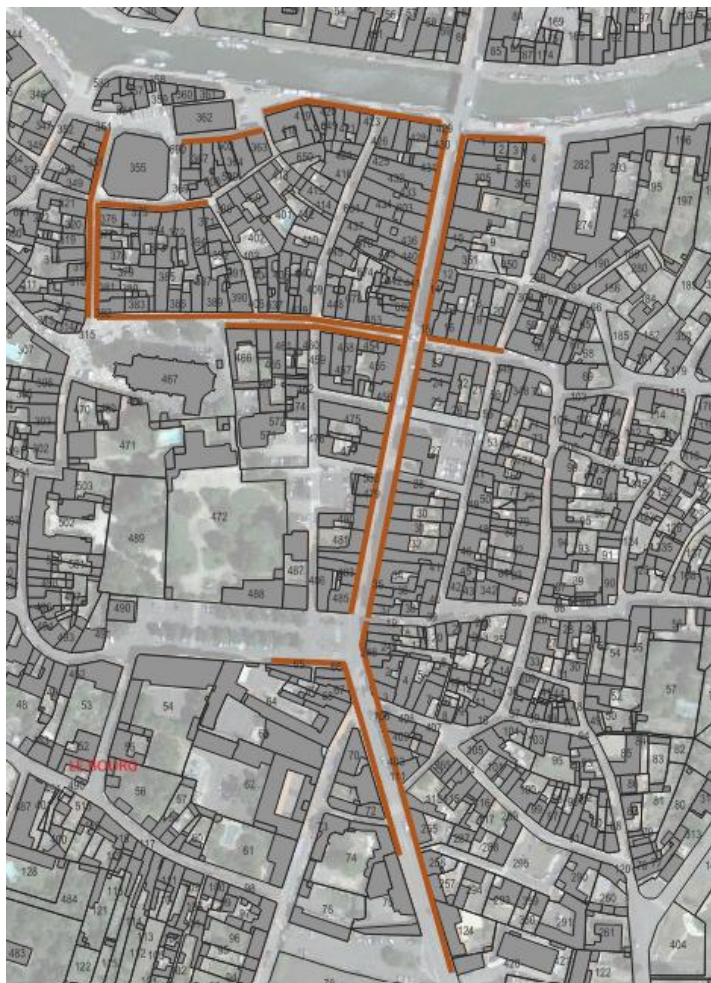
Incidences environnementales :

La modification reprend et affine le tracé existant dans le PLUiH en vigueur. **Elle s'accompagne d'une incidence positive sur l'économie et nulle sur l'environnement.**

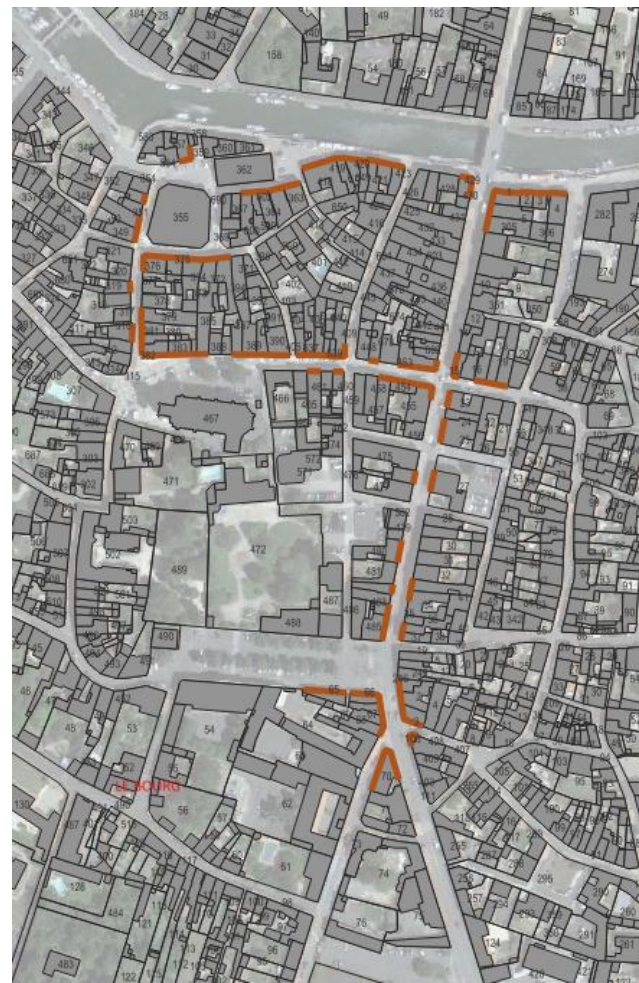


Motif I.3.1 : Marans – Actualisation des linéaires commerciaux

Prescriptions « linéaire commercial » **AVANT** la Modification



Prescriptions « linéaire commercial » **APRES** la Modification



Motif I.3.2 : St-Jean de Liversay – Création de linéaires commerciaux

Problématique : Il s'agit de prévoir la mise en place de l'outil de protection des linéaires commerciaux au sein du bourg de Saint-Jean-de-Liversay, qui n'en possédait pas jusqu'alors dans le PLUiH en vigueur.

La commune de Saint-Jean-de-Liversay a recensé 12 cellules commerciales pour lesquelles il serait pertinent de les protéger au titre des linéaires commerciaux (voir liste ci-dessous)

Repérage sur cadastre	N° parcelle cadastrale	Type de commerce	Adresse
1	YD188	Auto école	2 rue de Saint-Jean
2	OB 26	Pizzeria vente à emporter	5226 rue du Vanneau
3	OB 26	Pause gourmande et Atelier de poterie	5226 rue du Vanneau
4	OB27	Matériel médical	1 rue du Vanneau
5	OB25	Pharmacie	23 rue Saint-Jean
6	OB2229	Salon coiffure	2A rue du Docteur Quoy
7	OB2352	Ex quincaillerie	24 rue Saint-Jean
8	OB110	Boulangerie	5213 rue Saint-Jean
9	OB1671	Epicerie	18 rue Saint-Jean
9	OB73	Vacant	5244 Rle des Mésanges
10	OB109 et OB1670	Magasin de vêtements et entrée garage	20 rue Saint-Jean
11	ZK410	Garage auto	39 rue Saint-Jean
12	ZM110	Salon de coiffure et Restaurant	50 rue Saint-Jean

Incidences environnementales :

La création de linéaires commerciaux à conserver au sein de l'enveloppe urbaine s'accompagne d'une incidence positive sur l'économie et nulle sur l'environnement.

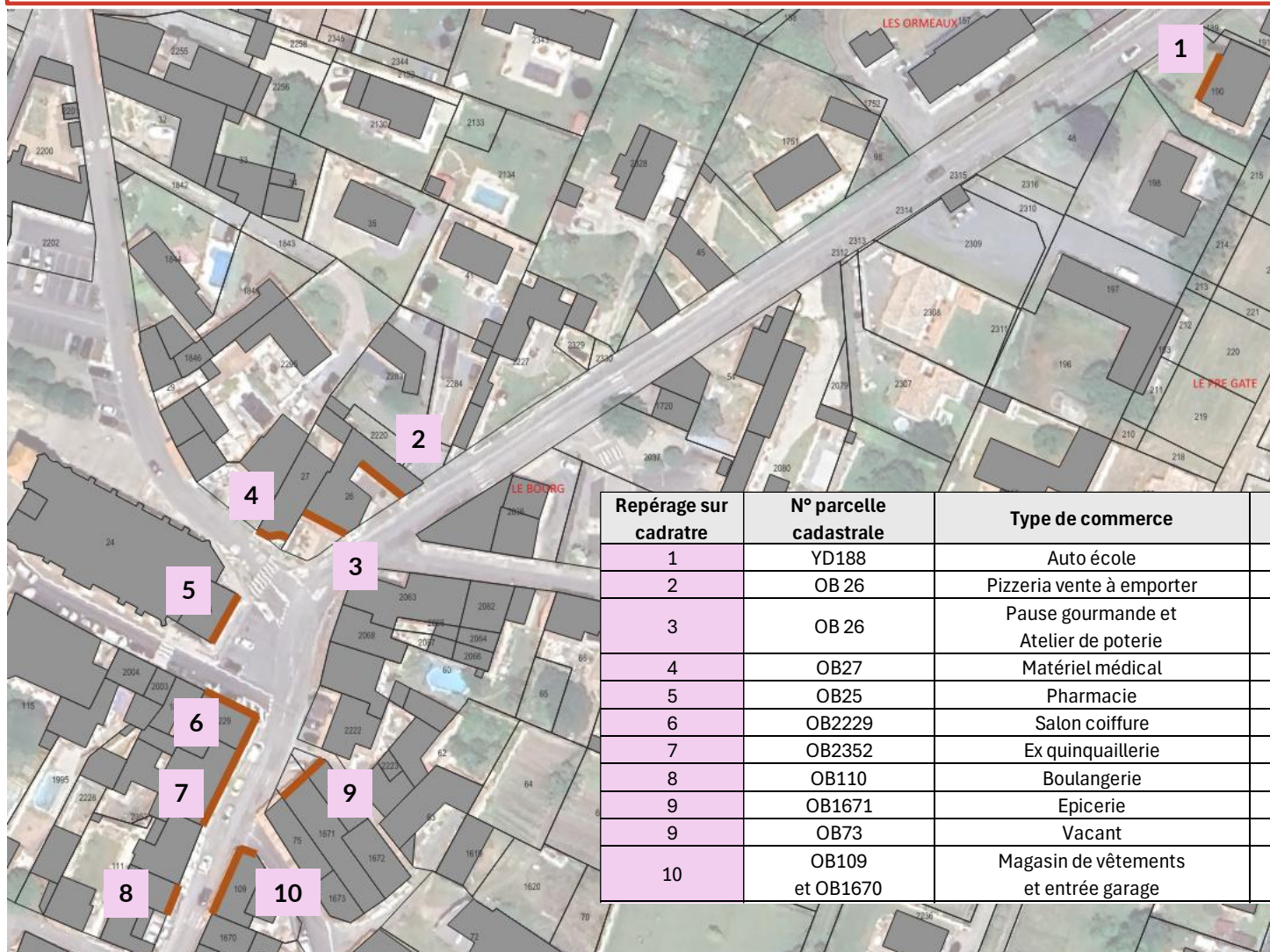
Avis technique et justification de la modification :

La mise en place de cet outil de linéaire commercial est un véritable levier pour éviter la transformation des cellules commerciales en logement ou autres destinations. Cet outil ne peut pas être généralisé à toutes les cellules commerciales, mais uniquement sur les façades commerciales que la collectivité souhaite prioritairement maintenir en commerce. Au regard du dynamisme commercial de Saint-Jean-de-Liversay, il semble pertinent de mobiliser cet outil afin de pérenniser au mieux ces cellules existantes et rassembler les conditions pour garantir au mieux le maintien de cette vitalité commerciale et artisanale en cœur du bourg.

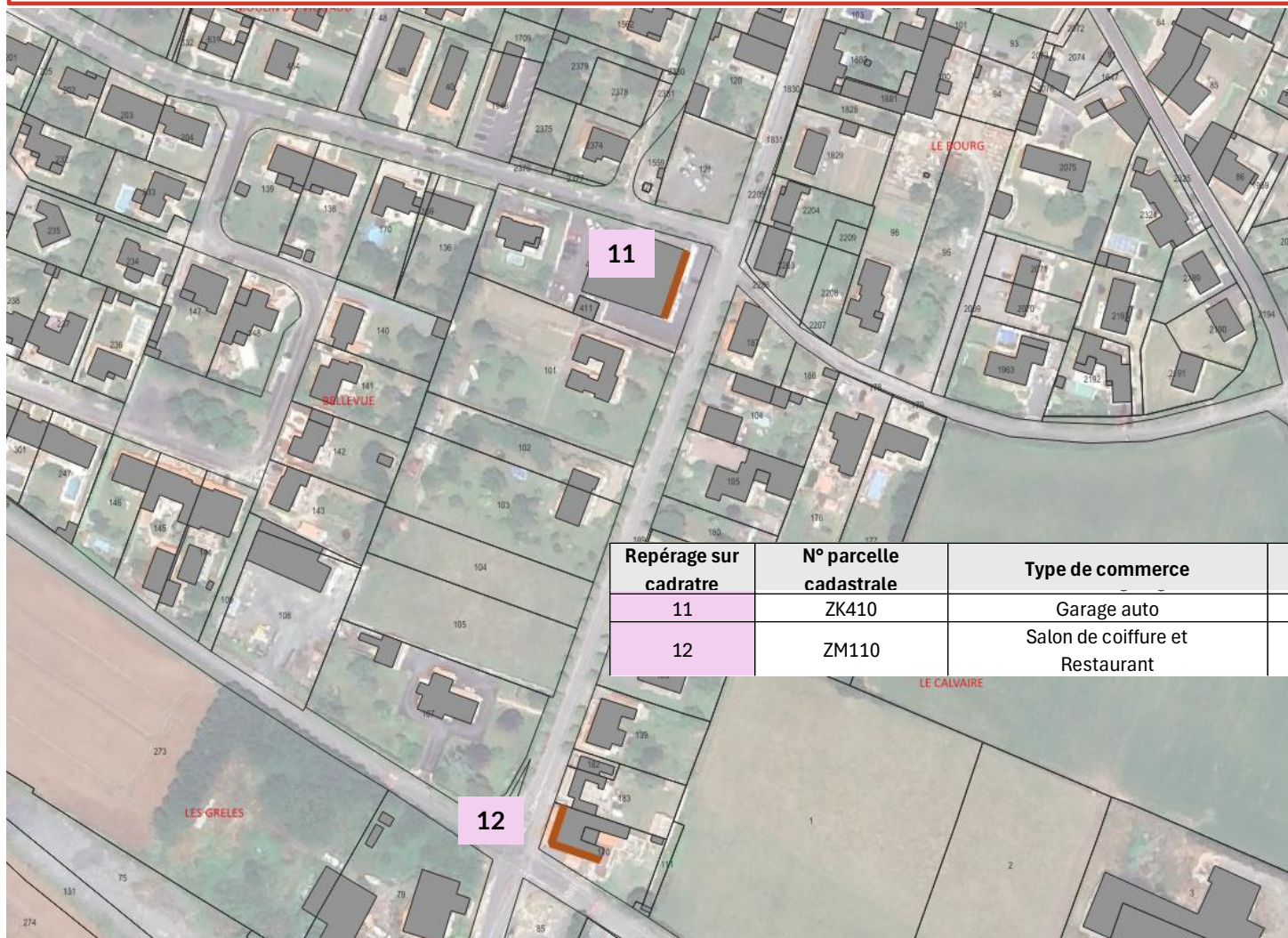
Rappel de la règle : *En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, des locaux à usage commercial existants sont à protéger. Les dispositions suivantes s'imposent pour ces locaux en rez-de-chaussée sur rue :*

- Le changement de destination des surfaces existantes d'artisanat, commerce de détail et de restauration en une destination ou sous destination autre est interdit.
- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Motif I.3.2 : St-Jean de Liversay – Création de linéaires commerciaux



Motif I.3.2 : St-Jean de Liversay – Création de linéaires commerciaux



Repérage sur cadastre	N° parcelle cadastrale	Type de commerce	Adresse
11	ZK410	Garage auto	39 rue Saint-Jean
12	ZM110	Salon de coiffure et Restaurant	50 rue Saint-Jean

Motif I.3.2 : St-Jean de Liversay – Création de linéaires commerciaux

Prescriptions « linéaire commercial » **AVANT** la
Modification = néant



Prescriptions « linéaire commercial » **APRES** la
Modification = 12 cellules protégées



Motif I.3.3 : Courçon – réduction de linéaires commerciaux

Problématique : Il s'agit de retirer une façade du linéaire commercial sur la commune de Courçon, pour un local n'étant plus commercial et peu adapté pour y implanter un nouveau commerce où service.

Avis technique et justification de la modification :

Le retrait de cette façade des linéaires commerciaux de Courçon est justifié du fait que ce local est aujourd'hui non occupé par une fonction commerciale et se trouve à une situation peu stratégique pour le devenir (façade en retrait et peu lisible). AU regard de la typologie du bâtiment, ce devait originellement être une habitation.

Pour information, le CCI17 a été questionnée sur le retrait de cette façade des linéaires commerciaux et confirme que cette modification est cohérente et justifiée.

De ce fait et dorénavant- le droit de préemption commercial se trouvera amputer de cette façade et le PLUi-H doit être mis en conformité.



Incidences environnementales :

La suppression de cette façade des linéaires commerciaux à conserver au sein de l'enveloppe urbaine **s'accompagne d'une incidence positive sur la lutte contre la vacance et nulle sur l'environnement.**

Motif I.3.3 : Courçon – réduction de linéaires commerciaux

Prescriptions « linéaire commercial » **AVANT** la
Modification



Prescriptions « linéaire commercial » **APRES** la
Modification



II. EVOLUTION DES OAP

II.1 – SUPPRESSION D’OAP

Motif II.1.1 : Courçon – OAP densification « rue de la Garenne »

Problématique : Il s'agit de supprimer le secteur d'OAP « rue de la Garenne » relatif à l'OAP thématique « densification de l'habitat », qui n'est plus d'actualité au regard de l'évolution de la réflexion et des projets sur ce secteur.

Avis technique et justification de la modification :

La suppression de ce secteur repéré initialement dans le cadre de l'OAP « densification de l'habitat » fait suite aux réflexions menées dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », qui fait émerger ce secteur comme stratégique, à proximité du collège. La programmation urbaine sur ce secteur n'est pas encore définie, mais il ne semble pas opportun de contraindre le devenir de ce secteur aux principes de l'OAP « densification de l'habitat », ne sachant pas précisément quelles destinations et typologies de construction vont y être projetées. Il s'agit d'y permettre une souplesse d'aménagement, afin de répondre au mieux aux objectifs « PVD ».

Incidences environnementales :

La suppression de l'OAP densification « rue de la Garenne » aura pour effet de maintenir cette dent creuse en zone U dans son état actuel, dans l'attente d'un projet défini par la collectivité dans le cadre du dispositif « PVD ».

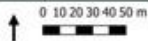
Conclusions : Cette suppression d'OAP maintient en l'état cet espace situé en zone urbanisée. Elle n'aura donc pas d'incidence sur l'environnement.

Motif II.1.1 : Courçon – OAP densification « rue de la Garenne »

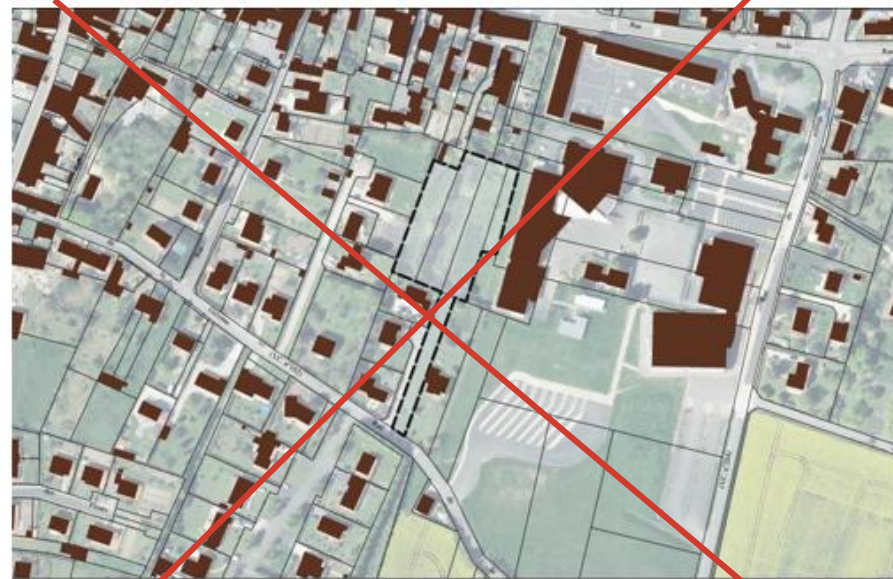
Extrait de l'OAP « densification de l'habitat » **AVANT** la
Modification



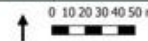
COURCON - Rue de la Garenne
4866 m² - 4 logements minimum



Extrait de l'OAP « densification de l'habitat » **APRES** la
Modification



COURCON - Rue de la Garenne
4866 m² - 4 logements minimum



Motif II.1.2 : Marans – OAP densification « avenue de Verdun »

Problématique : Il s'agit de supprimer le secteur d'OAP « avenue de Verdun » relatif à l'OAP thématique « densification de l'habitat », qui n'est plus d'actualité au regard de l'évolution de la réflexion et des projets sur ce secteur.

Avis technique et justification de la modification :

La suppression de ce secteur repéré initialement dans le cadre de l'OAP « densification de l'habitat » fait suite aux réflexions menées par la commune dans le cadre de Petites Villes de Demain, avec pour ambition de développer un parc urbain paysager sur ce secteur et non pas de l'urbaniser à vocation d'habitat.

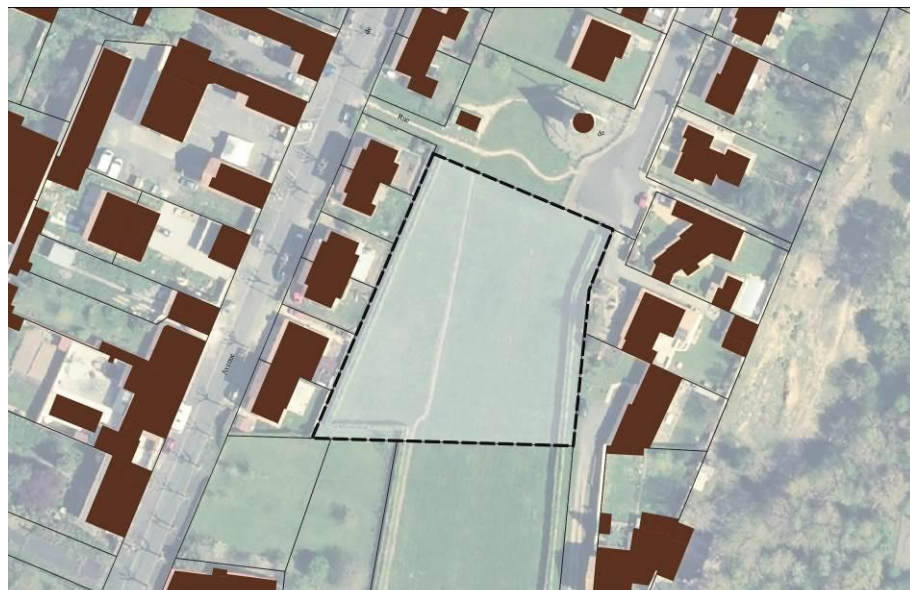
Incidences environnementales :

Les nouvelles réflexions de la collectivité sur cet espace en zone U ont pour effet de réduire l'imperméabilisation au profit d'un parc urbain cumulant un intérêt paysager, une perméabilité des sols et un potentiel d'îlot de fraîcheur. Cette démarche s'inscrit dans les actions à mener pour lutter contre les effets de changement climatique.

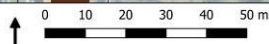
Conclusions : Les incidences sont **positives** sur la consommation d'espaces, les enjeux climatiques, l'infiltration des eaux pluviales, le paysage et le cadre de vie des habitants.

Motif II.1.2 : Marans – OAP densification « avenue de Verdun »

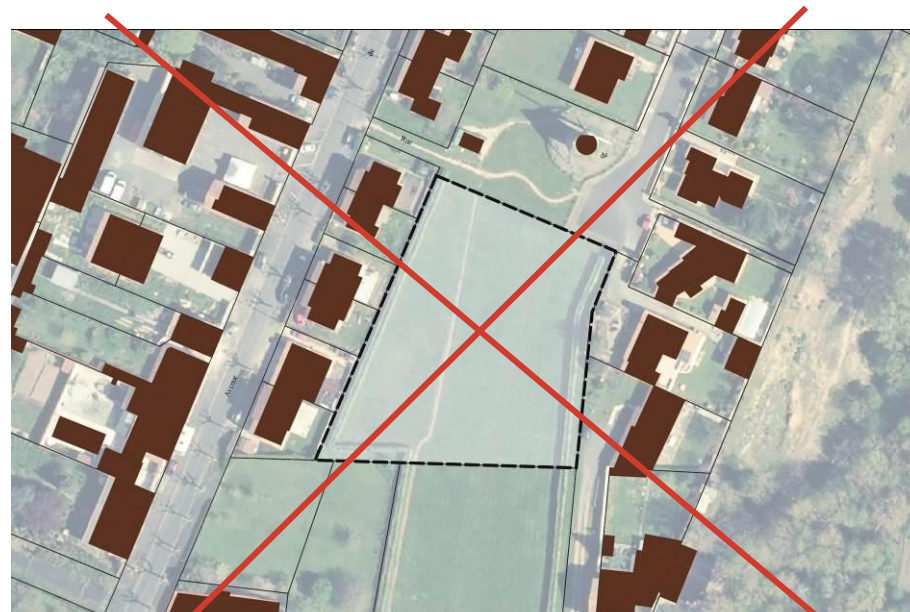
Extrait de l'OAP « densification de l'habitat » **AVANT** la Modification



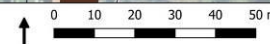
MARANS - Avenue de Verdun
3506 m² - 6 logements minimum



Extrait de l'OAP « densification de l'habitat » **APRES** la Modification



MARANS - Avenue de Verdun
3506 m² - 6 logements minimum



II.2 – ÉVOLUTION D'OAP EXISTANTES

Motif II.2.1 : OAP thématique « densification de l'habitat » - Revoir les typologies de logements

Problématique : Au sein des dispositions écrites et générales de l'OAP thématique « densification de l'habitat » et « extension urbaine à vocation principale d'habitat », il s'avère nécessaire de clarifier/simplifier les références aux typologies de logement.

Avis technique et justification de la modification :

Au sein des OAP à vocation d'habitat (en extension ou en densification), il est fait référence à des typologies d'habitat à respecter, à savoir (*voir extrait ci-contre*) :

- Maisons individuelles isolées (R+1 maximum)
- Maisons individuelles groupées (R+1 maximum)
- Maisons individuelles mitoyennes (R+1 maximum)
- Immeuble de logements superposés (R+2 maximum)
- Immeuble de logements superposés (R+2 minimum)

Après analyse, il apparaît plus opportun de simplifier cette liste (qui par ailleurs est difficile à s'approprier pour les porteurs de projet et le service instructeur), sans en perdre la volonté de distinguer les typologies d'habitat à respecter, en lien avec une forme urbaine adaptée au contexte intercommunal.

Ainsi, il est proposé de recomposer la liste de la manière suivante :

- Maisons individuelles isolées (R+1 maximum)
- Maisons individuelles mitoyennes (R+1 maximum)
- Immeuble de logements superposés (R+2 maximum)
- Immeuble de logements superposés (R+2 minimum)

Ainsi, pour l'habitat individuel, la distinction est faite sur son caractère isolé ou mitoyen. Pour l'habitat collectif, il reste assimilé à des logements superposés limités à R+2. Cette simplification ne remet pas en cause l'objectif de respecter une forme urbaine adaptée au contexte local, tout en simplifiant l'écriture et la compréhension de ces typologies.

Avis technique et justification de la modification (suite) :

La notion de logement « isolé » ou « groupé » relève davantage du montage de l'opération (projet isolé ou réalisé dans le cadre d'un lotissement par exemple) que de la qualité de la forme urbaine générée. C'est pourquoi, il semble préférable ne pas maintenir cette notion de « groupé ».

Les grandes typologies d'habitat à respecter :

Maisons individuelles isolées (R+1 maximum)

Typologie de logements individuels isolés sans contact avec les bâtis mitoyens.

Maisons individuelles groupées (R+1 maximum)

Typologie de logements mitoyens à deux ou à trois.

Maisons individuelles mitoyennes (R+1 maximum)

Typologie de logements mitoyens à plus de deux ou trois.

Exemples de maisons individuelles isolées, maisons individuelles groupées, maisons individuelles mitoyennes.



Incidences environnementales :

Cette modification a pour objet de simplifier l'écriture de l'OAP thématique sans supprimer ni alléger les dispositions visant la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

Conclusions : Aucune incidence environnementale n'est à prévoir.

Motif II.2.1 : OAP thématique « densification de l'habitat » - Revoir les typologies de logements

Extrait des dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles « habitat » **AVANT** la Modification

Les grandes typologies d'habitat à respecter :

Maisons individuelles isolées (R+1 maximum)

Typologie de logements individuels isolés sans contact avec les bâtis mitoyens.

Maisons individuelles groupées (R+1 maximum)

Typologie de logements mitoyens à deux ou à trois.

Maisons individuelles mitoyennes (R+1 maximum)

Typologie de logements mitoyens à plus de deux ou trois.

Immeuble de logements superposés (R+2 maximum)

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, en R+2 maximum et ayant une entrée commune ou des entrées séparées.

Immeuble de logements superposés (R+2 minimum)

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, dépassant en hauteur le R+2.

Extrait des dispositions écrites de l'OAP thématique «densification de habitat » **AVANT** la Modification

(l'élément en surligné jaune correspond à l'élément écrit à supprimer)

Orientations :

La vocation principale de ces secteurs est l'habitat. Ces secteurs accueilleront des logements de type maisons individuelles isolées, **groupées** et mitoyennes. Ces secteurs sont en zone Urbaine au règlement graphique.

Les densités brutes minimales ont été calculées au cas par cas, en fonction de la configuration de la dent creuse (voirie – topographie – parcellaires – accroche urbaine...).

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases sur l'unité foncière concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation si cela ne compromet pas le projet d'ensemble défini par celle-ci.

Les haies d'essences locales situées sur les limites des secteurs d'OAP sont protégées.

Extrait des dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles « habitat » **APRES** la Modification

Les grandes typologies d'habitat à respecter :

Maisons individuelles isolées (R+1 maximum)

Typologie de logements individuels isolés sans contact avec les bâtis mitoyens.

Maisons individuelles mitoyennes (R+1 maximum)

Typologie de logements individuels mitoyens sur au moins une façade.

Immeuble de logements superposés (R+2 maximum)

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, en R+2 maximum et ayant une entrée commune ou des entrées séparées.

Immeuble de logements superposés (R+2 minimum)

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, dépassant en hauteur le R+2.

Extrait des dispositions écrites de l'OAP thématique «densification de habitat » **APRES** la Modification

Orientations :

La vocation principale de ces secteurs est l'habitat. Ces secteurs accueilleront des logements de type maisons individuelles isolées ou mitoyennes. Ces secteurs sont en zone Urbaine au règlement graphique. Les densités brutes minimales ont été calculées au cas par cas, en fonction de la configuration de la dent creuse (voirie – topographie – parcellaires – accroche urbaine...).

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases sur l'unité foncière concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation si cela ne compromet pas le projet d'ensemble défini par celle-ci.

Les haies d'essences locales situées sur les limites des secteurs d'OAP sont protégées.

Motif II.2.2 : OAP sectorielle « contournement de Marans » - Mise à jour de l'OAP

Problématique : Il s'agit de mettre à jour l'OAP déplacement « Contournement de Marans » correspondant au projet de contournement de Marans.

Incidences environnementales :

La mise à jour du tracé du contournement de Marans concerne le même secteur à l'échelle communale que l'OAP en vigueur : l'Est du bourg de Marans. Les incidences sont donc semblables au PLUiH en vigueur.

Le tracé a été affiné. Comme dans l'OAP en vigueur, il se situe hors Natura 2000. Il ne traverse aucune zone boisée, ni EBC.

Au Nord, le contournement suit la RD 938ter existante. Au Sud, il rejoint la RD137.

Tout comme dans le PLUiH en vigueur, l'OAP prévoit un contournement du bourg de Marans par l'Est. A l'Ouest, le tracé aurait impacté la ZSC et la ZPS du Marais Poitevin. De plus, le réseau hydrographique y est plus important.

Afin de permettre le contournement du bourg par l'Est, le tracé doit passer au-dessus de la Sèvre Niortaise. Il nécessite la création d'environ 4,5 km de voirie, dont 1,3 km longeant la voie ferrée existante. Les milieux impactés par le tracé mis à jour dans l'OAP sectorielle sont des terres cultivées maillées de chenaux.

La mise à jour du tracé s'accompagne de compléments à l'OAP écrite. La modification simplifiée vient ainsi renforcer la prise en compte de la proximité des enjeux environnementaux et intègre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » au stade du projet.

Conclusions : La mise à jour précise le tracé du contournement de Marans. Ce nouveau tracé n'ajoute pas de nouvelles incidences par rapport au PLUiH en vigueur. Les orientations écrites complétées exigent une démarche « ERC » dans la réflexion du futur projet. Les incidences sont donc réduites par rapport au PLUiH en vigueur.

Avis technique et justification de la modification :

La réflexion autour du projet de contournement de la commune de Marans a évolué depuis l'approbation du PLUiH et un tracé plus précis a été travaillé.

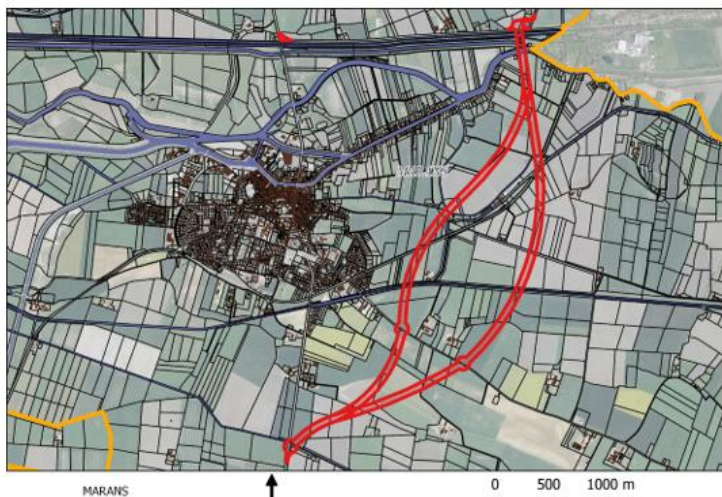
La commune de Marans est traversée par la RD 137 et soumise à un trafic routier important. Chaque jour, plus de 10 000 véhicules, dont environ 9% de poids lourds (Trafic Moyen Journalier Annuel 2022 - Station de Marans Nord), empruntent cet axe majeur, occasionnant de nombreuses nuisances pour les Marandais, que ce soit en termes d'insécurité, de dégradation du cadre de vie, d'encombrements ou de pollution. Le projet de contournement a pour objectif de venir apaiser cette situation et limiter les nuisances pour le cœur de ville de Marans.

Il est donc proposé de remettre à jour l'OAP concernée, en y intégrant le nouveau tracé projeté, ainsi que les éléments de constat, d'objectifs recherchés (échelle régionale, interdépartementale et locale) et les grandes orientations pré-opérationnelles envisagées.

Motif II.2.2 : OAP sectorielle « contournement de Marans » - Mise à jour de l'OAP

Extrait de l'OAP déplacement « Contournement de Marans » **AVANT** la Modification

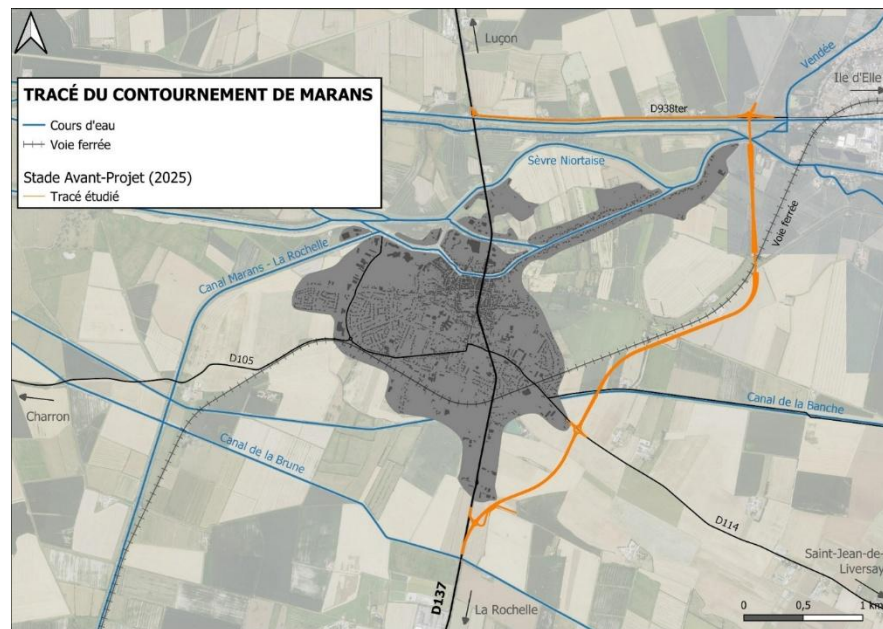
Tracé des deux contournements



Orientations :

Le contournement de Marans devra respecter l'un de ces tracés.

Extrait de l'OAP déplacement « Contournement de Marans » **APRES** la Modification



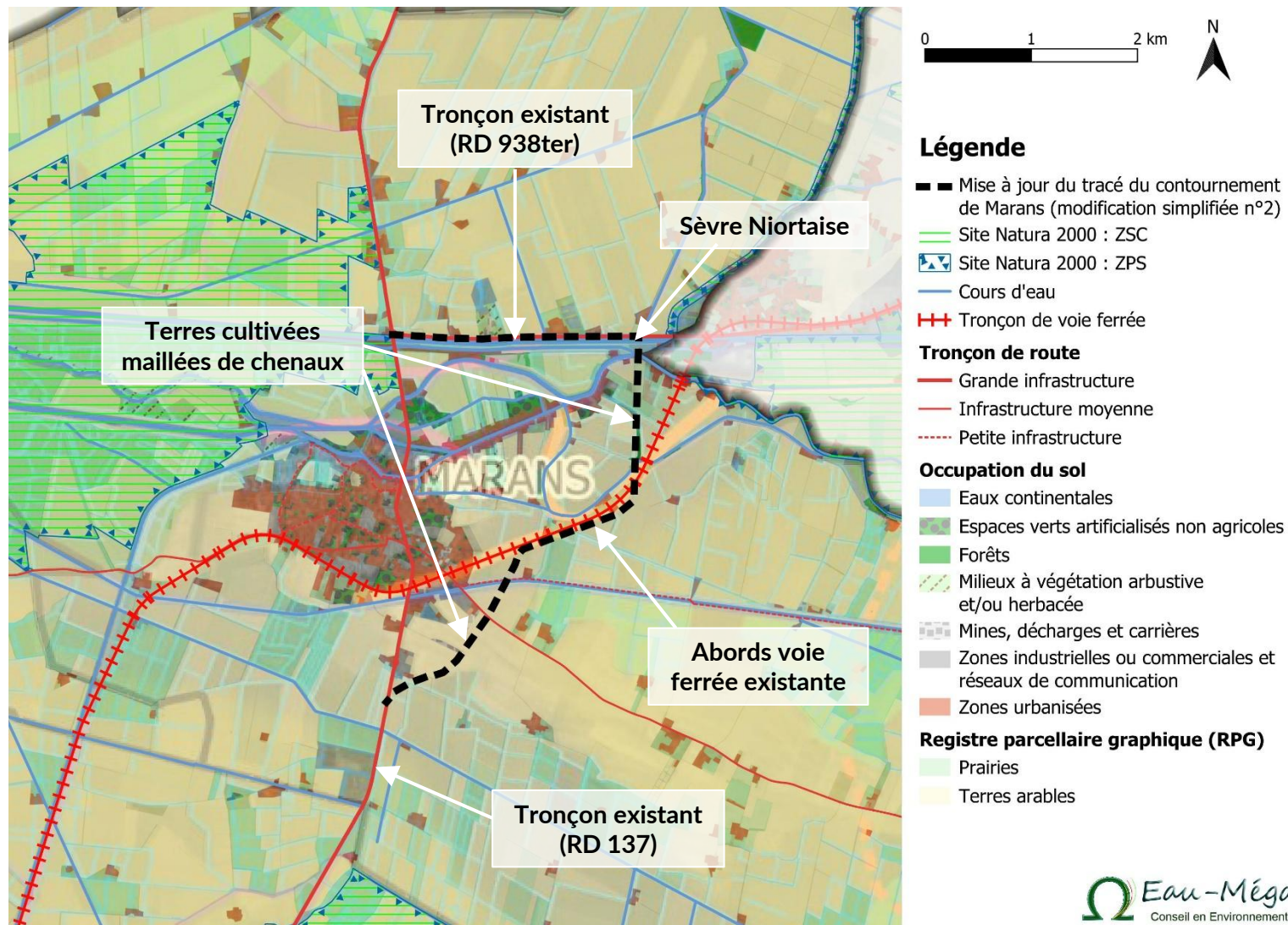
Orientations :

Le tracé comportera 2 voies de circulation (1 voie par sens de circulation). Au Sud de Marans, il démarrera (au Sud de la Zone d'Activité Saint-François) pour se raccorder sur la RD938ter, près de la limite communale de l'Ile-d'Elle au Nord. Des aménagements de type giratoire seront nécessaires pour raccorder la RD114 et la RD938ter au tracé neuf du contournement.

La RD938ter fera partie intégrante du projet de contournement. Une requalification structurale du tronçon entre l'arrivée du tracé neuf et le carrefour à feux au Nord de Marans sera nécessaire. La RD938ter restera une route à 2 voies de circulation (1 voie par sens de circulation).

La proximité de zones sensibles (notamment zones Natura 2000 du Marais poitevin) impose au porteur de projet de s'engager dans une démarche d'exemplarité environnementale vis-à-vis de sa réalisation. La conception du projet s'intégrera donc dans la démarche environnementale ambitieuse Eviter / Réduire / Compenser.

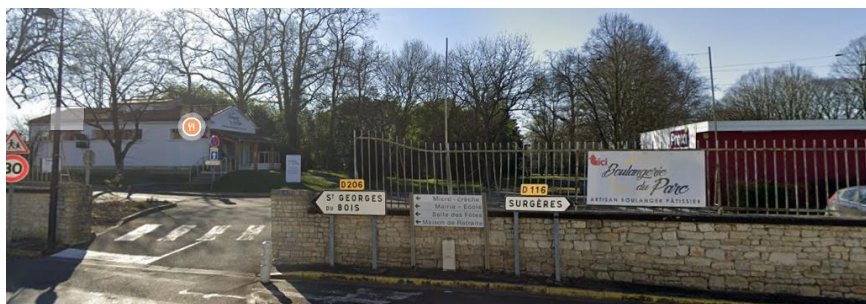
Motif II.2.2 : OAP sectorielle « contournement de Marans » - Mise à jour de l'OAP



III. EVOLUTION DE ZONAGE

Motif III.1.1 : Benon - Réduire une partie de la zone UE pour la basculer en zone U (intégration boulangerie et épicerie dans zone U) - erreur matérielle

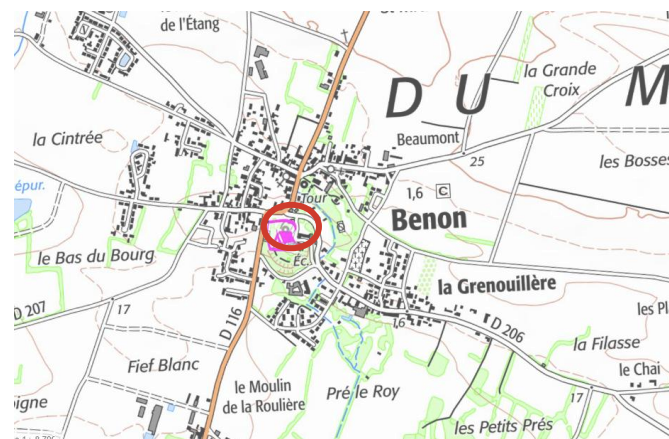
Problématique : La boulangerie et en partie l'épicerie de Benon ont été classées, par erreur, en zone UE au lieu de U. Il conviendrait de corriger cette erreur matérielle pour basculer du zonage UE en U.



Avis technique et justification de la modification :

La boulangerie et l'épicerie de Benon sont situées dans des constructions localisées au sein du parc de la Mairie. Le zonage U tracé lors de l'élaboration du PLUiH a partiellement classé (pour l'épicerie) ou omis de classer (pour la boulangerie) ces constructions en U, comme le reste du tissu mixte habitat/commerce/équipement du bourg et les a classées en UE comme le reste du parc de la Mairie. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Il convient donc, par souci de cohérence et pour corriger cette erreur matérielle, de basculer la partie correspondant à la boulangerie et l'épicerie de UE en U.



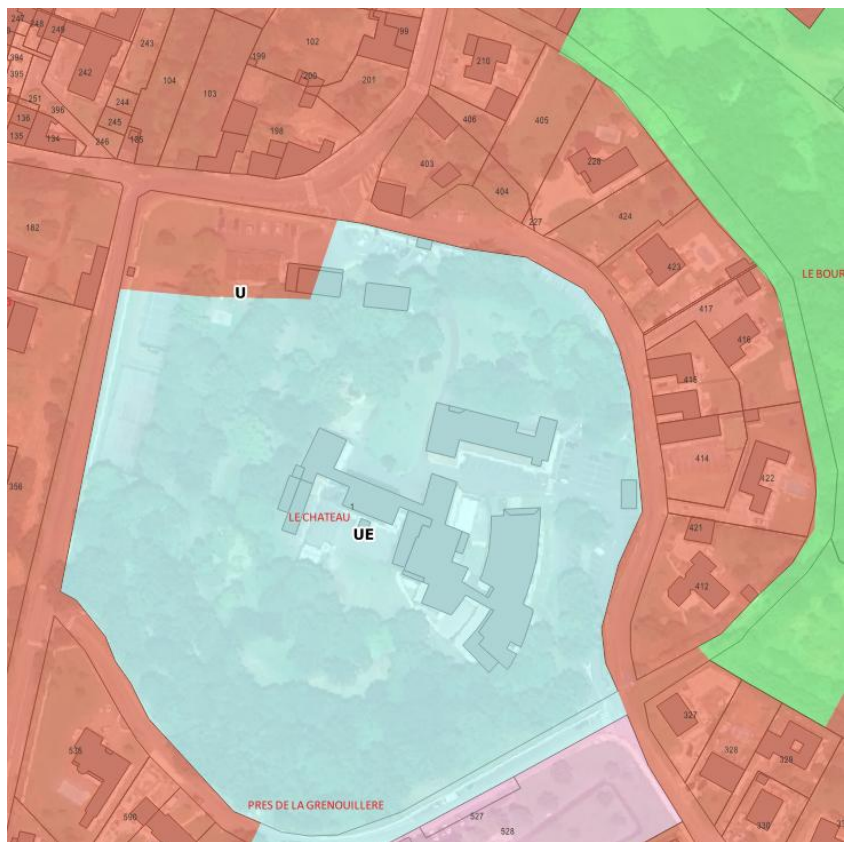
Incidences environnementales :

Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle qui prend place sur un site déjà bâti et en activité. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbanisée ; il aura pour seul effet de changer les destinations autorisées selon les activités déjà existantes (de UE « équipements » à U autorisant les activités de commerces).

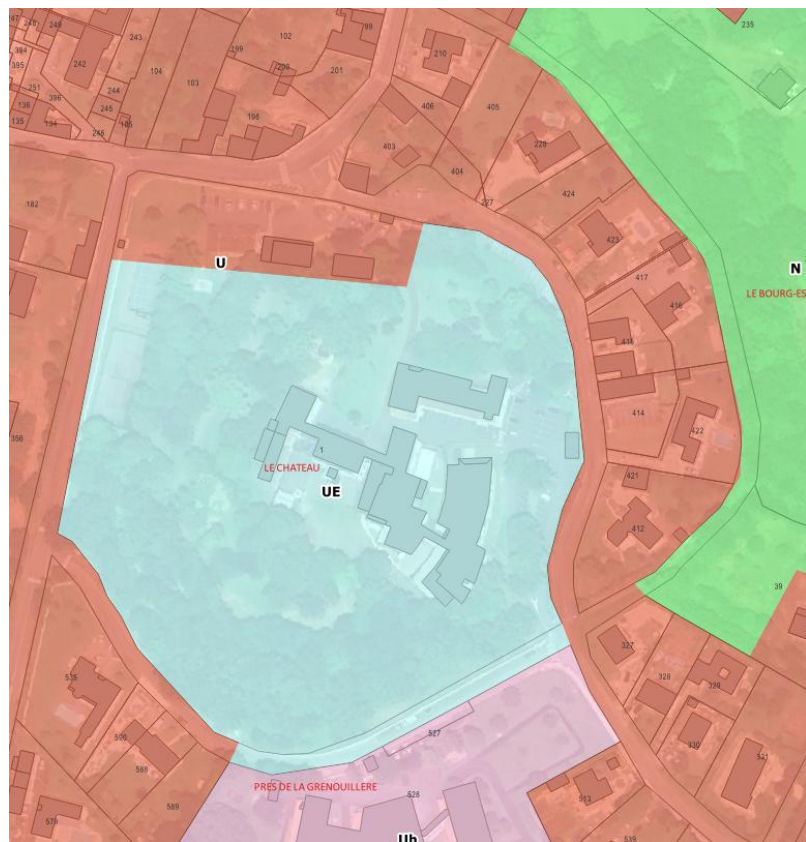
Conclusions : Cette modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Motif III.1.1 : Benon - Réduire une partie de la zone UE pour la basculer en zone U (intégration boulangerie et épicerie dans zone U) - erreur matérielle

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRÈS** la Modification



**Motif III.2.2 : Marans - Revoir la délimitation de la zone Nenr
(erreur matérielle)**

Problématique : Une zone Nennr a été identifiée pour l'installation d'un parc photovoltaïque au sol. Il s'agit de corriger une erreur matérielle, le zonage du PLUiH ne correspondant pas exactement aux parcelles initialement fléchées par les élus.



Incidences environnementales :

La correction de cette erreur matérielle permet de renforcer la protection des terres cultivées (Ap) et de valoriser les espaces sans enjeu écologique et non cultivés pour le développement des énergies renouvelables (Nenr).

Conclusions : Cette rectification tend à avoir une incidence **positive** au regard des enjeux agricoles et de production des énergies renouvelables.

Avis technique et justification de la modification :

Une zone Nénr avait été délimitée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, pour la création d'un parc photovoltaïque sur une ancienne carrière de brie (argile). Cette dernière a été remblayée par des déchets ménagers dans les années 80 avant d'être fermée.

Le site, situé dans le secteur dit des Grands Ecluseaux, comprend un étang sur sa moitié Nord et une zone de dépôt sur la moitié Sud.

La COOPEC, coopérative d'énergies citoyennes et renouvelables en Aunis Atlantique, a pour projet d'installer un parc photovoltaïque au sol sur la moitié Sud de ce secteur.

Cependant, le zonage du PLUi-H ne correspond pas aux parcelles initialement fléchées par les élus pour un projet de parc photovoltaïque, à l'occupation actuelle des parcelles. Deux parcelles cultivées (OA38 de 6413 m² et OA39 de 3875 m² soit un total de 10 288 m²) sont intégrées dans le secteur Nenr à l'Est du site, elles devraient être en zone Ap, alors que la parcelle OA44 (11270 m²), non cultivée, devrait être dans le secteur Nenr mais se situe en zone Ap.

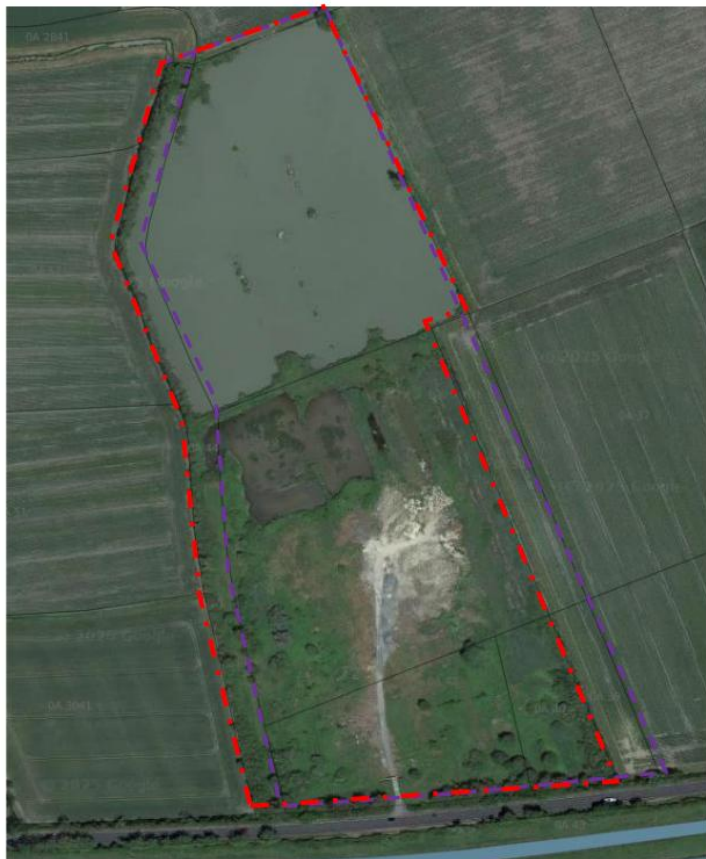
Il convient donc de revoir la délimitation de cette zone pour être en cohérence avec le projet et les parcelles cultivées, ceci en restant dans un équilibre en termes de consommation foncière (ENAF-espaces naturels agricoles et forestiers) :

Zone Nenr initiale = 11,45 ha

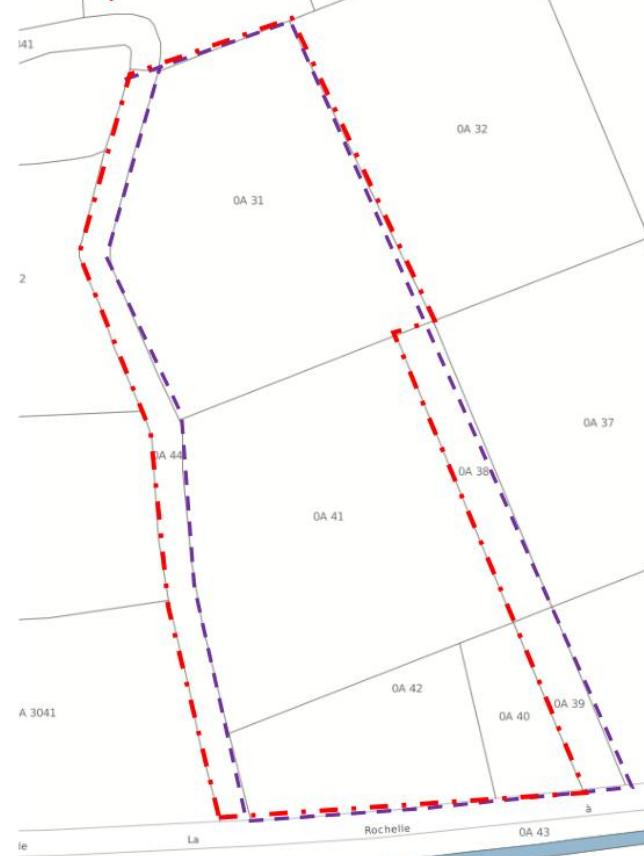
Zone Nenr modifiée = 11,48 ha

Motif III.2.2 : Marans - Revoir la délimitation de la zone Nenr (erreur matérielle)

Secteur NENR figurant dans le PLUi-H approuvé

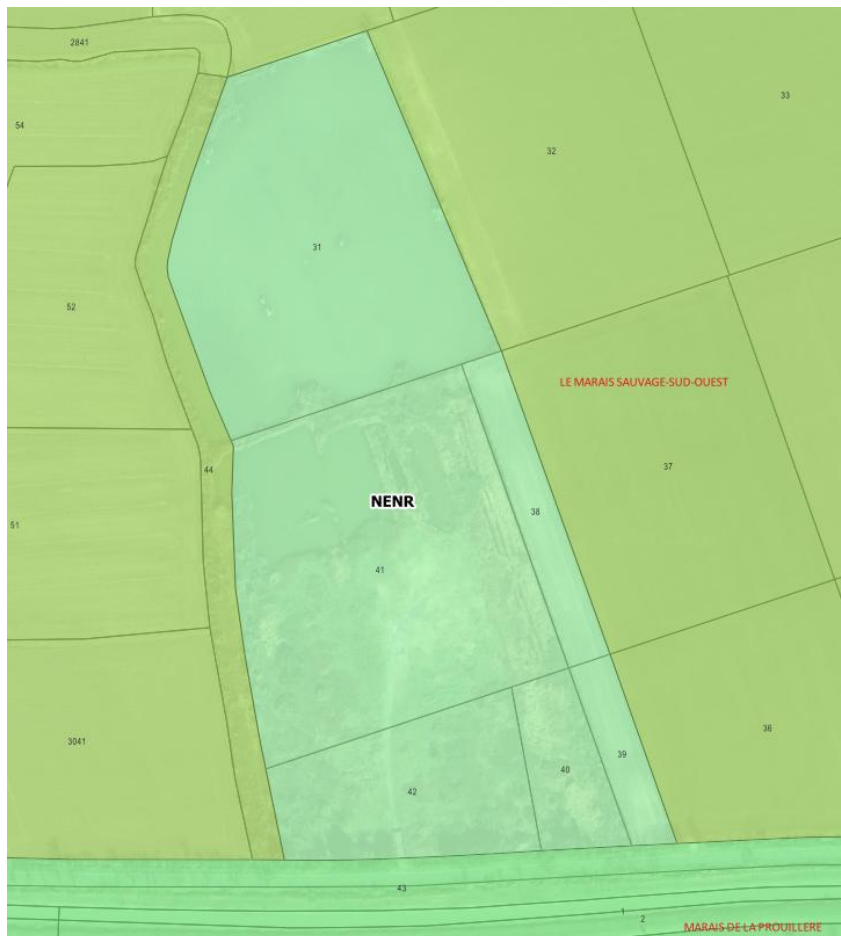


Demande de repositionnement du secteur NENR

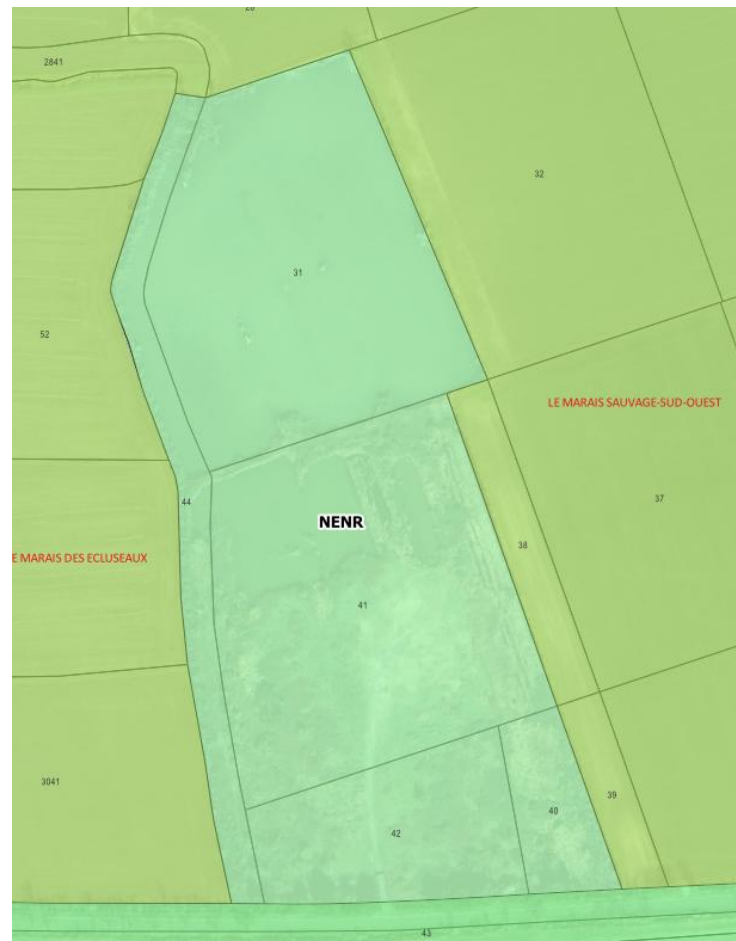


Motif III.2.2 : Marans - Revoir la délimitation de la zone Nennr (erreur matérielle)

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



IV. EVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

IV.1 – MODIFICATION DU LEXIQUE

Motif IV.1.1 : Lexique - Revoir certaines définitions

Problématique : il s'agit de compléter et d'enrichir le lexique présenté en introduction du règlement écrit, de manière à mieux appréhender certains termes.

Incidences environnementales :

Cette modification permettra de faciliter la compréhension du règlement écrit, **sans incidence sur l'environnement**.

Avis technique et justification de la modification :

A la suite d'un échange avec le service instructeur, un certain nombre de termes nécessitent d'être précisés ou mieux définis dans le cadre de ce lexique. Il est donc proposé d'enrichir le lexique pour permettre une meilleure compréhension des termes utilisés dans le règlement et notamment au sujet des clôtures. Pour ce dernier sujet, il s'agit également d'apporter des éléments d'illustrations (images de référence) pour aider à la compréhension des termes. « L'espace agro-naturel » est également ajouté dans les définitions.

Brise-vue : Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. Ce dispositif ne laisse pas de perméabilité visuelle.



Dispositif à claire-voie : Un dispositif à claire-voie est constitué de lames de qualité (les matériaux synthétiques, type plastique, sont interdits), horizontales ou verticales, espacées de 10 centimètres minimum entre elles, permettant une perméabilité visuelle.



Grille ouvragée : Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carrée maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.



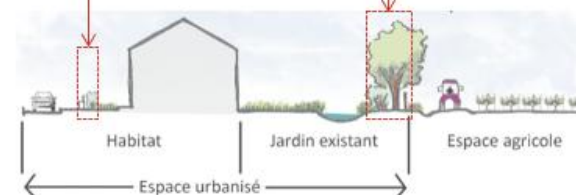
Espace agro-naturel :

Espace situé en dehors des enveloppes bâties des bourgs et des villages et qui présente un caractère agricole et/ou naturel, au-delà du zonage PLUiH qui lui est attribué, et composé notamment de :

- terres arables (prairies artificielles, maraîchères, ...)
- cultures (vignobles, vergers, cultures ...)
- forêts ou boisements
- prairies (plaines, vallées, ...)

Clôture en limite avec voies et emprises publiques

Clôture en limite avec espace agro-naturel



Motif IV.1.1 : Lexique - Revoir certaines définitions

Au niveau du lexique du règlement écrit (suite) :

Clôture

Construction située en limite parcellaire et dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété et à introduire un obstacle à la circulation. Conformément à la jurisprudence, tout ouvrage, mur ou portail situé à l'intérieur d'une parcelle et non à sa périphérie mais dont l'objectif est d'en fermer l'accès est assimilé à une clôture au regard du droit de l'urbanisme.

On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et celles implantées en limites séparatives.



Afin de limiter les murs de soutènement, les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site :

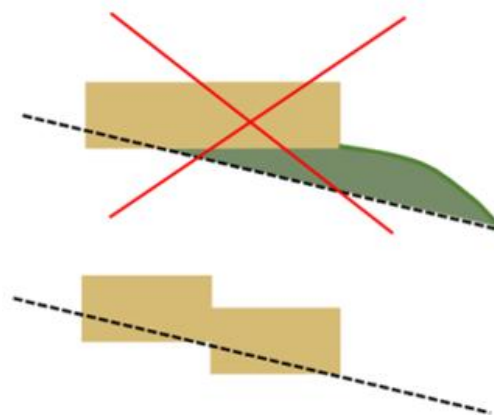


Illustration sans portée réglementaire - Adaptation à la pente à privilégier

Motif IV.1.2 : Lexique – Ajouter de définitions

Destination et sous-destination d'un bâtiment

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies par le code de l'urbanisme (articles R151-27 et suivants). Elles désignent les différentes fonctions pouvant être assurées par une construction (telles que logement, bureau...), auxquelles des règles spécifiques peuvent être applicables.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qui est valablement constituée jusqu'alors.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Dans tous les cas, il est de plus faible dimension que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et ne peut donc pas en être séparé. Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt ou local de stockage d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, laverie d'une résidence étudiante...

Pleine terre

Les espaces de pleine terre comprennent les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation et au stationnement automobile. Ils ne comportent aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol et permettent la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux.

Les places de parking perméables ne sont pas comptées comme des espaces de pleine terre.

Ruine

Est considérée comme ruine toute construction dont les éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente, toiture, planchers) sont en majeure partie détruits ou dans un état tels qu'ils nécessitent une reconstruction. Toutefois, le caractère inhabité de la construction, quelle qu'en soit la durée, n'a pas d'incidence sur la qualification de la ruine.

Le projet de réhabilitation d'une ruine sera qualifié de construction neuve, de même que tout projet nécessitant la reconstruction de la majeure partie des éléments essentiels du gros œuvre. Dans certaines zones, les constructions neuves étant interdites, ces projets ne pourront pas être autorisés.

IV.2 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Motif IV.2.1 : Dispositions générales – secteurs remarquables

Problématique : il s'agit de compléter la règle sur les secteurs remarquables, à la suite des difficultés d'interprétation à l'instruction.

Incidences environnementales :

Les modifications apportées :

- précisent la portée des secteurs remarquables,
- interdisent les matériaux d'imitation visibles depuis l'espace public,
- complètent la règle concernant les coffrets techniques pour faciliter l'aménagement qualitatif des futurs aménagements.

Conclusions : Ces modifications ont une incidence **positive** sur le paysage et le patrimoine. Elles n'auront pas d'impact sur les autres enjeux environnementaux.

Avis technique et justification de la modification :

A la suite d'un échange avec le service instructeur, il est ressorti que la règle sur les secteurs remarquables manquait de précision, à savoir si la règle s'appliquait bien à l'ensemble du secteur délimité ou s'il était nécessaire, au sein de ce secteur, de repérer les éléments remarquables concernés.

Afin de clarifier cela, il est proposé d'ajouter une mention au sein de la règle pour bien préciser que les dispositions s'appliquent pour tous les immeubles, espaces publics et communs présents au sein du secteur délimité. Il est également proposé de compléter la règle sur les secteurs remarquables, concernant l'intégration des coffrets techniques.

Motif IV.2.1 : Dispositions générales – secteurs remarquables

Extrait de l'article 1 des dispositions générales du règlement écrit **AVANT** la Modification

Les **secteurs remarquables** (écarts, hameaux remarquables, cœurs de bourg...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux petits patrimoines remarquables, aux immeubles remarquables, aux espaces publics et communs remarquables s'appliquent.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.

Des règles de hauteur et/ou d'implantations différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons de cône de vue paysager, pour assurer un alignement des faîtages ou pour assurer un alignement des façades, notamment en cas de front bâti.

Les coffrets techniques (pompes à chaleur...) devront être intégrés à la construction nouvelle et non visibles depuis l'espace public pour les constructions existantes.

Extrait de l'article 1 des dispositions générales du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

Les **secteurs remarquables** (écarts, hameaux remarquables, cœurs de bourg...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux petits patrimoines remarquables, aux immeubles remarquables, aux espaces publics et communs remarquables s'appliquent.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.

Les matériaux d'imitation sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Des règles de hauteur et/ou d'implantations différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons de cône de vue paysager, pour assurer un alignement des faîtages ou pour assurer un alignement des façades, notamment en cas de front bâti.

Les coffrets techniques (pompes à chaleur...) devront être intégrés à la construction nouvelle et non visibles depuis l'espace public pour les constructions existantes, **sauf si impossibilité technique dûment justifiée. Le cas échéant, les installations devront être positionnées de manière à créer une bonne composition avec l'ordonnancement de la façade sur laquelle elles s'adossent.**

Motif IV.2.2 : Dispositions générales – palette de couleurs

Problématique : il s'agit de revoir la palette de couleurs de référence au sein du PLUiH pour correspondre au mieux au contexte local.

Incidences environnementales :

Ces modifications ont une incidence **positive** sur le paysage et le patrimoine. Elles n'auront pas d'impact sur les autres enjeux environnementaux.

Avis technique et justification de la modification :

Il existe plusieurs palettes de couleurs qui s'appliquent sur le territoire d'Aunis Atlantique, rendant difficile et confuse l'instruction des dossiers. En effet, les trois palettes qui coexistent sur le territoire sont les suivantes :

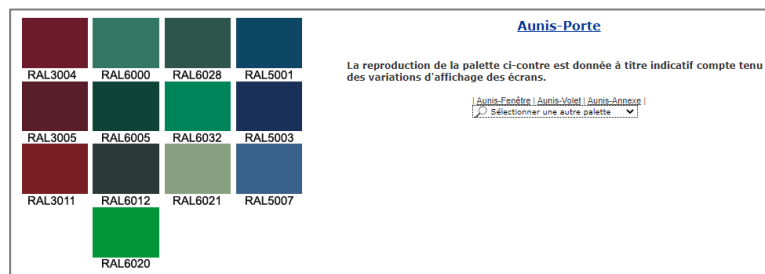
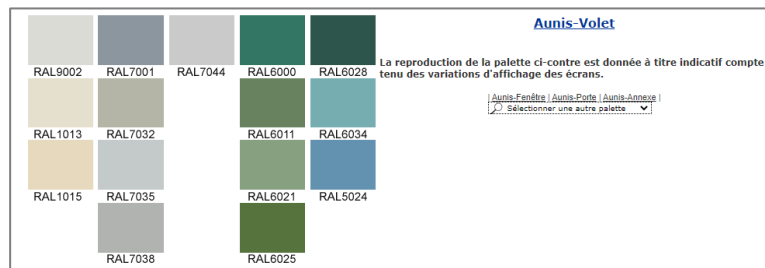
- **La palette de couleurs de l'UDAP 17** (qui avait été prise en référence dans le cadre de l'élaboration du PLUiH);
- **La palette de couleurs du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin** (à noter que l'intégralité du territoire d'Aunis Atlantique appartient à ce PNR);
- **La palette de couleurs du SPR** (secteur patrimonial remarquable - ex ZPPAUP) **de Marans**.

Après concertation avec le CAUE 17 et le PNR du Marais Poitevin, les élus d'Aunis Atlantique ont fait le choix de créer une palette de couleurs spécifique à leur territoire (à l'exception du site classé), à annexer au PLUiH.

Motif IV.2.2 : Dispositions générales – palette de couleurs

Plusieurs palettes de références à harmoniser

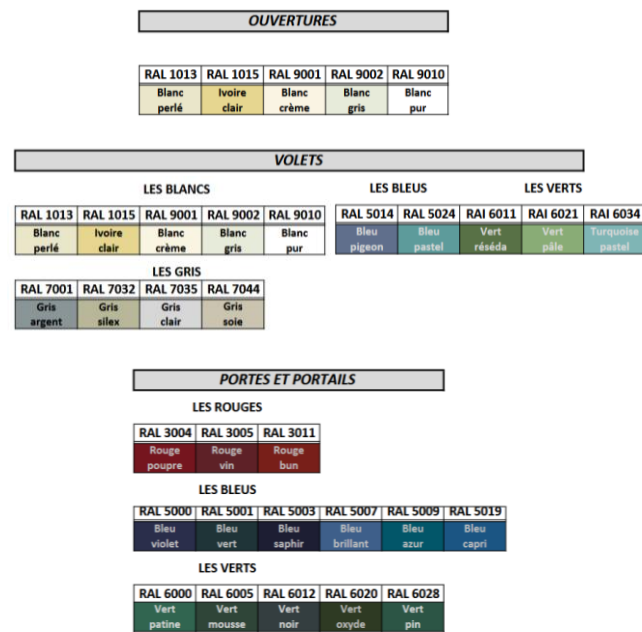
UDAP 17



PNR Marais Poitevin



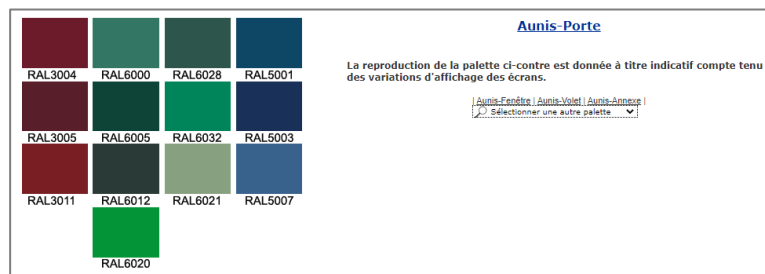
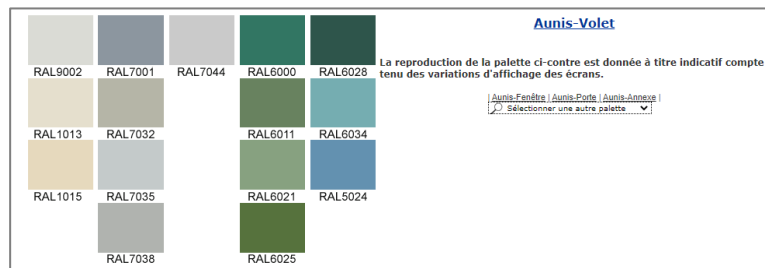
SPR Marans



Motif IV.2.2 : Dispositions générales – palette de couleurs

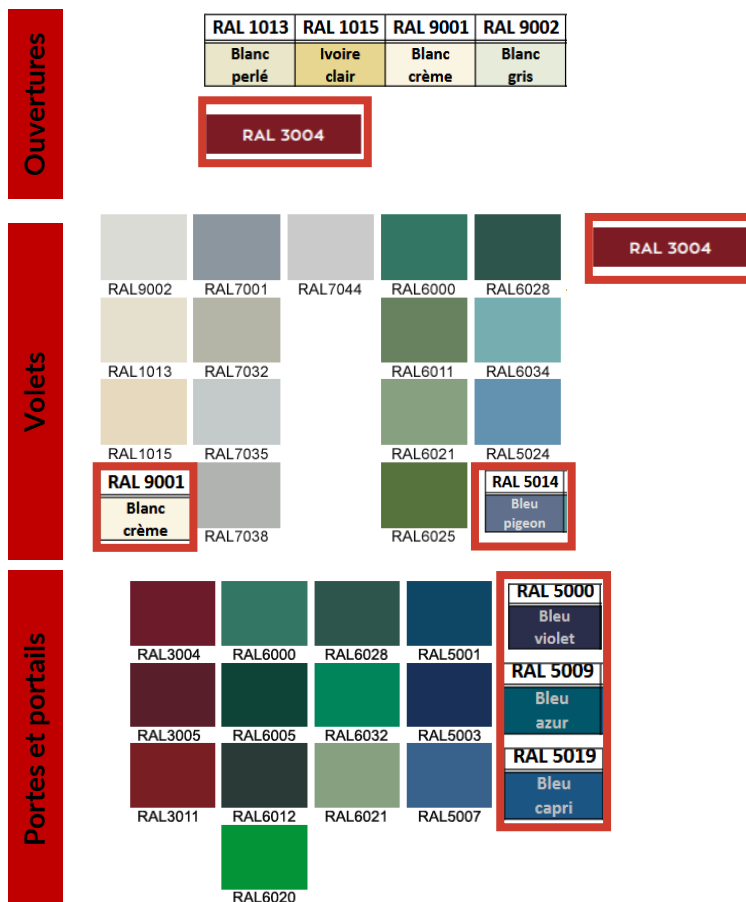
Palette de couleurs de référence **AVANT** la Modification

UDAP 17



Palette de couleurs de référence **APRES** la Modification
(ajout en annexe, à la fin du règlement écrit)

Se référer prioritairement à cette palette de référence (à l'exception du site classé)



Motif IV.2.3 : Dispositions générales – cours d'eau et ripisylves

Problématique : il s'agit de clarifier la règle pour mieux expliquer la notion de « front bâti » au sein de la zone tampon.

Incidences environnementales :

Il s'agit de préciser la règle visant la protection des cours d'eau et des ripisylves afin d'en faciliter la compréhension et ainsi renforcer son efficacité.

Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** sur la protection des milieux naturels associés au réseau hydrographique.

Avis technique et justification de la modification :

A la suite d'échanges avec le service instructeur et de questionnements de certains porteurs de projet, il s'est avéré que la notion de « front bâti au sein de la zone tampon » n'était pas évidente à définir. Un cabinet d'avocat a travaillé sur la clarification de la règle, à l'aide de schémas explicatifs.

Afin d'éviter toute confusion et pour faciliter la compréhension de la règle sur les cours d'eau et ripisylves, il est proposé d'ajouter les schémas de l'avocat, ainsi qu'une définition écrite de la notion de « front bâti au sein de la zone tampon », dans le corps du règlement écrit.

Motif IV.2.3 : Dispositions générales – cours d'eau et ripisylves

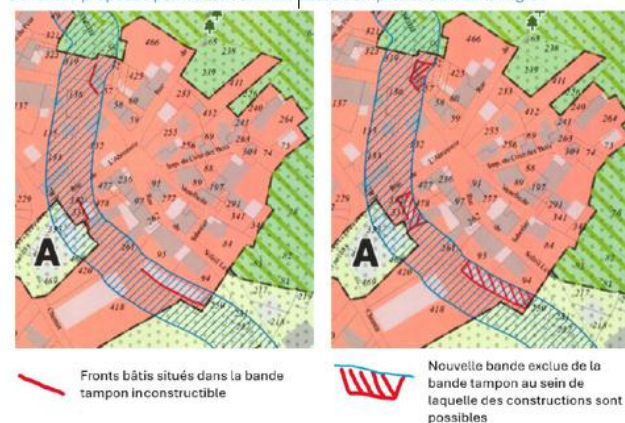
Extrait de l'article 2 (point 7) des dispositions générales du règlement écrit **AVANT** la Modification

7. Les cours d'eau et les ripisylves remarquables constitutifs de la trame bleue et identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les bandes tampons repérées au document graphique sont inconstructibles, sauf pour les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Sans empêcher l'entretien normal des cours d'eau, ruisseaux et ripisylves, le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves devra être préservé.
- Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones urbaines d'ores et déjà constituées, lorsqu'un alignement bâti est déjà constitué au sein de la zone tampon. La limite de la bande tampon inconstructible est alors calée sur le front bâti existant.

Extrait de l'article 2 (point 7) des dispositions générales du règlement écrit **APRES** la Modification

7. Les cours d'eau et les ripisylves remarquables constitutifs de la trame bleue et identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les bandes tampons repérées au document graphique sont inconstructibles, sauf pour les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Sans empêcher l'entretien normal des cours d'eau, ruisseaux et ripisylves, le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves devra être préservé.
- Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones urbaines d'ores et déjà constituées, lorsqu'un alignement bâti est déjà constitué au sein de la zone tampon. La limite de la bande tampon inconstructible est alors calée sur le front bâti existant.

Schémas proposés permettant une meilleure compréhension de la règle :



Front bâti au sein de la zone tampon : Ensemble urbain formé d'une suite de bâtiments construits en continuité, implanté parallèlement au cours d'eau ou à la ripisylve remarquable concernés, ainsi qu'à l'alignement (ou quasiment) de ces ripisylves ou cours d'eau. Ce front bâti constitue une sorte de « muraille bâtie » vis-à-vis de la ripisylve ou du cours d'eau.

Motif IV.2.4 : Dispositions générales – zones inondables

Problématique : il s'agit de revoir certains points de la règle sur les zones inondables afin de la préciser.

Incidences environnementales :

Cette modification n'a pas pour effet d'altérer ni de supprimer la protection des zones soumises au risque d'inondation. En concertation avec la DDTM17, la règle a été complétée. De plus, les compléments apportés ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les autres enjeux environnementaux (protection des milieux naturels, des paysages, de la ressource en eau, etc.)

Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** sur la prise en compte du risque d'inondation et nulle sur les autres aspects environnementaux.

Avis technique et justification de la modification :

Une rencontre spécifique sur le sujet des zones inondables a été organisée avec les services de la DDTM 17. Quelques points de rédaction ont été précisés. Il est donc proposé de compléter et d'enrichir le règlement écrit de manière à intégrer les points évoqués lors de cette rencontre technique, à savoir :

- Informer sur les interdictions de reconstruction (après démolition) à l'identique après un risque inondation ;
- Explication de la **hauteur de plancher minimale à respecter de 70 cm** : côte de référence long terme (niveau le plus haut de la crue de référence : 1982) soit 50 cm + 20 cm de côte plancher au dessus du terrain naturel
- Préciser dans la rédaction de la règle suivante, que « la parcelle » doit être en zone exceptionnellement inondée :
*« Les constructions nouvelles sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 50% d'emprise au sol de la parcelle **située en zone exceptionnellement inondée**, de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel, ce dans le respect des autres règles en vigueur édictées par le présent règlement ».*
- Au-delà des extensions des constructions existantes, autoriser **les annexes en matériaux durs** dans la limite de **30 m² d'emprise au sol** pour la durée du PLUi-H, sous réserve du respect d'une hauteur de plancher minimale de **70 cm** au-dessus du terrain naturel. **Les annexes en matériaux légers** sont autorisées dans la limite de **15 m² d'emprise au sol** pour la durée du PLUi-H;
- Autoriser **les annexes à l'habitation uniquement pour la mise en sécurité des animaux**, dans la limite de **30 m² maxi d'emprise au sol** totale et sous réserve de respecter une **hauteur de plancher minimale de 70 cm** au-dessus du terrain naturel ;
- Préciser que les clôtures doivent permettre de **faciliter l'écoulement des eaux**.

Motif IV.2.4 : Dispositions générales – zones inondables

Extrait de l'article 6 des dispositions générales du règlement écrit **AVANT** la Modification

La zone inondable identifiée sur les documents graphiques distingue les zones fréquemment inondées et les zones exceptionnellement inondées, dans lesquelles :

- Toute construction nouvelle relevant de la destination habitation est interdite;
- Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque. La transparence à l'eau des constructions devra être assurée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 20 % en emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi-H.
- La reconstruction après sinistre est autorisée sauf si le sinistre est dû à une inondation.
- Pour les constructions autorisées ci-avant, la hauteur de plancher minimale à respecter est de **70 cm au-dessus du terrain naturel**.
- Les piscines enterrées sont autorisées si elles sont matérialisées par des piquets délimitant la construction.
- L'extension de camping existant est autorisée sous réserve d'être situé dans des zones exceptionnellement inondées.
- Les équipements publics, relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés, sous réserve que leur installation n'aggrave pas le risque inondation initial.

Au sein des zones exceptionnellement inondées, et seulement pour les zones urbaines (U) :

- Les constructions nouvelles sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 50% d'emprise au sol de la parcelle, de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel, ce dans le respect des autres règles en vigueur édictées par le présent règlement.

Motif IV.2.4 : Dispositions générales – zones inondables

Extrait de l'article 6 des dispositions générales du règlement écrit **APRES** la Modification (les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

La zone inondable identifiée sur les documents graphiques distingue les zones fréquemment inondées et les zones exceptionnellement inondées, dans lesquelles :

- Toute construction nouvelle relevant de la destination habitation est interdite, à l'exception des annexes à l'habitation servant uniquement pour la mise en sécurité des animaux, dans la limite de 30 m² maxi d'emprise au sol totale et sous réserve de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel ;
- Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque. La transparence à l'eau des constructions devra être assurée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 20 % en emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi-H.
- Les annexes en matériaux durs, sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol pour la durée du PLUi-H, sous réserve du respect d'une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel. Les annexes en matériaux légers, sont autorisées dans la limite de 15 m² d'emprise au sol pour la durée du PLUi-H, sous réserve du respect d'une hauteur de plancher minimale de 70cm au-dessus du terrain naturel.
- La **démolition**-reconstruction après sinistre est autorisée sauf si le sinistre est dû à une inondation.
- **La reconstruction à l'identique (après démolition) est interdite après un sinistre lié à une inondation.**
- Pour les constructions autorisées ci-avant, la hauteur de plancher minimale à respecter est de **70 cm au-dessus du terrain naturel**. Cette hauteur a été calculée en reprenant la cote de référence du risque à long terme (niveau le plus haut de la crue de référence : 1982) soit 50 cm + 20 cm de cote plancher au-dessus du terrain naturel.
- Les piscines enterrées sont autorisées si elles sont matérialisées par des piquets délimitant la construction.
- L'extension de camping existant est autorisée sous réserve d'être situé dans des zones exceptionnellement inondées.
- Les équipements publics, relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés, sous réserve que leur installation n'aggrave pas le risque inondation initial.
- **Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.**

Au sein des zones exceptionnellement inondées, et seulement pour les zones urbaines (U) :

- Les constructions nouvelles sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 50% d'emprise au sol de la parcelle **située en zone exceptionnellement inondée**, de respecter une hauteur de plancher minimale de 70 cm au-dessus du terrain naturel, ce dans le respect des autres règles en vigueur édictées par le présent règlement.

IV.3 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Motif IV.3.1 : Dispositions communes – dispositifs de production d'énergie

Problématique : il s'agit de préciser la règle sur l'intégration des équipements techniques, afin d'interdire le fait qu'ils puissent s'implanter en saillie sur l'espace public.

Incidences environnementales :

Les compléments apportés à la règle ne remettent pas en question le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire. En revanche, ils apportent une protection supplémentaire à la protection du patrimoine et de la qualité paysagère des espaces bâtis.

Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** sur le patrimoine et le paysage.

Avis technique et justification de la modification :

La règle proposée lors de l'élaboration du PLUiH avait pour but de cadrer la bonne intégration des dispositifs techniques en façade, afin qu'ils n'apparaissent pas directement à la vue depuis l'espace public. En revanche, la règle ne prévoyait pas le fait qu'ils ne s'implantent pas en saillie sur l'espace public. Cette dernière notion est apparue comme importante à cadrer, à la suite des dossiers d'autorisation, en ce sens, présentés à l'instruction.

Après échanges avec le service instructeur et le CAUE 17, il est proposé d'ajouter une mention en ce sens pour compléter et aller plus loin dans la règle sur la bonne intégration de ces éléments techniques, qui peuvent, s'ils ne sont pas bien encadrés, s'avérer très disgracieux et préjudiciables pour la qualité de l'espace public (voire dangereux, dans le cas d'éléments posés en saillie).

Motif IV.3.1 : Dispositions communes – dispositifs de production d'énergie

Extrait de l'article 1 des dispositions communes du règlement écrit **AVANT** la Modification

ARTICLE 1 : DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas, apparaître directement à la vue depuis l'espace public sauf impossibilités techniques avérées. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Extrait de l'article 1 des dispositions communes du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

ARTICLE 1 : DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas, apparaître directement à la vue depuis l'espace public sauf impossibilités techniques avérées. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés (grille décorative, végétation ...). Dans tous les cas, ces éléments techniques ne pourront pas s'implanter en saillie sur l'espace public (quelle que soit la hauteur de leur implantation sur la façade concernée).



Motif IV.3.2 : Dispositions communes – les espaces libres

Problématique : L'article 2 des dispositions communes concernant le traitement des espaces libres, ne précise pas que ces derniers doivent être perméables (seul l'aspect paysager est abordé).

Incidences environnementales :

Cet ajout à la règle initiale ne modifie pas son fondement. Cependant, il exige la perméabilité des sols sur les espaces libres, contribuant à une meilleure gestion globale des eaux pluviales et à la multiplication des îlots de fraîcheur.

Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** au regard de la gestion des eaux pluviales et des enjeux climatiques.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter l'obligation de perméabilité des espaces laissés libres, dans la mesure où cela permet de mieux répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales, en favorisant une infiltration dans le sol, face à une habitude de rendre imperméable toute surface laissée libre, sans que cela ne soit rendu nécessaire pour des usages spécifiques. Cette habitude d'imperméabilisation des cours, jardins... est importante à enrayer, car elle a des conséquences sur le ruissellement des eaux, l'augmentation du débit d'écoulement des eaux et leur difficulté de gestion et d'infiltration, face aux épisodes pluvieux importants qui ont tendance à se multiplier.

Motif IV.3.2 : Dispositions communes – les espaces libres

Extrait de l'article 2 des dispositions communes du règlement écrit **AVANT** la Modification

ARTICLE 2 : TOPOGRAPHIE, ESPACE LIBRE, PLANTATION, SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale conformément à la liste d'essence interdite et préconisée dans l'OAP « Lisières Urbaines ».

Les aires de stationnement publiques devront être perméables (pavés joints enherbés, dalles alvéolés engazonnés ou non, béton ou enrobé poreux...).

Extrait de l'article 2 des dispositions communes du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

ARTICLE 2 : TOPOGRAPHIE, ESPACE LIBRE, PLANTATION, SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés **et perméables.**

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale conformément à la liste d'essence interdite et préconisée dans l'OAP « Lisières Urbaines ».

Les aires de stationnement publiques devront être perméables (pavés joints enherbés, dalles alvéolés engazonnés ou non, béton ou enrobé poreux...).

Motif IV.3.3 : Dispositions communes – les clôtures

Problématique : L'article 6 sur les clôtures mérite d'être précisé, notamment sur la question des clôtures en limite avec les zones N et A qui est difficile à interpréter dans le cadre de l'instruction des dossiers d'autorisation.

Incidences environnementales :

Les compléments apportés auront pour effet :

- de renforcer les dispositions exigeant la pose de clôtures favorables au libre écoulement de l'eau en zone inondable. Cette précision vise à préserver les champs d'expansion des crues.
- de préserver/conforter la qualité paysagère des espaces clôturés.
- de permettre le passage de la faune au droit des clôtures en limite avec les espaces agro-naturels, quel que soit leur zonage.

Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** sur la gestion du risque d'inondation, le paysage et la biodiversité / les milieux naturels.

Avis technique et justification de la modification :

La règle proposée lors de l'élaboration du PLUiH proposait une mention particulière pour les clôtures « implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) ». Mais cette rédaction porte à confusion, car il ne s'agit pas des limites avec les zonages A ou N, mais plutôt des limites avec la nature d'un espace qui est naturel ou agricole (quel que soit son zonage). Ainsi il est proposé de revoir la rédaction de cette règle (pour en garder la philosophie), mais en faisant référence aux limites avec « l'espace agro-naturel » plutôt qu'avec un zonage A ou N. Par ailleurs, le lexique propose la définition de ce qu'est un « espace agro-naturel ». Cette règle est également rédigée en tenant compte de la Loi sur l'engrillagement et l'accès à la nature du 2 février 2023.

Il est également proposé d'ajouter la mention qu'« en zone inondable, les clôtures doivent favoriser l'écoulement des eaux », de manière à éviter que cette règle ne soit présente qu'à l'article réglementant les zones inondables et que cette dernière puisse être également répétée au sein de l'article sur les clôtures, dans un souci de cohérence.

Motif IV.3.3 : Dispositions communes – les clôtures

Extrait de l'article 6 des dispositions communes du règlement écrit **AVANT** la Modification

ARTICLE 6 : LES CLÔTURES

1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté fin.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Sauf impossibilités techniques, hors agglomération, les portails devront être implantés en retrait, à une distance minimale de 5 mètres des voiries ou emprises publiques départementales. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

Extrait de l'article 6 des dispositions communes du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

ARTICLE 6 : LES CLÔTURES

1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté fin.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Sauf impossibilités techniques, hors agglomération, les portails devront être implantés en retrait, à une distance minimale de 5 mètres des voiries ou emprises publiques départementales. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

En zone inondable, les clôtures doivent permettre le libre écoulement de l'eau.

Motif IV.3.3 : Dispositions communes – les clôtures

Extrait de l'article 6 des dispositions communes du règlement écrit **AVANT** la Modification

2. Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée et/ ou du portail installé doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique :**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée,
- d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif à claire-voie. Les grillages devront être doublés de haies vives d'essences locales variées conformément à la liste d'essence de l'OAP « Lisières Urbaines ».

Extrait de l'article 6 des dispositions communes du règlement écrit **APRES** la Modification

2. Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée et/ ou du portail installé doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique :**

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement, sauf retrait nécessaire dûment justifié pour des raisons d'impossibilité technique ou de sécurité.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté :
 - d'une grille ouvragée : **assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carrée maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute ;**
 - **ou d'un dispositif à claire-voie constitué de lames de qualité (les matériaux synthétiques, type plastique sont interdits), horizontales ou verticales, espacées de 10 centimètres minimum entre elles, permettant une perméabilité visuelle.**
- d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif à claire-voie **ou d'une grille ouvragée (voir définitions ci-dessus)**
- Les grillages devront être doublés de haies vives d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines ».

Les dispositifs occultants (fausse végétation, brande, panneaux opaques...) et les brises-vue (Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. Ce dispositif ne laisse pas de perméabilité visuelle) sont interdits.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens.

Motif IV.3.3 : Dispositions communes – les clôtures

Extrait de l'article 6 des dispositions communes du règlement écrit **AVANT** la Modification

ARTICLE 6 : LES CLÔTURES

2. Composition et hauteurs

Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelles (N) ou agricoles (A) devront être composées d'un grillage doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines ».

Extrait de l'article 6 des dispositions communes du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

ARTICLE 6 : LES CLÔTURES

2. Composition et hauteurs

- o **En limite et au sein de l'espace agro-naturel**

Les dispositifs de type brande, brise-vue (Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. Ce dispositif ne laisse pas de perméabilité visuelle) ou bâche occultante réalisés en matériaux non pérénnes sont interdits, de même que l'usage de végétaux artificiels.

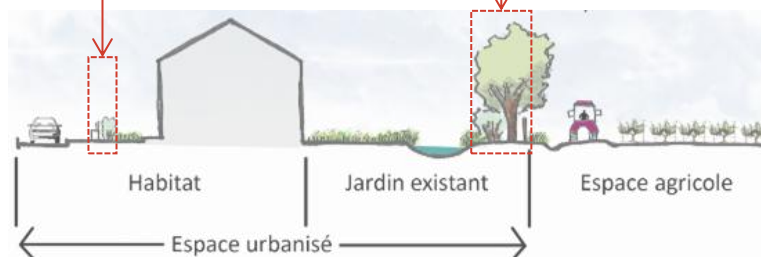
La clôture :

- Doit être à dominante végétale : haies vives, doublées ou non d'un grillage ou de types ganivelles en bois. Les plantations doivent être d'essences variées, adaptées au contexte et climats locaux : suivre la palette d'essences de l'OAP « Lisières urbaines ». La hauteur des clôtures en limite sur voies et emprises publiques est limitée à 1,60m et en limite séparative à 1,80m.
- Doit favoriser le passage de la faune ;
- Ne doit pas bloquer l'écoulement des eaux ;

Des dispositifs de clôtures spécifiques peuvent être autorisés ou imposés, pour répondre à des impératifs techniques, topographiques, sanitaires, de sécurité ou de protection.

Clôture en limite avec voies
et emprises publiques

Clôture en limite avec
espace agro-naturel



IV.4 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Problématique : Les tableaux des destinations et sous-destinations présentés au niveau des articles 1 et 2 des dispositions spécifiques de chaque zone du PLUiH n'est pas actualisé par rapport aux évolutions réglementaires.

Incidences environnementales :

Les corrections effectuées sont mineures au regard des enjeux environnementaux ; elles viennent préciser les destinations et sous-destinations des zones et secteurs, sans remettre en question le fondement des règles en vigueur.

Les compléments apportés au sein de la zone N et des secteurs qui couvrent les espaces naturels porteurs d'enjeux écologiques (notamment Np) ne créent pas de nouvelles autorisations par rapport aux règles en vigueur. Au contraire, ils viennent préciser l'interdiction de changer d'affectation une annexe (type garage) pour créer un logement supplémentaire.

Conclusions : Ces modifications n'engendrent aucune incidence sur l'environnement.

Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de profiter de la procédure de modification simplifiée n°2 pour actualiser le règlement au regard de la réglementation applicable aux destinations des constructions depuis les dernières évolutions réglementaires introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, donc postérieurement à l'approbation du PLUiH.

Cela concerne essentiellement les sous-destinations suivantes :

- Hôtels
- Autres hébergements touristiques (*auparavant, « hébergement hôtelier et touristique » ne constituait qu'une unique sous-destination*)
- Lieux de culte
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Afin de faciliter la compréhension du contenu de ces destinations et sous-destinations, une fiche explicative a été élaborée. Elle ne sera pas annexée au dossier de PLUiH (car peut encore évoluer), mais servira de référence au service instructeur.

Il s'agit également de :

- compléter les sous-destinations autorisées en secteur UXai et 1AUXai, à la suite des retours du service économique de la CdC Aunis Atlantique, afin d'y permettre l'accueil de « commerces de gros » et de « bureaux ».
- compléter les articles 2 des zones N et A (et secteurs associés au sein desquels la sous-destination « logement » est autorisée) pour écrire spécifiquement que le changement d'affectation d'un garage en logement est interdit.

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Réalisation d'une fiche informative sur les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme, qui ne sera pas annexée au dossier de PLUiH (car peut encore évoluer), mais qui servira de référence au service instructeur

FICHE INFORMATIVE SUR LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Définitions	Contenus
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux (bâtiments d'élevage, hangar agricole) Constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve qu'elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »	Maisons individuelles, immeubles collectifs Chambres d'hôtes : 5 chambres pour une capacité maxi de 15 personnes, où l'accueil est assuré par l'habitant Meublés de tourisme
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Hébergements (en logement ou chambres collectives ou individuelles) assurant les mêmes fonctions et visant le même public mais à vocation commerciale: résidences étudiantes avec service para-hôtelier... Centres d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique	Commerces de détail, notamment épiceries, supermarchés, hypermarchés "Drives" organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton Artisanat avec une activité commerciale de vente de biens : boulangeries, charcuteries, poissonneries Artisanat avec une activité commerciale de vente de services: cordonnerie, salon de coiffure... Artisanat sans activité commerciale de vente de biens: locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles...
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	Restaurants traditionnelles dans lesquels les clients s'attablent pour manger Restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple: enseigne METRO, grossistes en rez-de chaussée en ville...)
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens	Constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, cabinet vétérinaire, kiné, dentiste, pharmacien, notaire, expert comptable, infirmier...) Constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Actualisation du règlement au regard de la réglementation applicable aux destinations de constructions
décret n° 2023-195 du 22 mars 2023

Extrait de l'article 1 des dispositions spécifiques du
règlement écrit **AVANT** la Modification

DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hébergements hôteliers et touristiques
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congés et d'exposition

Extrait de l'article 1 des dispositions spécifiques du
règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service avec l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtel Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congés et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article U1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone U	Habitation	Logement, hébergement	• Les éoliennes de plus de 12 mètres • Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol • Les habitations légères de loisirs • Les terrains de camping • Les parcs résidentiels de loisirs • Les résidences démontables • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les aires d'accueil des gens du voyage • Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. • Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances et incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit...) • Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400 m² de surface de plancher
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau, centre de congrès et d'exposition ;	

Extrait de l'article U1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés ou supprimés)

	ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone U	Habitation	Logement, hébergement	• Les éoliennes de plus de 12 mètres • Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol • Les habitations légères de loisirs • Les terrains de camping • Les parcs résidentiels de loisirs • Les résidences démontables • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les aires d'accueil des gens du voyage • Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. • Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances et incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit...) • Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400 m² de surface de plancher
	Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, <u>activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, cinéma</u> ;	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, <u>lieux de culte</u> , autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs <u>primaire</u> , secondaire ou tertiaire	Bureau, centre de congrès et d'exposition ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article UX1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Zone UX (Généraliste)	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. - Les habitations légères de loisirs - Les campings - Les parcs résidentiels de loisirs - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 400 m² de surface de plancher
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'expositions ;	

Extrait de l'article UX1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés ou supprimés)

	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Zone UX (Généraliste)	Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, <u>activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, cinéma</u> ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. - Les habitations légères de loisirs Les campings Les parcs résidentiels de loisirs - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 400 m² de surface de plancher
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs <u>primaire</u> , secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'expositions, <u>cuisine dédiée à la vente en ligne</u> ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article UXc 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

Secteur UXc (Dominante commerciale)	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, hébergement hôtelier et touristique, cinéma;	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau ;	

Extrait de l'article UXc 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés ou supprimés)

Secteur UXc (Dominante commerciale)	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
	Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, cinéma;	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article UXai 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Secteur UXai (Dominante artisanat lourd et industrielle)	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	

Extrait de l'article UXai 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Secteur UXai (Dominante artisanat lourd et industrielle)	Autres activités des secteurs primaire , secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau , cuisine dédiée à la vente en ligne ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur.
	Commerce et activité de services	Commerces de gros ;	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article UT 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE UT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone UT	Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	• Les habitations légères de loisirs • Les terrains de camping • Les parcs résidentiels de loisirs

Extrait de l'article UT 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE UT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone UT	Commerce et activités de service	Hôtels, autres hébergements touristiques.	• Les habitations légères de loisirs • Les terrains de camping • Les parcs résidentiels de loisirs

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article 1AU 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Zone 1AU	Habitation	Logement, hébergement ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol - Les habitations légères de loisirs - Les terrains de camping - Les parcs résidentiels de loisirs - Les résidences démontables - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les aires d'accueil des gens du voyage - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. - Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit...) - Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400 m² de surface de plancher
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau, centre de congrès et d'exposition ;	

Extrait de l'article 1AU 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés ou supprimés)

Zone 1AU	Habitation	Logement, hébergement ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol - Les habitations légères de loisirs Les terrains de camping Les parcs résidentiels de loisirs - Les résidences démontables - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les aires d'accueil des gens du voyage - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. - Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit...) - Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400 m² de surface de plancher
	Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, <u>activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, cinéma ;</u>	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs <u>primaire</u> , secondaire ou tertiaire	Bureau, centre de congrès et d'exposition ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article 1AUX 1 des dispositions spécifiques
du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE 1AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
1AUX (Généraliste)	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	• Les éoliennes de plus de 12 mètres • Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. • Les habitations légères de loisirs • Les campings • Les parcs résidentiels de loisirs • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 400 m² de surface de plancher
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'expositions ;	

Extrait de l'article 1AUX 1 des dispositions spécifiques
du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits
ajoutés ou supprimés)

	ARTICLE 1AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
1AUX (Généraliste)	Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, <u>activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, cinéma ;</u>	• Les éoliennes de plus de 12 mètres • Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. • Les habitations légères de loisirs • Les campings • Les parcs résidentiels de loisirs • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 400 m² de surface de plancher
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs <u>primaire</u> , secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'expositions, <u>cuisine dédiée à la vente en ligne ;</u>	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article 1AUXc 1 des dispositions spécifiques
du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE 1AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
1AUXc (Dominante commerciale)	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. - Les habitations légères de loisirs - Les campings - Les parcs résidentiels de loisirs - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances et incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit...) - Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 400 m² de surface de plancher
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau ;	

Extrait de l'article 1AUXc 1 des dispositions spécifiques
du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits
ajoutés ou supprimés)

	ARTICLE 1AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
1AUXc (Dominante commerciale)	Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, <u>activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, cinéma ;</u>	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. - Les habitations légères de loisirs Les campings Les parcs résidentiels de loisirs - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances et incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit...) - Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 400 m² de surface de plancher
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	
	Autres activités des secteurs <u>primaire</u> , secondaire ou tertiaire	Bureau ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article 1AUXai 1 des dispositions spécifiques
du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE 1AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
1AUXai (Dominante artisanat lourd et industrielle)	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	

Extrait de l'article 1AUXai 1 des dispositions spécifiques
du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE 1AUX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
1AUXai (Dominante artisanat lourd et industrielle)	Autres activités des secteurs primaire , secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne, bureau ;	- Les éoliennes de plus de 12 mètres - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur
	Commerce et activité de services	Commerces de gros ;	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article A 1 et autres secteurs A autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE A 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE A 2: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ; Les habitations légères de loisirs ; Les résidences démontables ; Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; Les changements de destination sauf ceux dument autorisés sur les documents graphiques et réglementés dans les dispositions générales du règlement.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;	
	Habitation	Logement	

Extrait de l'article A 1 et autres secteurs A autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE A 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE A 2: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ; Le changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ; Les habitations légères de loisirs ; Les résidences démontables ; Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; Les changements de destination sauf ceux dument autorisés sur les documents graphiques et réglementés dans les dispositions générales du règlement.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;	
	Habitation	Logement	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE N 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE N 2: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone N	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux Hormis les extensions de constructions agricoles et les serres agricoles maraichères, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière Les habitations légères de loisirs Les résidences démontables Les éoliennes de plus de 12 mètres Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles Les changements de destination sauf ceux dument autorisés sur les documents graphiques et réglementés dans les dispositions générales du règlement.
	Habitation	Logement	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification (les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE N 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE N 2: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone N	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ; Le changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ; Hormis les extensions de constructions agricoles et les serres agricoles maraichères, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière ; Les habitations légères de loisirs ; Les résidences démontables ; Les éoliennes de plus de 12 mètres ; Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ; Les changements de destination sauf ceux dument autorisés sur les documents graphiques et réglementés dans les dispositions générales du règlement.
	Habitation	Logement	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

Zone Nd	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux Hormis les extensions de constructions agricoles et les serres agricoles maraichères, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière Les constructions nouvelles à usage d'annexes Les habitations légères de loisirs Les résidences démontables Les éoliennes de plus de 12 mètres Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
	Habitation	Logement	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

Zone Nd	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ; Le changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ; Hormis les extensions de constructions agricoles et les serres agricoles maraichères, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière ; Les constructions nouvelles à usage d'annexes ; Les habitations légères de loisirs ; Les résidences démontables ; Les éoliennes de plus de 12 mètres ; Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
	Habitation	Logement	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

Secteur Np	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux
	Habitation	Logement	Hormis les annexes et extensions à l'habitat, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole Les habitations légères de loisirs Les résidences démontables Les éoliennes de plus de 12 mètres, Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles Les changements de destination sauf ceux dument autorisés sur les documents graphiques et réglementés dans les dispositions générales du règlement.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;	

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification (les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

Secteur Np	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ; Le changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ; Hormis les annexes et extensions à l'habitat, les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ; Les habitations légères de loisirs ; Les résidences démontables ; Les éoliennes de plus de 12 mètres ; Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ; Les changements de destination sauf ceux dument autorisés sur les documents graphiques et réglementés dans les dispositions générales du règlement.
	Habitation	Logement	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

Secteur Nj	Habitation	Logement, hébergement	
---------------	------------	-----------------------	--

Extrait de l'article N 1 et autres secteurs N autorisant la sous-destination « logement » au sein des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

Secteur Nj	Habitation	Logement, hébergement	Le changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ;
---------------	------------	-----------------------	---

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article NT 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE NT 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE NT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	
Zone NT	Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique	
Secteur NT1	Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique	Les PRL, les campings, les HLL
Secteur NT2	Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique	Les PRL, les campings, les HLL
	Habitation	Hébergement	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau Centre de congrès et d'exposition	

Extrait de l'article NT 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés ou supprimés)

Zone NT	Commerce et activités de services	Autres hébergements touristiques	
Secteur NT1	Commerce et activités de services	Hôtel	Les PRL, les campings, les HLL
Secteur NT2	Commerce et activités de services	Hôtel, autres hébergements touristiques	Les PRL, les campings, les HLL
	Habitation	Hébergement	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau Centre de congrès et d'exposition	

Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations

Extrait de l'article NY 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE NY 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NY 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Zone NY	Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions nouvelles

Extrait de l'article NY 1 des dispositions spécifiques du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE NY 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NY 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	
Zone NY	Commerce et activité de service	Autres hébergements touristiques	Les constructions nouvelles

Motif IV.4.2 : Dispositions spécifiques – la palette de couleurs

Problématique : Les articles 5 des dispositions spécifiques à chaque zone méritent d'être actualisés au regard de la référence à la palette de couleurs.

Incidences environnementales :

Cette modification du règlement écrit vise à intégrer la palette de couleurs créées spécifiquement pour le territoire d'Aunis Atlantique.

Conclusions : Ces modifications ont une incidence **positive** sur le paysage et le patrimoine. Elles n'auront pas d'impact sur les autres enjeux environnementaux.

Avis technique et justification de la modification :

Le choix ayant été fait de créer une palette de couleurs de référence spécifique au territoire d'Aunis Atlantique, il s'avère nécessaire de revoir la formulation et le renvoi vers cette palette au sein des articles 5 des dispositions spécifiques à chaque zone et plus globalement au niveau de toutes les références à cette palette au sein du règlement écrit.

La formulation proposée a fait l'objet de nombreux échanges avec les élu.e.s, technicien.ne.s et le service instructeur de la CdC Aunis Atlantique, le CAUE 17, le PNR du Marais Poitevin...

Par ailleurs, il a semblé utile de compléter la règle sur les toitures par l'interdiction des tuiles de couleur sombre (voire noires), en raison de certains projets allant dans ce sens, ce qui n'est pas souhaitable, en raison des difficultés d'intégration paysagère et aussi au regard de la non-adéquation avec la recherche d'une protection contre le réchauffement climatique et le confort intérieur des constructions.

Motif IV.4.2 : Dispositions spécifiques – la palette de couleurs

Extrait des articles 5 des dispositions spécifiques à chaque zone du règlement écrit **AVANT** la Modification

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

1.Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect gratté fin.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

Extrait des articles 5 des dispositions spécifiques à chaque zone du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

A l'exception du SPR de Marans et du site classé : Pour les constructions et éléments visibles depuis l'espace public : pour les couleurs, il faudra se référer **prioritairement** à la palette de référence spécifique au territoire d'Aunis Atlantique, et annexée à la fin du présent règlement.

1.Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

Les toitures, si elles sont constituées de tuiles, doivent être de couleur tuile « traditionnelle locale ». Les couleurs sombres, et en particulier le noir, sont interdites.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect gratté fin.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

Motif IV.4.3 : Dispositions spécifiques – Article A – récapitulatif réglementaire des droits à construire en A

Extrait de l'article A4 du règlement écrit **AVANT** la Modification

	A	Ac et Ac1 (Charron)	Ap	Apc (Charron)	Acnr	Acpr (Charron)
Constructions nouvelles agricoles pour les Agriculteurs	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations interdites
	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux autorisés	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux autorisés	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits
	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 50 m)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 50 m en Ac; pas de condition de distance en Ac1)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 30 m et 2500 m² d'ES)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 30 m et 2500 m² d'ES)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 50 m)	Nouvelles constructions agricoles interdites
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Interdites
Constructions nouvelles forestières	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites
Habitation des tiers et des agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites
	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée) sauf bande des 100 mètres de la loi littoral
	Annexes à l'habitation autorisées (50 m² maxi, à moins de 40 m)	Annexes à l'habitation interdites	Annexes à l'habitation autorisées (50 m² maxi, à moins de 40 m)	Annexes à l'habitation interdites	Annexes à l'habitation autorisées (50 m² maxi, à moins de 40 m)	Annexes à l'habitation interdites
	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m² maxi, à moins de 45 m)	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m² maxi, à moins de 45 m) sauf Charron	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m² maxi, à moins de 45 m)	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites
	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée en extension de l'habitation (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée en extension de l'habitation (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m) sauf bande des 100 mètres de la loi littoral
Équipement	Eoliennes autorisées 50 m² ES	Eoliennes autorisées 50 m² ES	50 m² ES autorisés	50 m² ES autorisés	Eoliennes autorisées 50 m² ES	50 m² ES autorisés sauf bande des 100 mètres de la loi littoral

Extrait de l'article A4 du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits supprimés)

	A	Ac et Ac1 (Charron)	Ap	Apc (Charron)	Acnr	Acpr (Charron)
Constructions nouvelles agricoles pour les Agriculteurs	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations interdites
	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux autorisés	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits
	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 50 m)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 50 m en Ac; pas de condition de distance en Ac1)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 30 m et 2500 m² d'ES)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 30 m et 2500 m² d'ES)	Nouvelles constructions agricoles autorisées (à moins de 50 m)	Nouvelles constructions agricoles interdites
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Interdites
Constructions nouvelles forestières	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites
Habitation des tiers et des agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites sauf pour agriculteurs	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites
	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée) sauf bande des 100 mètres de la loi littoral
	Annexes à l'habitation autorisées (50 m² maxi, à moins de 40 m)	Annexes à l'habitation interdites	Annexes à l'habitation autorisées (50 m² maxi, à moins de 40 m)	Annexes à l'habitation interdites	Annexes à l'habitation autorisées (50 m² maxi, à moins de 40 m)	Annexes à l'habitation interdites
	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m² maxi, à moins de 45 m)	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m² maxi, à moins de 45 m) sauf Charron	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m² maxi, à moins de 45 m)	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites
	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée en extension de l'habitation (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée en extension de l'habitation (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m) sauf bande des 100 mètres de la loi littoral
Équipement	Eoliennes autorisées 50 m² ES	Eoliennes autorisées 50 m² ES	50 m² ES autorisés	50 m² ES autorisés	Eoliennes autorisées 50 m² ES	50 m² ES autorisés sauf bande des 100 mètres de la loi littoral

Motif IV.4.3 : Dispositions spécifiques – Article A – récapitulatif réglementaire des droits à construire en A

Incidences environnementales :

Cette modification précise une règle existante dans le PLUiH en vigueur.

Conclusions : Elle a une incidence nulle sur l'environnement.

Motif IV.4.4 : Dispositions spécifiques – Article N4 - règles volumétriques et d'implantation

Problématique : Il s'agit de rectifier une erreur matérielle de mauvais report de règles volumétriques et d'implantation au sein de l'article N4 du règlement écrit.

Incidences environnementales :

Les modifications apportées consistent à corriger une erreur matérielle. En outre, la règle corrigée réduit les distances d'implantation autorisées par rapport aux dispositions en vigueur.

Conclusions : Cette rectification a une incidence **positive** au regard de la consommation d'espace.

Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle. En effet, il y a une incohérence entre les règles synthétisées dans le tableau « *Récapitulatif réglementaire des droits à construire en N pour les agriculteurs et les tiers* » et la rédaction des règles dans le corps du règlement (article N4). Il s'agit d'harmoniser les deux, en prenant comme référence les éléments du tableau de synthèse. Cela concerne les distances d'implantation des annexes à l'habitat, abris pour animaux et piscines en zone N et en secteur Np.

Motif IV.4.4 : Dispositions spécifiques – Article N4 - règles volumétriques et d'implantation

Extrait de l'article N4 du règlement écrit **AVANT** la Modification

Les annexes à l'habitat devront être implantées à moins de 40 m de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale. Les annexes à l'habitat à usage d'abri pour animaux devront se situer à moins de 45 m de l'habitation existante.

En secteur Np, les annexes à l'habitat devront être implantées à moins de 25 m de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale.

Extrait de l'article N4 du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits ajoutés)

Les annexes à l'habitat devront être implantées à moins de **25** m de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale. Les annexes à l'habitat à usage d'abri pour animaux devront se situer à moins de **30** m de l'habitation existante.

En secteur Np, les annexes à l'habitat devront être implantées à moins de **20** m de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale. **Les annexes à l'habitat à usage d'abri pour animaux devront se situer à moins de 20 m de l'habitation existante.**

Motif IV.4.5 : Dispositions spécifiques – Article N – récapitulatif réglementaire des droits à construire en N

Extrait de l'article N4 du règlement écrit **AVANT** la
Modification

	N	Nd (Charron)	Np	Nr
Constructions nouvelles agricoles pour les Agriculteurs	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites
	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits
	Extensions de constructions agricoles (300 m ² maxi) et serres agricoles maraîchères (500 m ² maxi) autorisées (à moins de 50 m sauf impossibilité technique)	Extensions de constructions agricoles (300 m ² maxi) et serres agricoles maraîchères (500 m ² maxi) autorisées (à moins de 50 m sauf impossibilité technique)	Nouvelles constructions agricoles interdites	Nouvelles constructions agricoles interdites
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Constructions nouvelles forestières	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières autorisées (pas de distance)	Nouvelles constructions forestières interdites
Habitation des tiers et des agriculteurs	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites
	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisées (ES limitée)	Extensions à l'habitation interdites
	Annexes à l'habitation autorisées (50 m ² maxi, à moins de 25 m)	Annexes à l'habitation interdites	Annexes à l'habitation autorisées (30 m ² maxi, à moins de 20 m)	Annexes à l'habitation interdites
	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m ² maxi, à moins de 30 m) sauf Charron	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m ² , à moins de 20 m)	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites
	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée en extension de l'habitation (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine interdite
Equipement	30 m ² ES	30 m ² ES	30 m ² ES	30 m ² ES

Extrait de l'article N4 du règlement écrit **APRES** la
Modification

(les éléments en surligné jaune correspondent aux éléments écrits supprimés)

	N	Nd (Charron)	Np	Nr
Constructions nouvelles agricoles pour les Agriculteurs	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations autorisées (cœur ou à moins de 50 m)	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites
	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits	Sièges d'exploitation agricoles nouveaux interdits
	Extensions de constructions agricoles (300 m ² maxi) et serres agricoles maraîchères (500 m ² maxi) autorisées (à moins de 50 m sauf impossibilité technique)	Extensions de constructions agricoles (300 m ² maxi) et serres agricoles maraîchères (500 m ² maxi) autorisées (à moins de 50 m sauf impossibilité technique)	Nouvelles constructions agricoles interdites	Nouvelles constructions agricoles interdites
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Constructions nouvelles forestières	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières interdites	Nouvelles constructions forestières autorisées (pas de distance)	Nouvelles constructions forestières interdites
Habitation des tiers et des agriculteurs	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites	Nouvelles habitations interdites
	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisée (ES limitée)	Extensions à l'habitation autorisées (ES limitée)	Extensions à l'habitation interdites
	Annexes à l'habitation autorisées (50 m ² maxi, à moins de 25 m)	Annexes à l'habitation interdites	Annexes à l'habitation autorisées (30 m ² maxi, à moins de 20 m)	Annexes à l'habitation interdites
	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m ² maxi, à moins de 30 m) sauf Charron	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux autorisées (30 m ² , à moins de 20 m)	Annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux interdites
	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine autorisée en extension de l'habitation (à moins de 20 m)	Piscine autorisée (à moins de 20 m)	Piscine interdite
Equipement	30 m ² ES	30 m ² ES	30 m ² ES	30 m ² ES

Motif IV.4.5 : Dispositions spécifiques – Article N – récapitulatif réglementaire des droits à construire en N

Incidences environnementales :

Cette modification précise une règle existante dans le PLUiH en vigueur.

Conclusions : Elle a une incidence nulle sur l'environnement.

V. MISE À JOUR DES ANNEXES

Motif V.1.1 : Mise à jour des annexes

- **Porter à connaissance « risque submersion marine »** : à intégrer pour Andilly, Villedoux et Saint-Ouen d'Aunis
- **Modification des périmètres d'archéologie préventive – DRAC** : arrêtés préfectoraux et nouveaux périmètres
- **Périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable** : délibération du Conseil communautaire du 19 mai 2021
- **Périmètres où le permis de démolir a été institué** : délibération du Conseil communautaire du 19 mai 2021
- **Arrêté préfectoral portant protection des biotopes et habitats naturels** : arrêté du 30 juin 2021
- **Zonages pluviaux** : communes d'Andilly, Cram-Chaban, La Laigne, La Ronde, Longèves, Nuaille d'Aunis, Saint-Ouen, Taugon et Villedoux.
- **Périmètre de prise en considération du projet de contournement de Marans** (avec sursis à statuer institué par le Conseil Départemental 17).
- **Droit de préemption urbain : modifications des périmètres de délégation du DPU** : délibération du Conseil Communautaire du 27 mars 2024.

VI. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des sujets traités dans le cadre de la procédure de modification du PLUiH a été examiné au regard des enjeux environnementaux qui suivent :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS

- Consommation d'espaces
- Natura 2000
- Habitats, faune, flore
- Trame verte et bleue
- Zones humides
- Qualité paysagère

RISQUES ET NUISANCES

- Inondations
- Mouvements de terrain
- Risque incendie / feux de forêt
- Activités ICPE
- Pollution des sols
- Transport de Matières Dangereuses
- Nuisances

RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- Alimentation en Eau Potable / protection des captages
- Gestion des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales

ENERGIES ET CLIMAT

- Mobilités douces
- Energies renouvelables
- Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols

L'analyse des incidences environnementales est détaillée sujet par sujet. Elle est synthétisée dans les pages suivantes.

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES							RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT		
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols
I. Evolution des prescriptions	I.1. Suppression d'emplacements réservés	I.1.1.																			
		I.1.2.																			
		I.1.3.																			
		I.1.4.																			
		I.1.5.																			
		I.1.6.																			
		I.1.7.																			
		I.1.8.																			
		I.1.9.																			
		I.1.10.																			
		I.1.11.																			
		I.1.12.																			
		I.1.13.																			
	I.2. Ajout de changements de destination	I.2.1. Cram-Chaban, lieu-dit Le Roseau Sud													Proximité bâti agricole : reloger des habitants d'une maison voisine démolie par séisme						
		I.2.2. La Ronde, lieu-dit Le Port																			
		I.2.3. St Jean de Liversay, village de Choupeau																			
	I.3. Linéaire commercial	I.3.1. Marans, actualisation																			
		I.3.2. St Jean de Liversay,																			

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES							RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT		
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols
II. Evolution des OAP	II.1. Suppression d'OAP	II.1.1. Courçon, OAP densification « rue de la Garenne »																			
		II.1.2. Marans, OAP densification « avenue de Verdun »																			
	II.2. Evolution d'OAP existantes	II.2.1. OAP thématique « densification de l'habitat »																			
		II.2.2. OAP sectorielle « contournement de Marans »	Incidences réduites par rapport au PLUiH en vigueur			Incidences réduites par rapport au PLUiH en vigueur	Incidences réduites par rapport au PLUiH en vigueur		Incidences réduites par rapport au PLUiH en vigueur												
III. Evolution de zonage	III.1. Evolution de zonage	III.1.1. Benon, UE - > U																			
		III.2.2. Marans, erreur matérielle Nenn																			

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES							RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT		
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols
IV. Evolution du règlement écrit	IV.1. Modification du lexique	IV.1.1. Modification du lexique																			
	IV.2. Modification des dispositions générales	IV.2.1. Secteurs remarquables																			
		IV.2.2. Palette de couleurs																			
		IV.2.3. Cours d'eau et ripisylves																			
		IV.2.4. Zones inondables																			
	IV.3. Modification des dispositions communes à toutes les zones	IV.3.1. dispositifs de production d'énergie																			
		IV.3.2. Espaces libres																			
		IV.3.3. Clôtures																			
	IV.4. Modification des dispositions spécifiques à chaque zone	IV.4.1. Destinations / sous-destinations																			
		IV.4.2. Palette de couleurs																			
		IV.4.3. Droits à construire en A																			
		IV.4.4. Règles volumétrie / implantation en N																			
		IV.4.5. Droits à construire en N																			
V. Mise à jour des annexes	-	-																			

CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les modifications apportées au PLUiH en vigueur dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée comportent **plusieurs incidences positives sur l'environnement** :

- **Suppression de 13 emplacements réservés** pour un total de 14,7 ha. Certains correspondent à des parcelles acquises, d'autres sont des espaces déjà artificialisés pour lesquels le projet ayant justifié l'emplacement réservé est abandonné. 3 emplacements réservés supprimés prennent place sur des espaces non artificialisés et correspondent à des projets abandonnés. Pour ceux-ci **la modification simplifiée permet un évitement de consommation d'espace d'une surface totale de 0,43 ha.**
- Préservation d'espaces verts en cœur d'enveloppe urbaine, à travers : (1) la **suppression de 2 OAP en densification**, pour une superficie totale de 8 372 m², dont 3 506 m² sont destinés à la **création d'un parc / espaces verts** (avec en conséquence une pérennisation de la perméabilité et de la végétalisation des sols) ; (2) la **précision de la règle pour le maintien d'espaces libres et de la perméabilité des sols** dans les dispositions communes à toutes les zones.
- **Renforcement des règles de protection du patrimoine** (au sein des secteurs remarquables, sur les projets de dispositifs de production d'énergie...).
- Intégration des dispositions de la loi sur l'engrillagement des espaces naturels du 2 février 2023.
- Facilitation de l'instruction des demandes d'urbanisme par des compléments au règlement écrit visant une meilleure lecture et compréhension des dispositions (définitions, schémas...).

La modification simplifiée comprend par ailleurs :

- la correction d'erreurs matérielles,
- des compléments conséquents à l'évolution des projets du territoire,
- l'ajout de changements de destination.

CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Ainsi, sur les 38 sujets listés dans le tableau de synthèse des incidences environnementales :

- **22** présentent une incidence **nulle** sur l'environnement,
- **14** présentent une incidence **positive** sur l'environnement,
- **2** présentent des incidences **négligeables** avec des mesures visant à éviter et réduire les impacts sur l'environnement. Il s'agit :

1) De l'ajout d'une identification d'un bâtiment pouvant changer de destination (motif I.2.1). Celui-ci déroge au critère de distance vis-à-vis de bâtiments agricoles, mais a pour but de reloger les habitants de la maison voisine démolie par le séisme de 2023 (également propriétaires du hangar à chevaux à proximité), sans compromettre l'activité agricole.

2) De la mise à jour de l'OAP sectorielle du contournement de Marans (motif II.2.2). La mise à jour affine le tracé du contournement, sans changer le secteur visé pour son implantation. Les incidences sont donc très semblables au PLUiH en vigueur. Le projet se situe à proximité d'enjeux, mais son tracé à l'Est du bourg permet d'éviter des espaces naturels à enjeux, notamment Natura 2000, présents à l'Ouest. De plus, l'OAP sectorielle intègre désormais la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » imposée au stade opérationnel. La modification simplifiée réduit donc davantage les incidences par rapport au PLUiH en vigueur.

Il est à noter que la modification simplifiée n°2 n'occasionnera aucune nouvelle incidence négative au regard :

- du réseau Natura 2000
- des habitats d'intérêt écologique
- de la qualité paysagère, du patrimoine
- de la trame verte et bleue
- des zones humides
- de la ressource en eau
- des risques
- des enjeux climatiques

La modification simplifiée du PLUiH s'inscrit donc dans une démarche vertueuse vis-à-vis de l'environnement et n'occasionnera pas d'incidence notable par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

VII. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Suppression Emplacements Réservés		
Motif I.1.1 : Angliers – Suppression ER16	Néant	Il s'agit d'une actualisation des emplacements réservés qui ne sont plus d'actualité. D'une manière générale, la suppression de ces emplacements réservés répond soit à des projets ayant été réalisés (prescription devenue obsolète) ou soit à des évolutions quant à la réflexion sur la requalification de certains secteurs (et notamment cœurs de bourg).
Motif I.1.2 : Courçon – Suppression ER30		
Motif I.1.3 : Courçon – Suppression ER31		
Motif I.1.4 : Ferrières – Suppression ER35		
Motif I.1.5 : La Grève sur Mignon – Suppression ER46		
Motif I.1.6 : Marans – Suppression ER71		
Motif I.1.7 : Marans – Suppression ER72		
Motif I.1.8 : Marans – Suppression ER73		
Motif I.1.9 : St Jean de Liversay – Suppression ER85		
Motif I.1.10 : St Jean de Liversay – Suppression ER86		
Motif I.1.11 : St Jean de Liversay – Suppression ER87		
Motif I.1.12 : St Sauveur d’Aunis – Suppression ER100		
Motif I.1.13 : Villedoux – Suppression ER113		
Changement de destination (CD)		
Motif I.2.1 : Cram-Chaban – Ajout CD au lieu-dit Le Roseau Sud	AXE 1 : un territoire d’accueil, un territoire de vie Orientation 4- Adapter l’offre en logement à la diversité des besoins • Permettre les changements de destination du bâti agricole de caractère	L'ajout de ces changements de destination a pour objectif de valoriser et de recycler le patrimoine agricole ancien, dès lors qu'il n'est plus en activité et que cela ne compromet pas les pratiques agricoles voisines. L'ajout de ces changements de destination est donc compatible avec le PADD.
Motif I.2.2 : La Ronde – Ajout CD au lieu-dit Le Port		
Motif I.2.3 : St-Jean de Liversay – Ajout CD au village de Choupeau		

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Linéaire commercial		
Motif I.3.1 : Marans – Actualisation des linéaires commerciaux	AXE 1 : un territoire d’accueil, un territoire de vie <u>Orientation 1- Revendiquer sa « rurbanité », force attractive du territoire</u> • Développer les usages du quotidien de ses habitants, attentifs à l’accès aux services, emplois, commerces, équipements de proximité et à leur qualité de vie, tel un territoire de vie convivial <u>Orientation 3- Construire Aunis Atlantique selon un maillage territorial rimant avec solidarité et complémentarité territoriale</u> • Dans les pôles « structurants », le développement de l’habitat est à redynamiser. Le pôle structurant est une commune majeure pour le territoire où se concentrent l’emploi, les équipements structurants, les services et les commerces exceptionnels. Ces pôles structurants sont Marans et Courçon.	L'actualisation des linéaires commerciaux de Marans et l'ajout de linéaires sur St Jean-de-Liversay sont compatibles avec le PADD, dans la mesure où cela répond à un objectif de maintien des fonctions de centralité du quotidien. Dans le cas de Marans, cela répond aussi à la logique d'application des actions mises en évidence dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain".
Motif I.3.2 : St-Jean de Liversay – Création de linéaires commerciaux	AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement <u>Orientation 1- Favoriser le dynamisme économique, facteur de création d’emplois</u> • Donner des conditions favorables au maintien et au développement de l’offre de commerces et d’activités de proximité dans les centres-bourgs en qualifiant les espaces publics par une meilleure accessibilité – stationnement – cheminement piétonnier...	
Suppression OAP		
Motif II.1.1 : Courçon – OAP densification « rue de la Garenne »	AXE 1 : un territoire d’accueil, un territoire de vie <u>Orientation 1- Revendiquer sa « rurbanité », force attractive du territoire</u> • Développer les usages du quotidien de ses habitants, attentifs à l’accès aux services, emplois, commerces, équipements de proximité et à leur qualité de vie, tel un territoire de vie convivial	La programmation urbaine de ce secteur stratégique n’est pas encore définie et pourrait évoluer au fil des réflexions sur la densification de ce cœur de bourg en lien avec les réflexions menées dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain". Ce motif est compatible avec le PADD dans un objectif de renforcer les centralités du territoire.
Motif II.1.2 : Marans – OAP densification « avenue de Verdun »	AXE 1 : un territoire d’accueil, un territoire de vie <u>Orientation 2- Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d’ une image positive du territoire</u> • Mettre en œuvre un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité et maintenir les éléments paysagers et végétalisées présents dans les tissus urbains	La suppression de ces deux secteurs repérés initialement dans le cadre de l’OAP « densification de l’habitat » fait suite aux réflexions menées par la commune dans le cadre de Petites Villes de Demain, avec pour ambition de développer un parc urbain paysager sur ce secteur et non pas de l’urbaniser à vocation d’habitat.
Evolution OAP existantes		
Motif II.2.1 : OAP thématique « densification de l’habitat » - Revoir les typologies de logements	Néant	Il s'agit d'une clarification des prescriptions, sans modifier la portée de la dite OAP.
Motif II.2.2 : OAP sectorielle « contournement de Marans » - Mise à jour de l’OAP	Néant	Il s'agit d'une actualisation des données de l’OAP, sans modifier la portée de la dite OAP.

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification simplifiée n°2 du PLUiH

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Evolution de zonage		
Motif III.1.1 : Benon - Réduire une partie de la zone UE pour la basculer en zone U (intégration boulangerie et épicerie dans zone U) - erreur matérielle	Néant	Il s'agit de deux corrections d'erreurs matérielles, sans incidence sur le projet et sur l'économie générale du PADD.
Motif III.2.2 : Marans - Revoir la délimitation de la zone Nenr (erreur matérielle)		
Evolution du règlement écrit		
Motif IV.1.1 : Lexique - Revoir certaines définitions	Néant	Il s'agit de clarifier et d'étoffer le règlement écrit, sans incidence sur le projet et sur l'économie générale du PADD.
Motif IV.1.2 : Lexique – Ajouter de définitions		
Motif IV.2.1 : Dispositions générales – secteurs remarquables		
Motif IV.2.2 : Dispositions générales – palette de couleurs		
Motif IV.2.3 : Dispositions générales – cours d’eau et ripisylves		
Motif IV.2.4 : Dispositions générales – zones inondables		
Motif IV.3.1 : Dispositions communes – dispositifs de production d’énergie		
Motif IV.3.2 : Dispositions communes – les espaces libres		
Motif IV.3.3 : Dispositions communes – les clôtures		
Motif IV.4.1 : Dispositions spécifiques – destinations/sous-destinations	Néant	Il s'agit d'actualiser le règlement avec les nouvelles références des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme, sans incidence sur le projet et sur l'économie générale du projet de PADD.
Motif IV.4.2 : Dispositions spécifiques – la palette de couleurs	Néant	Il s'agit de clarifier et d'étoffer le règlement écrit, sans incidence sur le projet et sur l'économie générale du PADD.
Motif IV.4.3 : Dispositions spécifiques – Article A – récapitulatif réglementaire des droits à construire en A		
Motif IV.4.4 : Dispositions spécifiques – Article N4 - règles volumétriques et d’implantation		
Motif IV.4.5 : Dispositions spécifiques – Article N – récapitulatif réglementaire des droits à construire en N		
Mise à jour des annexes		
Motif V.1.1 : Mise à jour des annexes	Néant	Il s'agit d'actualisations d'annexes, sans incidence sur le projet et sur l'économie générale du PADD.

VIII. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CADRES

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CADRES

A noter :

La présente procédure a été analysée au regard de la compatibilité avec le PADD du PLUiH en vigueur, sachant que les orientations et actions de ce dernier garantissent une compatibilité avec le SCoT du Pays d'Aunis.

Un nouveau SCoT La Rochelle Aunis a été approuvé le mercredi 2 juillet 2025 et sera prochainement exécutoire.

Par anticipation, les motifs de cette procédure ont également été analysés suivant les orientations de ce nouveau SCoT La Rochelle Aunis. Lorsque cela s'avérerait nécessaire, il y est fait mention au sein de la justification de chacun des motifs.

Par ailleurs, la présente procédure d'évolution du PLUiH n'a pas à décliner les documents situés en amont du SCoT, dans la hiérarchie des normes, dans la mesure où le SCoT décline les documents de rang supérieur.

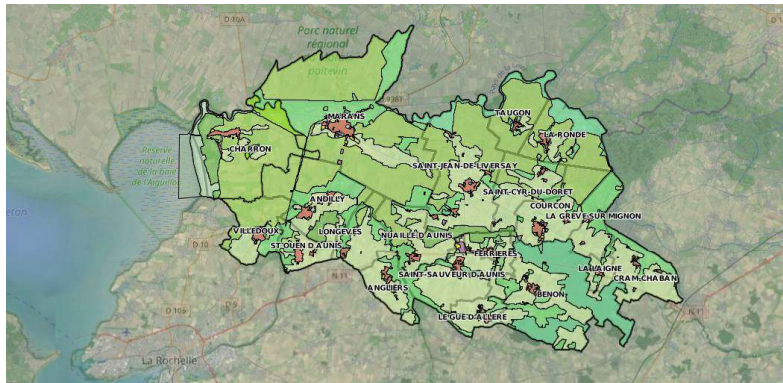
IX – TABLEAU DES SURFACES

Avant MS2		Après MS2		évolution
zones	surface (ha)	zones	surface (ha)	surface (ha)
1AU	83,7	1AU	83,7	0,0
1AUE	16,8	1AUE	16,8	0,0
1AUh	5,3	1AUh	5,3	0,0
1AUhE	3,0	1AUhE	3,0	0,0
1AUXai	23,5	1AUXai	23,5	0,0
1AUXb	0,9	1AUXb	0,9	0,0
1AUXc	6,3	1AUXc	6,3	0,0
2AU	20,5	2AU	20,5	0,0
2AUX	3,8	2AUX	3,8	0,0
A	14038,0	A	14038,0	0,0
Ac	200,5	Ac	200,5	0,0
Ac1	3,1	Ac1	3,1	0,0
Aenr	802,5	Aenr	802,5	0,0
Aepr	506,3	Aepr	506,3	0,0
Ap	13333,9	Ap	13333,8	-0,1
Apc	2240,2	Apc	2240,2	0,0
N	7143,2	N	7143,2	0,0
NA	0,3	NA	0,3	0,0
NB	1,0	NB	1,0	0,0
NB1	0,3	NB1	0,3	0,0
NC	22,3	NC	22,3	0,0
Nd	365,9	Nd	365,9	0,0
NDPM	556,0	NDPM	556,0	0,0
NE	10,8	NE	10,8	0,0
NENR	16,2	NENR	16,3	0,1
NEQ	1,1	NEQ	1,1	0,0
NETA	17,4	NETA	17,4	0,0
NF	0,2	NF	0,2	0,0
NGV	5,2	NGV	5,2	0,0
Nj	2,6	Nj	2,6	0,0
NK	0,2	NK	0,2	0,0
Np	3601,8	Np	3601,8	0,0
Nr	506,1	Nr	506,1	0,0

Avant MS2		Après MS2		évolution
zones	surface (ha)	zones	surface (ha)	surface (ha)
NT	12,8	NT	12,8	0,0
NT1	2,8	NT1	2,8	0,0
NT2	1,3	NT2	1,3	0,0
NULM	11,9	NULM	11,9	0,0
NX	4,2	NX	4,2	0,0
NX1	6,2	NX1	6,2	0,0
NY	0,6	NY	0,6	0,0
U	1289,8	U	1289,9	0,1
UE	101,0	UE	100,9	-0,1
Uh	13,7	Uh	13,7	0,0
Uj	0,6	Uj	0,6	0,0
US	0,2	US	0,2	0,0
UT	2,7	UT	2,7	0,0
UX	26,7	UX	26,7	0,0
UXai	87,4	UXai	87,4	0,0
UXaic	0,9	UXaic	0,9	0,0
UXc	11,2	UXc	11,2	0,0
Uxm	4,0	Uxm	4,0	
UXp	9,8	UXp	9,8	0,0
UXpp	3,1	UXpp	3,1	0,0
Total général	45130,2	Total général	45130,2	0,0

Nota : Les évolutions en termes de surface restent très à la marge, car correspondent à quelques corrections d'erreurs matérielles de zonage.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

*Analyse des avis PPA et des contributions lors de la
mise à disposition du public*

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 APPROUVÉE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 3 DÉCEMBRE 2025

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,

Approuvé le 19 mai 2021

Mise à jour le 7 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 juillet 2022

Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une DUP, arrêté préfectoral du 17 mars 2025

Mise en compatibilité n°2 par déclaration de projet approuvée le 8 octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

atelierurbanova
urbanisme & architecture



**CABINET
COUDRAY**
CONSEIL & CONTENTIEUX

SOMMAIRE

- I – Analyse des avis des Personnes Publiques Associées page 2
- II – Analyse de la mise à disposition du public page 9
- III – Conclusion : modifications)à apporter avant l’approbation page 19

I. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Avis MRAE Nouvelle-Aquitaine (courrier)

Avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure.

Avis Syndicat Mixte pour le SCoT La Rochelle Aunis (courrier)

Avis favorable.

Avis Eau 17 (courrier)

Avis favorable.

Avis CCI17 (mail)

Avis favorable. Pas de remarque particulière.

Avis DDTM 17 (courrier)

Pas d'observations particulières.

Avis Chambre d'agriculture (courrier)

La modification du règlement de la zone agricole et de la zone naturelle à l'article 2 propose d'autoriser le « changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ». Cela conduira à la création de nombreux logements en espace agricole, ce qui n'est pas la vocation de cette zone définie par le code de l'urbanisme.

Pour pouvoir envisager cette modification de règlement, nous souhaitons, au préalable, que le potentiel de garages concernés soit identifié et localisé afin de mesurer les impacts en termes de nombre de logements créés et donc les effets sur la dynamique démographique de la CDC et également de mesurer les impacts sur les activités agricoles (enjeux de réciprocités pour la construction, enjeux pour la limite des espaces agricoles, enjeux de création d'annexes pour des nouveaux logements...).

Nous émettons donc un défavorable à ce projet de modification simplifiée n°2.

- **Réponse :** Il est proposé dans cette procédure de modification simplifiée n°2 de compléter les articles 2 des zones N et A (et secteurs associés au sein desquels la sous-destination « logement » est autorisée) de spécifier que **le changement d'affectation d'un garage en logement est interdit**. L'article 2 du règlement écrit du PLUi-H concerne les usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations.

Avis Centre National de la Propriété Forestière (mail)

Avis favorable. La forêt privée ne semble pas être concernée par ces projets et les modifications apparaissent cohérentes par rapport aux besoins des communes concernées.

En suggestion de présentation, nous vous proposons d'ajouter un sommaire par partie (listing des titres des bandeaux ou lister les titres des modifications par commune).

- **Réponse :** Il est proposé d'ajouter un sommaire par partie reprenant la liste des titres des bandeaux.

Avis Comité Régional de la Conchyliculture – CRC (mail)

Avis favorable, sous réserve que l'augmentation du nombre de logements envisagée soit compatible avec la capacité des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration. Il est essentiel d'éviter tout risque de pollution dans les communes conchylicoles de la Communauté de communes, ainsi que dans les communes avoisinantes.

► **Réponse :** Réponse de la collectivité en fonction de chaque motif de la MS2 :

Suppressions de 13 emplacements réservés :

- 5 n'ont plus d'intérêt à être conservés dans la PLUi-H, car plus d'actualité,
- 8 sont obsolètes, la commune bénéficiaire a acquis le foncier concerné.
- *Ces évolutions n'ont pas vocation à augmenter le nombre de logements*

Ajouts de 3 changements de destination :

- Lieu-dit Le Roseau Sud, commune de Cram-Chaban : possibilité de transformer une grange en habitation. La maison d'habitation mitoyenne, inhabitable à la suite du séisme d'octobre 2023, sera détruite
- *Pas de logement supplémentaire autorisé*
- Lieu-dit Le Port, commune de La Ronde : possibilité de transformer un bâtiment intégré dans un ensemble bâti ancien, clos, de belle facture, en constituant l'aile Nord, en logement
- *Un logement supplémentaire autorisé, raccordé à l'assainissement collectif de la commune de La Ronde dont la station d'épuration bénéficie d'une capacité suffisante pour traiter les effluents de ce nouveau logement.*
- Village de Choupeau, commune de Saint-Jean de Liversay : possibilité de transformer 2 bâtiments intégrés dans un ensemble bâti ancien, clos, de belle facture, à l'entrée du Village, en 2 logements
- *2 logements supplémentaires autorisés, dans un secteur dans lequel l'aptitude des sols est très favorable à l'assainissement individuel (données EAU17)*
- *Au total : 3 logements supplémentaires sont autorisés*

Linéaires commerciaux :

- Actualisation des linéaires commerciaux dans le centre-ville de Marans et création de linéaires commerciaux dans le bourg de Saint-Jean de Liversay
- *Ces évolutions n'ont pas vocation à augmenter le nombre de logements*

Suppressions de 2 OAP « densification de l'habitat » :

- OAP densification « rue de la Garenne » à Courçon, commune PVD : il s'agit pour ce secteur situé dans le bourg, en zone urbaine, dont la programmation urbaine n'est pas encore définie, de permettre une souplesse d'aménagement, afin de répondre au mieux aux objectifs PVD -> programmation urbaine non connue
- OAP densification « avenue de Verdun » à Marans : souhait de la commune de développer un parc urbain paysager sur ce site -> ce secteur va perdre sa vocation habitat
- *Ces évolutions n'ont pas vocation à augmenter le nombre de logements*

Avis Comité Régional de la Conchyliculture – CRC (mail)

(suite)

Evolutions d'OAP existantes :

- Revoir les typologies de logements au sein de l'OAP thématique « densification de l'habitat » et « extension urbaine à vocation principale d'habitat » : il s'agit de clarifier / simplifier les références aux typologies de logement, en supprimant la notion de maison individuelle groupée, notion difficile à s'approprier pour les porteurs de projet et le service instructeur
 - ▶ *Cette suppression n'a pas vocation à augmenter le nombre de logements dans chacun des secteurs d'OAP.*
- Mise à jour de l'OAP sectorielle « contournement de Marans »
 - ▶ *Cette OAP « déplacement » correspondant au projet de contournement de Marans, n'a pas pour vocation d'augmenter le nombre de logements dans la commune.*
 - ▶ *Ces évolutions n'ont pas vocation à augmenter le nombre de logements*

Evolutions de zonage :

- Réduction de la zone UE pour la basculer en zone U à Benon : il s'agit d'une erreur de classement de la boulangerie et de l'épicerie en zone UE en lieu et place d'un classement en zone U dans le PLUi
 - ▶ *Cette évolution n'a pas vocation à augmenter le nombre de logements dans le bourg de Benon.*
- Révision de la délimitation de la zone Nenr : revoir la délimitation de cette zone pour être en cohérence avec le projet de parc photovoltaïque et les parcelles cultivées
 - ▶ *Cette évolution n'a pas vocation à autoriser la destination logement dans ce secteur.*
 - ▶ *Ces évolutions n'ont pas vocation à augmenter le nombre de logements*

Mise à jour des annexes

- ▶ *Cette évolution n'a pas vocation à autoriser la destination logement dans ce secteur.*

Avis Comité Régional de la Conchyliculture – CRC (mail)

(suite)

Evolutions du règlement écrit :

- Lexique : certaines définitions sont revues et d'autres ajoutées
- Modification des dispositions générales relatives :
 - aux secteurs remarquables : clarification de la règle
 - à la palette de couleurs : création d'une palette spécifique à Aunis Atlantique
 - aux cours d'eau et ripisylves : clarification de la règle
 - aux zones inondables : précisions apportées à certains points de la règle
- Modification des dispositions communes à toutes les zones relatives :
 - aux dispositifs de production d'énergie : précisions apportées à la règle sur l'intégration des équipements techniques
 - aux espaces libres : précision apportée à la règle
 - aux clôtures : clarification et compléments apportés à la règle
- Modification des dispositions spécifiques à chaque zone, relatives aux dispositions spécifiques :
 - destinations et sous-destinations : intégration des évolutions réglementaires ; sous-destinations complétées dans certains secteurs économiques ; interdire le changement d'affectation d'un garage en logement.
 - la palette de couleurs : faire référence à la palette
 - article A – récapitulatif des droits à construire en zone A : corrections d'erreurs matérielles
 - article N4 – règles volumétriques et d'implantation : correction d'erreurs matérielles
 - article N – récapitulatif des droits à construire en zone N : corrections d'erreurs matérielles

► *Ces évolutions n'ont pas vocation à augmenter le nombre de logements sur le territoire communautaire*

► *Pour rappel : l'article L.153-45 du code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :*

- *majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *diminuer ces possibilités de construire ;*
- *réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Avis Commune de Vix (mail)

Avis favorable. Aucune observation.

Avis Commune de St Cyr du Doret (mail)

Avis favorable. Aucune observation.

Avis Commune de Charron (délibération)

Avis favorable.

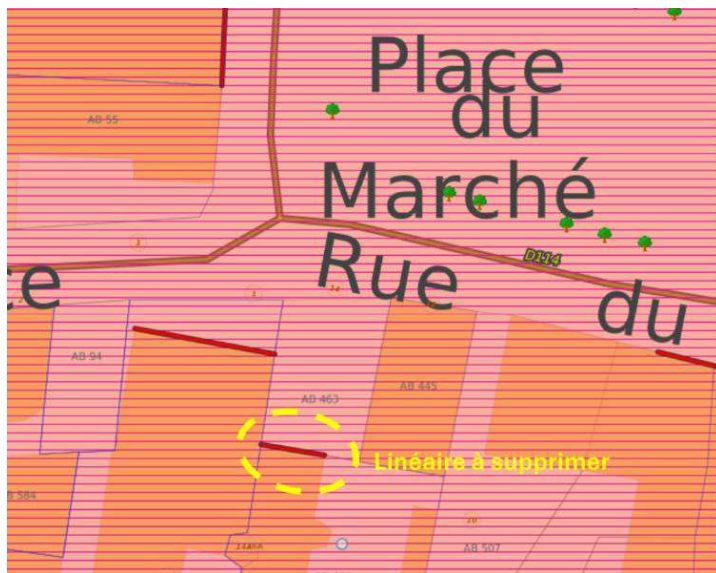
Avis Commune de Villedoux (courrier)

Aucune observation.

Avis Commune de Courçon (mail)

Avis favorable. La commune de Courçon souhaite qu'une modification soit prise en compte suite au retrait du linéaire commercial de M. Crouseilles. De ce fait et dorénavant- le droit de préemption commercial se trouvera amputer de cette façade et le PLUi-H doit être mis en conformité.

- **Réponse :** cette demande sera intégrée à la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H. Ainsi ce linéaire commercial sera supprimé pour la façade concernée –voir ci-dessous :



Pour information, réponse CCI17 sur cette modification (mail) : D'un point de vue technique, le local est en retrait. Originellement il possédait sûrement une fonction d'habitat. Enfin, il n'est pas occupé par une fonction commerciale aujourd'hui stratégique.

En conséquence pas de difficultés particulières pour sortir du linéaire le local concerné.

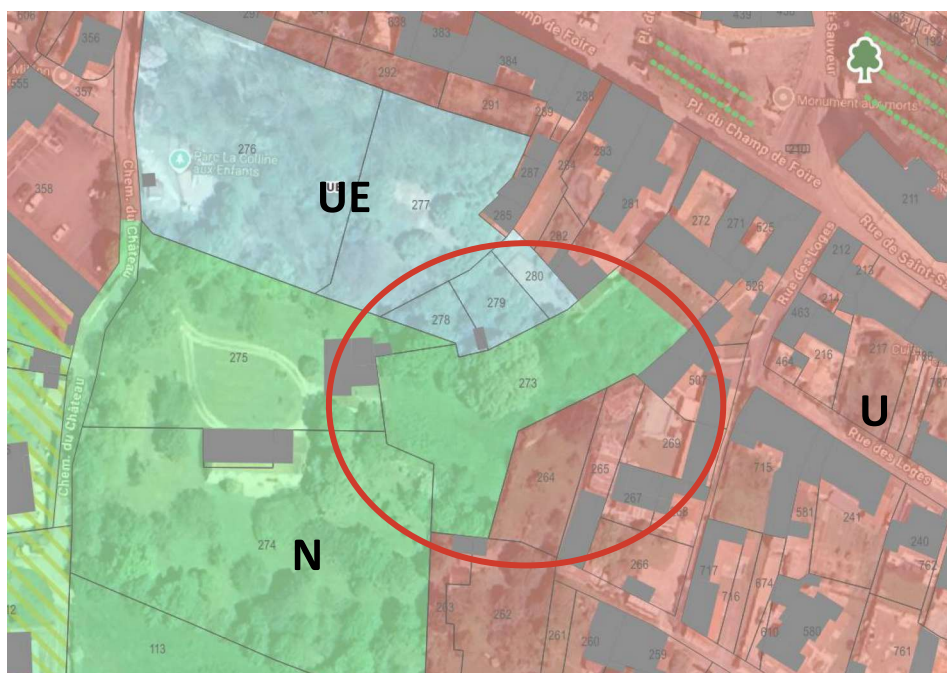
II. ANALYSE DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Observation 1 – Registre Nuillé d'Aunis _ M. et Mme Robin

Propriétaires de l'ensemble cadastré AA272 et AA273, étonnement lors du passage du POS au PLUiH du changement de zonage de la **parcelle AA273** de U en N, sur la commune de **Nuillé d'Aunis**. Changement pour lequel aucune information n'a été transmise.

L'inscription en zone N de la parcelle AA273 porte préjudice à la vente de notre ensemble immobilier.

Contestation du zonage et sollicitation pour un retour de la parcelle AA273 en zone U.



► **Réponse :** La procédure de modification simplifiée ne permet pas de modifier la délimitation des zones Agricoles et Naturelles. Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- diminuer ces possibilités de construire;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

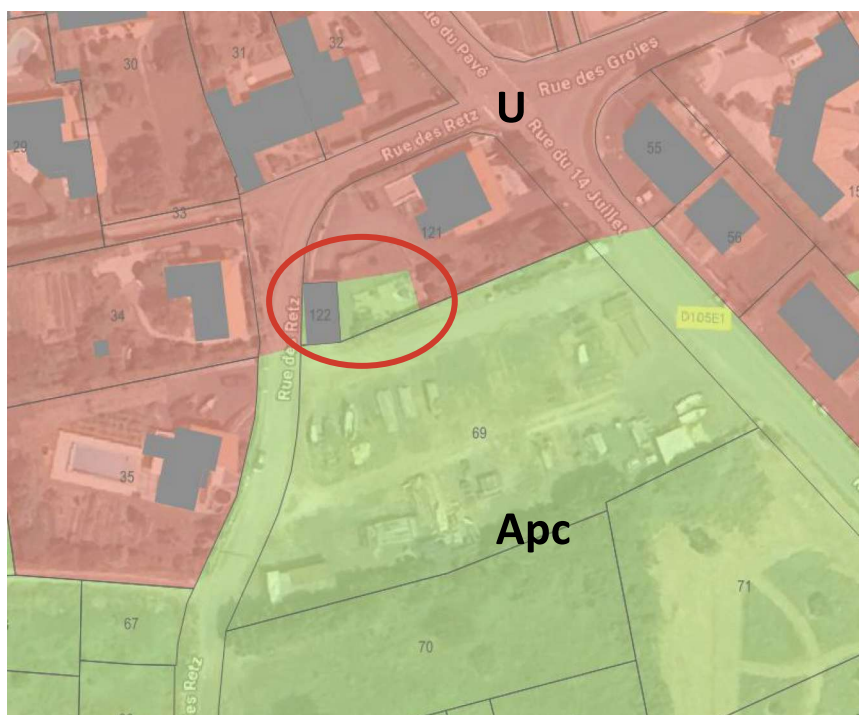
Cette demande sera donc réétudiée dans le cadre de la révision générale pour le futur PLUiH.

Aucune modification ne sera apportée en vue de l'approbation de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH.

Observation 1 – Mail _ Mme Rabouin _ Charron

La procédure ne présente aucune information concernant notre **parcelle AC121** sur la commune de **Charron**, parcelle pour laquelle une réclamation écrite avait été faite le 13 mai 2024, auprès du Président de la CdC Aunis Atlantique. Le service urbanisme avait alors répondu en indiquant que notre demande serait examinée.

Demande que les 140m² classés « par erreur » en zone agricole (Apc) soit remis en zone urbaine.



► **Réponse :** Comme expliqué dans le courrier de réponse du 18 octobre 2024, rédigé par la CdC Aunis Atlantique, la zone Apc correspond à l'espace agricole concerné par la zone humide du Marais Poitevin sur Charron. La présente demande de classement en U ne peut pas être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification. En effet, cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- diminuer ces possibilités de construire;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

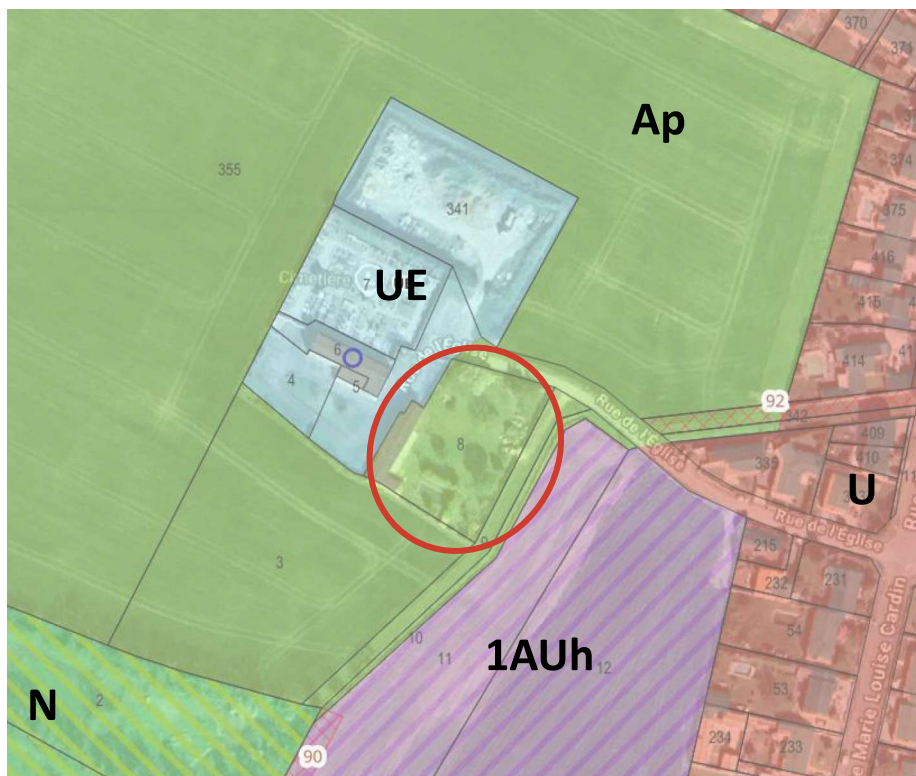
Cette demande sera réétudiée dans le cadre de la révision générale pour le futur PLUiH. Aucune modification ne sera apportée en vue de l'approbation de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH.

Observation 2 – Mail _ M. et Mme Arnaud _ St Ouen d'Aunis

Constatation d'une erreur matérielle concernant le zonage de la parcelle cadastrée **AA8** située au 8 rue de l'église sur la commune de **Saint-Ouen-d'Aunis**. Cette parcelle était précédemment classée en zone U mais elle apparaît désormais en zone agricole protégée dans le PLUi-H, sans justification apparente (dévalorisation de ma propriété).

Le bâti existant sur ma parcelle est identifié comme élément du patrimoine bâti remarquable dans le PLUi-H. Cette reconnaissance patrimoniale atteste de la valeur architecturale et historique du lieu, ce qui semble totalement incohérent avec un classement en zone agricole protégée, normalement réservée à des terrains à vocation exclusivement agricole et non à des ensembles bâtis à préserver. Cette contradiction entre la vocation agricole de la zone et la volonté de protection patrimoniale démontre le caractère manifestement erroné du zonage actuel.

Demande de correction de ce classement en A de la parcelle, afin que la parcelle retrouve son zonage d'origine en zone urbaine.



► **Réponse :** Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- diminuer ces possibilités de construire;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de modifier la délimitation des zones Agricoles et Naturelles.

Cette demande sera réétudiée dans le cadre de la révision générale pour le futur PLUiH.

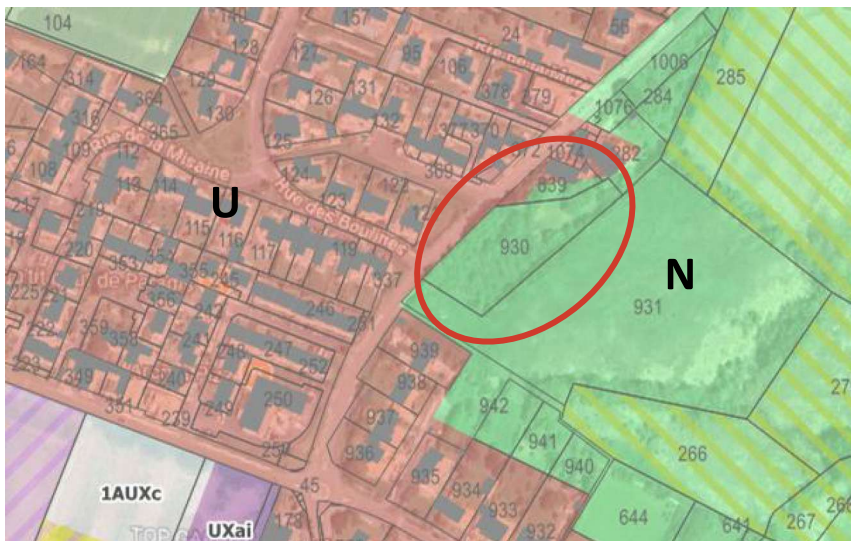
Aucune modification ne sera apportée en vue de l'approbation de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH.

Observation 3 – Mail _ Mme Denis et M. Jeanjean _ Angliers

Propriétaires de la parcelle cadastrée **A930** sur la commune d'**Angliers**.

Souhait que cette parcelle soit reclassée partiellement en zone constructible au sein du PLUiH.

Le passage d'une partie de ce terrain en zone constructible (aujourd'hui en friche, clôturé, non accessible à la faune sauvage et limité par sa biodiversité car essentiellement composée de frênes) ne porterait pas atteinte au respect de la zone naturelle dont le terrain est attenant.



► **Réponse :** Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de:

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- diminuer ces possibilités de construire;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de modifier la délimitation des zones Agricoles et Naturelles.

Cette demande sera réétudiée dans le cadre de la révision générale pour le futur PLUiH.

Aucune modification ne sera apportée en vue de l'approbation de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH.

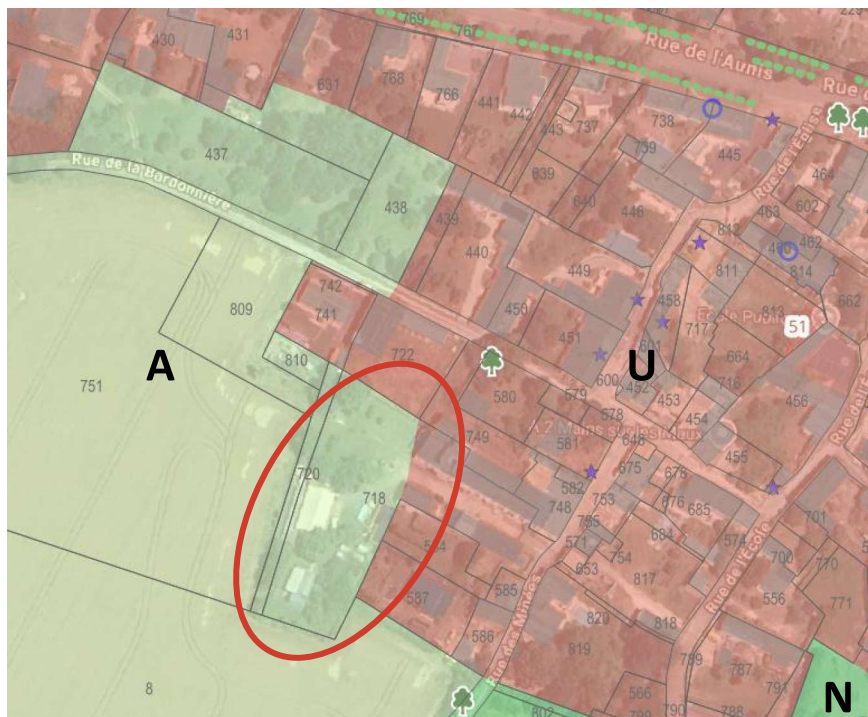
Observation 4 – Mail _ Mme Bezinaud_ La Laigne

La demande concerne la parcelle OB718 sur la commune de La Laigne.

Cette parcelle est située en partie en zone U et en zone A.

Projet de réaliser 2 logements en locatif et une reconstruction de la maison qui a été fortement impactée par le séisme.

Demande de remettre intégralement la parcelle OB718 en zonage constructible U.



- **Réponse :** Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
 - diminuer ces possibilités de construire;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- diminuer ces possibilités de construire;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- diminuer ces possibilités de construire;

- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de modifier la délimitation des zones Agricoles et Naturelles.

Cette demande sera réétudiée dans le cadre de la révision générale pour le futur PLUiH.

Aucune modification ne sera apportée en vue de l'approbation de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUIH.

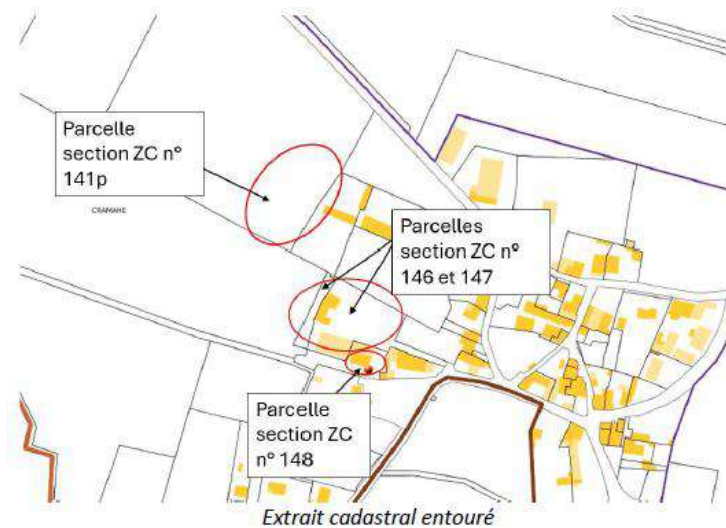
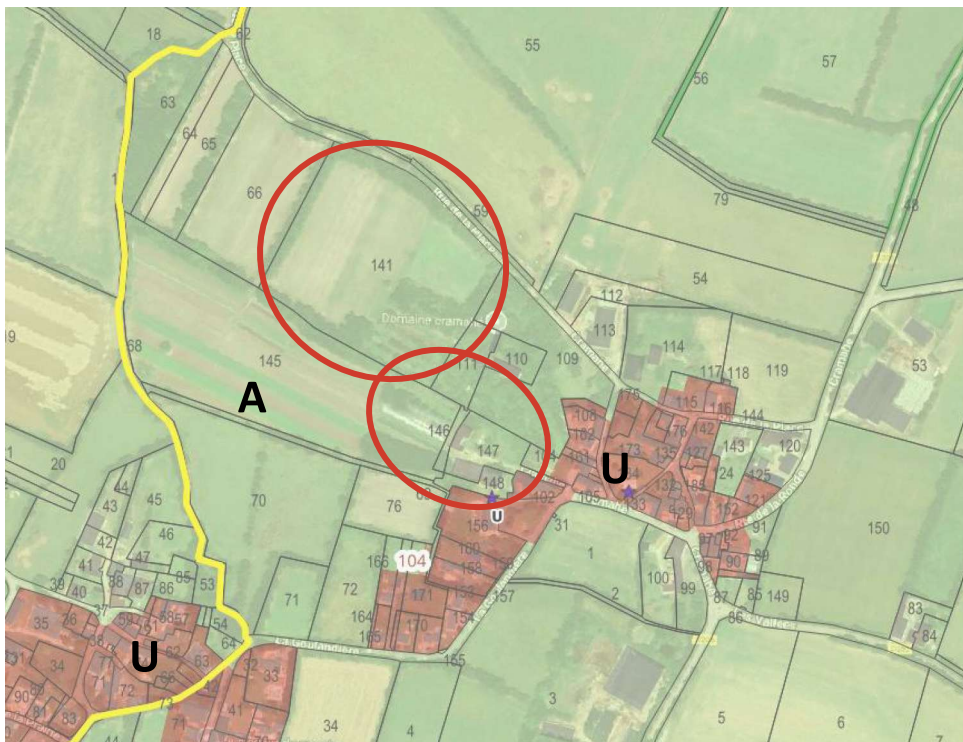
Observation 5 – Mail _ Mme Coutauchaud_ St Cyr-du-Doret

La demande concerne les parcelles ZC141, 146, 147 et 148 sur la commune de St Cyr-du-Doret.

Demandes :

1. Supprimer la disposition envisagée à l'article A2 du règlement écrit du PLUi-H interdisant le changement d'affectation d'une annexe en logement, laquelle excède les prescriptions du code de l'urbanisme et compromet la réhabilitation raisonnée du bâti existant ;
2. Identifier expressément dans le règlement les parcelles ZC141, 146, 147 et 148, comme pouvant, sous conditions, faire l'objet d'un changement de destination.

A noter : Contentieux – Accompagnement de la CdC par le Cabinet Coudray



Observation 5 – Mail _ Mme Coutauchaud_ St Cyr-du-Doret

► Réponse :

Demande n°1:

Le changement d'affectation d'un garage en logement ne peut être autorisé en zone A, dès lors qu'il ne répond à aucun besoin directement lié à l'exploitation agricole.

Conformément aux articles L.151-9 et R.151-22 du Code de l'urbanisme, la transformation d'un garage en logement est incompatible avec la vocation de la zone agricole, dont l'objet est d'assurer la préservation du foncier agricole et le maintien des activités agricoles existantes ou futures.

Article L.151-9 du Code de l'urbanisme : le règlement du PLU peut préciser l'affectation des sols et la nature des constructions autorisées dans chaque zone. Cela inclut la possibilité d'interdire certaines destinations ou sous-destinations (ex. habitat) dans des zones où elles seraient incompatibles avec les objectifs du document d'urbanisme.

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La CDC souhaite interdire la transformation d'un garage en logement dans le règlement du PLUiH pour préserver la vocation agricole de la zone A et éviter la dispersion de l'habitat. En effet, autoriser la conversion de garages en logements en zone A (ou N) créerait une urbanisation diffuse, contraire aux principes des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Chaque nouveau logement isolé contribue à la consommation d'espace et à la fragmentation des espaces agricoles (et naturels).

Pour rappel: on parle de changement d'affectation lorsque le propriétaire d'un bien immobilier décide, pour différentes raisons, d'utiliser ce bien pour un usage autre que celui prévu lors de sa construction.

Observation 5 – Mail _ Mme Coutauchaud_ St Cyr-du-Doret

► Réponse :

Demande n°2:

Conditions minimales de changement de destination d'un bâtiment en zone A :

- Le bâtiment doit être en dehors d'un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées),
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Le changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, s'il se situe en zone A, ou de la CDNPS, en zone N.

Les changements de destination des bâtiments en zone A et N vers de l'habitat, mis en place dans le PLUi-H pour la protection du patrimoine agricole, sont autorisés à conditions de répondre aux critères suivants :

- hors exploitation agricole en fonctionnement,
- proximité réseaux,
- qualité patrimoniale.

Extrait du règlement du PLUi-H:

Pour la sous-destination « logement » :

Le changement de destination des constructions existantes ; repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme ; est autorisé, à condition :

- *que la nouvelle destination ou sous-destination (sous destination logement uniquement) soit compatible avec le milieu environnant.*
- *que l'aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé.*
- *et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site.*

L'identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vaut identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur les constructions concernées par l'article L151-11 du code de l'urbanisme devra respecter la réglementation des immeubles remarquables instaurée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les parcelles ZC141, ZC148, ZC146 sont entièrement situées en zone agricole. La parcelle ZC147 est en partie située en zone agricole et en zone urbaine. Ces 4 parcelles sont concernées par des périmètres de bâtiments agricoles (50 m et 100 m).

Le règlement du PLUi-H n'autorise donc pas de changements de destination des constructions existantes vers du logement sur ces parcelles.

La parcelle ZC146 dispose d'une surface de bâti de 4 m², 669 m² pour la ZC 147 et 313 m² pour la ZC 148. La parcelle ZC141 est non bâtie.

Ces demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H.

Aucune modification ne sera apportée en vue de l'approbation de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H.

III. CONCLUSION : MODIFICATIONS À APPORTER AVANT L'APPROBATION

Modifications à apporter avant l'approbation

- ▶ Ajouter un sommaire reprenant la liste des motifs par commune à la notice du dossier de modification simplifiée n°2
- ▶ Supprimer un linéaire commercial sur une façade à Courçon