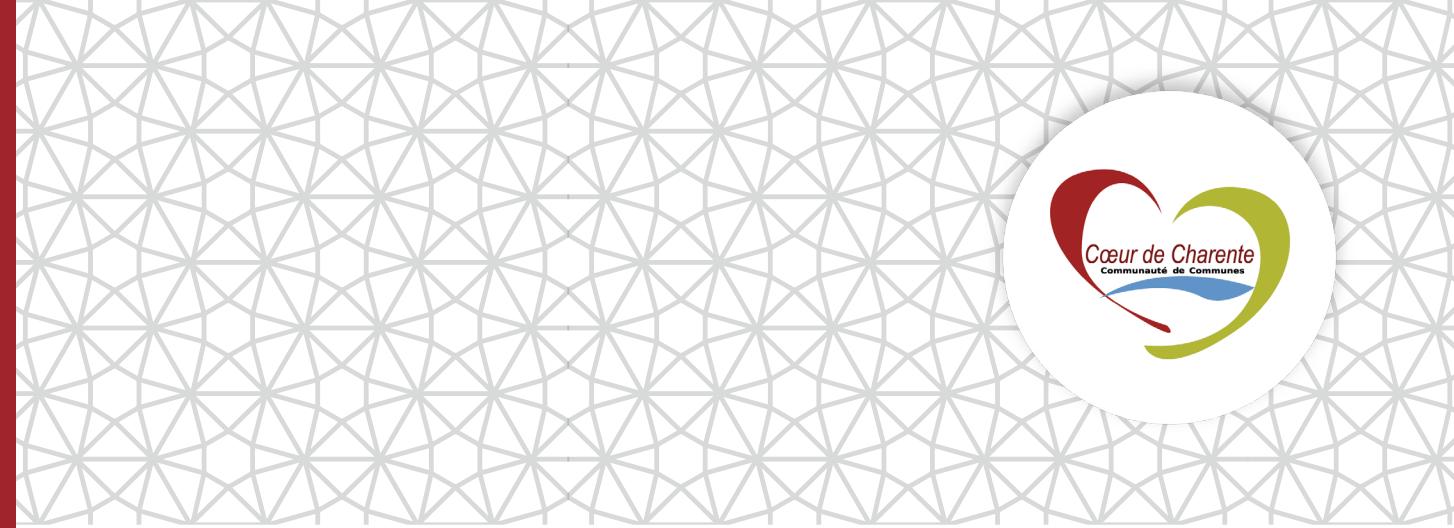


Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes Cœur de Charente



Les avis PPA et des communes

CoPil _ le 15 novembre 2022

1 - Après l'arrêt du PLUi

2 - Les sujets Clés des avis

3 - Les avis sur les PDA

4 - Suite de la procédure

PARTIE 1 APRÈS L'ARRÊT DU PLUI



1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUi

Rappel des étapes de consultation



1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUI

Les avis des Personnes Publiques Associées

	Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable
DDT			
MRAe			
GRT Gaz			
RTE			
Chambre d'agriculture			
CCI			
CMA			
Conseil Départemental			
INAO			
CNPF			
CDPENAF			

1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUI

Les avis des collectivités limitrophes

	Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable
Beaulieu-sur-Sonnette			
Brie			
Chamniers			
Courcome			
Couture			
Jauldes			
La Rochette			
Lussac			
Marsac			
Poursac			
CC Mellois-en-Poitou			
Verteuil			
Saint-Sulpice-de-Ruffec			

1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUI

Les avis des communes

	Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable
Aigre			
Ambérac			
Anais			
Aunac-sur-Charente			
Aussac-Vadalle			
Barbezières			
Bessé			
Cellefrouin			Absence de motif
Cellettes			
Charmé			
Chenon			
Coulonges			
Ebréon			
Fontclaireau			
Fontenille			Absence de motif
Fouqueure			
Juillé			Règlement
La Chapelle			
La Tache			
Les Gours			

1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUI

Les avis des communes

Lichères			
Ligné			
Lonnes			Règlement
Lupsault			Absence de motif
Luxé			
Maine-de-Boixe			
Mansle			
Montignac-Charente			
Mouton			
Moutonneau			
Nanclars			
Oradour			Absence de motif
Puyréaux			
Ranville-Breuillaud			
Saint-Amant-de-Boixe			
Saint-Ciers-sur-Bonnieure			
Saint-Fraigne			Règlement
Saint-Front			
Saint-Groux			
Tourriers			
Tusson			

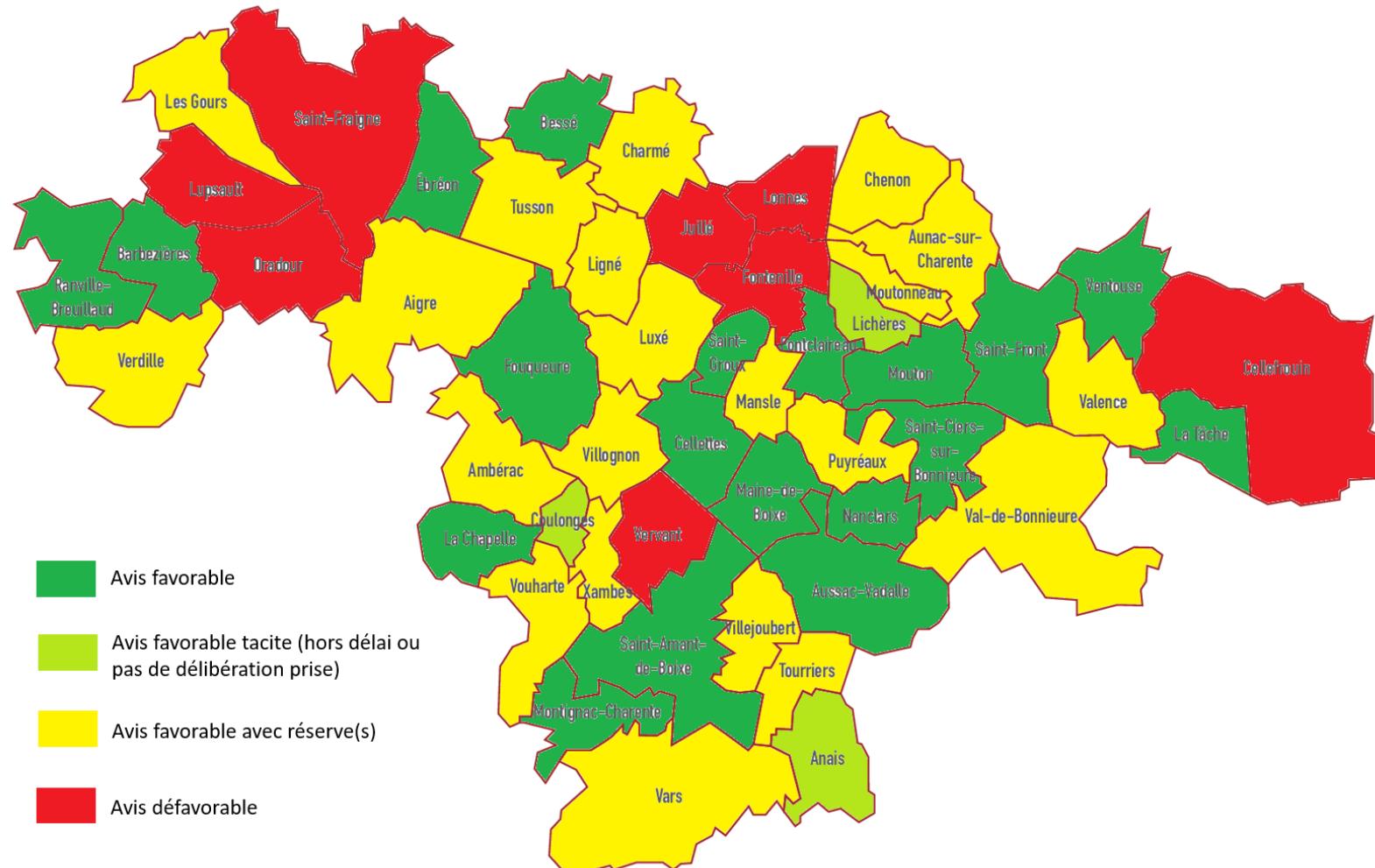
1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUI

Les avis des communes

Val-de-Bonnieure			
Valence			
Vars			
Ventouse			
Verdille			
Vervant			Règlement
Villejoubert			
Villognon			
Vouharte			
Xambes			

1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUI

Les avis des communes



1_APRÈS L'ARRÊT DU PLUi

La nécessité de ré-arrêter le projet de PLUi

Article L153-15 du code de l'urbanisme :

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

→ Proposition de procéder à un nouvel arrêt du PLUi lors du Conseil Communautaire du 24 novembre 2022.

Au regard des motifs cités par les communes ayant émis un avis défavorable (zones constructibles limitées - limites des zones urbaines, classement des hameaux... -, temps du PLUi) remettant en question le fond du projet (remise en question des choix et méthodes validés par le CoPil), il est proposé de ne pas modifier le projet de PLUi avant l'enquête publique.

Les modifications demandées par chaque commune vont être étudiées tout au long de la phase 4 (de l'arrêt à l'approbation) et les documents seront modifiés en conséquence après enquête publique.

PARTIE 2 LES SUJETS CLÉS DES AVIS



2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Le scénario démographique

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Un scénario démographique élevé au regard des dynamiques observées ces dernières années, - Une inflexion de dynamique à phaser. <p>[DDT, MRAe, CDPENAF, Chambre d'agriculture]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Compatibilité avec le SCoT. - Objectif qui s'inscrit dans la continuité des dynamiques connues entre 1999 et 2013 (0,6%/an entre 1999 et 2008 et 0,4%/an entre 2008 et 2013). Si ce rythme de croissance s'est ralenti sur la période plus récente (2013-2019) à l'échelle de la communauté de communes, de fortes disparités existent entre les communes. Ainsi, sur cette dernière période, les communes de Vars, Mansle ou encore Puyréaux par exemple enregistrent un taux de croissance supérieur à celui projeté (respectivement 1,2%/an, 0,6%/an et 1,0%an). - Sur la période post-covid, les élus et les professionnels du secteur de l'immobilier s'accordent à dire que la pression immobilière et foncière s'est renforcée (les chiffres statistiques n'étant pas encore disponibles), particulièrement sur les communes du bassin de vie Sud et le long de la RN10 confirmant la tendance envisagée dans le projet de PLUi. - Concernant le lissage temporel, celui-ci est induit par l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation des secteurs de projet.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La consommation d'espace

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Intégration d'une ou plusieurs orientations dans le PADD affichant clairement la volonté de la communauté de communes de mobiliser des outils permettant la poursuite d'une politique publique foncière mobilisatrice des espaces de friches, de locaux vacants, des dents creuses, etc.</p> <p>[DDT]</p> <p>2. Revoir à la hausse le nombre de logements vacants à remettre sur le marché.</p> <p>[Chambre d'agriculture]</p>	<p>1. Il est proposé d'ajouter à l'objectif n°11 de l'axe 4 du PADD, l'orientation suivante :</p> <p><i>" Afficher une plus grande optimisation du foncier : - dans l'enveloppe urbaine en priorité (par la reconquête des logements vacants, l'urbanisation de dents creuses, des possibilités encadrées de division parcellaire, la restructuration d'îlots anciens et dégradés). L'étude de densification des zones déjà urbanisées et la capacité d'aménager et de construire au sein des espaces urbanisés permet d'identifier les potentiels; - en extension de manière complémentaire (notamment par la définition de densités minimales) ».</i></p> <p>2. Le scénario a été réalisé à partir des derniers recensements INSEE disponibles lors de l'élaboration des scénarios, c'est-à-dire entre 2015 et 2035. Sur cette période, il a été décidé de remettre 252 logements vacants sur le marché, soit 182 logements vacants sur la période 2021-2035 (15 ans), soit 12 logements par an. Le SCoT prévoit la remise sur le marché de 221 logements sur le territoire de la communauté de communes (période 2017-2035), soit 13 logements par an. Le scénario choisi par les élus est donc compatible avec le SCoT.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La consommation d'espace

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Intégration des surfaces des STECAL dans la consommation d'espace. [DDT, MRAe, CDPENAF, Chambre d'agriculture]</p>	<p>- La consommation d'espace générée par la création ou l'extension de STECAL devra être intégrée dans le calcul. Prise en compte uniquement des STECAL "vierges de toute construction" (les STECAL déjà bâties n'engendrant pas plus de consommation d'espace qu'une zone U). > Remise en question de l'objectif de réduction de la consommation d'espace : réduction voire suppression de certains STECAL</p>

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Intégration d'une règle évitant la consommation de deux ou plusieurs lots pour un seul logement. [Commune de Tourriers]</p>	<p>- Il peut être ajouté une orientation d'aménagement dans la pièce 3 du PLUi de type : "<i>l'implantation des constructions sur chaque unité foncière devra permettre d'atteindre les objectifs de densité ou ne pas compromettre leur mise en œuvre à terme</i>".</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La consommation d'espace

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Remise en question des secteurs de projet à vocation économique par rapport à la consommation d'espace engendrée et au manque de justifications des besoins. <p>[MRAe]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 23,8 hectares disponibles en densification ; plus de 65% de ce potentiel est situé dans la zone des Maisons Rouges à Chenon. Afin de limiter la consommation d'espace pour le développement économique, la communauté de communes prévoit de mobiliser prioritairement le foncier en densification mais a également appuyé ses choix sur une stratégie détaillée dans le rapport de présentation. - Reclassement en zone Agricole des terrains non artificialisés dans la zone des Maisons Rouges à Chenon ?

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La consommation d'espace

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Mise en oeuvre d'une densité plus élevée dans les communes pôles. <p>[DDT, MRAe, CDPENAF, Chambre d'agriculture]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer une densité plus élevée dans les communes pôles > réduction des surfaces à urbaniser.

Simulation en appliquant une densité de 12 logements/hectare :

	<i>Nb de logements envisagé</i>	<i>Nb de logements en densification</i>	<i>Nombre de logements prévus en extension</i>		<i>Surface prévue en extension (en ha)</i>	
			<i>en U</i>	<i>en AU</i>	<i>Avec une densité de 10 logts/ha</i>	<i>Avec une densité de 12 logts/ha</i>
PÔLE PRINCIPAL						
Mansle	127	10	33	92	9,1	7,7 (-1,4 ha)
PÔLES INTERMÉDIAIRES STRUCTURANTS						
Aigre	105	13		99	9,9	8,3 (-1,6 ha)
Montignac-Charente	48	5		43	4,3	3,6 (-0,7 ha)
Saint-Amant-de-Boixe	104	24		80	8,2	6,7 (-1,5 ha)
Vars	152	35		115	13,5 (dont env. 1 ha pour des activités tertiaires et un parc)	10,6 (-2,6 ha)

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les groupements bâtis pouvant être densifiés

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone urbaine de certains hameaux, classés en zone A ou N dans le projet de PLUi arrêté. <p>[Commune d'Aigre, Juillé, Llonnes, Saint-Fraigne, Villejoubert, Vouharte]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afin de renforcer les centres-villes/centres-bourgs, l'armature urbaine et de limiter le mitage urbain, il a été décidé dans le projet de PLUi de hiérarchiser les groupements bâtis; tous n'ont, en effet, pas vocation à accueillir de nouveaux logements. → Lien avec l'application de la loi ALUR, qui limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts) en permettant des extensions et des annexes aux habitations existantes dans les zones A et N. → Le classement en zone urbaine de plus de hameaux permet d'augmenter les potentiels foncier en densification pour répondre à l'objectif en logements. Ainsi, la densification de plus de hameaux réinterroge le foncier ouvert à l'urbanisation en extension. - Vérification des critères de hiérarchisation avec les communes qui ont manifesté leur désaccord.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

L'intégration de parcelles (classés en zone A ou N dans le projet de PLUi) dans la zone urbaine

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none">- Classement en zone urbaine de parcelle ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme. <p>[Commune d'Ambérac]</p> <ul style="list-style-type: none">- Classement en zone urbaine de parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire ou modification des limites de la zone urbaine en cohérence avec les permis. <p>[Communes d'Ambérac, Aunac-sur-Charente, Chenon]</p>	<ul style="list-style-type: none">- Le certificat d'urbanisme est un document d'information, ce n'est pas une autorisation. <p>La durée du certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa signature. Durant les 18 mois suivant sa délivrance, il figure l'ensemble des règles et des dispositions qu'il recense. Même en cas de changement du PLU, l'acquéreur pourra continuer à se prévaloir des dispositions énoncées dans son certificat, pour établir sa demande d'autorisation ou sa déclaration préalable.</p> <p>La modification de la zone urbaine sera justifiée seulement si un permis de construire ou d'aménager a été autorisé.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les secteurs de projet - phasage

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Phasage de certains secteurs de projet au regard de leur dimensionnement. [DDT, Chambre d'agriculture]</p> <p>2. Modification de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation des secteurs de projet. [Commune de Luxé]</p>	<p>1. Modification envisageable. Ajout de la disposition suivante dans les OAP : <i>" Pour tous les secteurs de projets projetant un accueil total de 18 logements ou plus [6 communes concernées pour 11 secteurs concernés], le projet devra être phasé par tranche minimale de 10 logements. Ce phasage débutera en priorité en continuité de la zone déjà bâtie. Pour ces secteurs, à chaque phase est associé un échéancier (qui apparaît à droite juste au-dessus du visuel des intangibles du projet) ".</i></p> <p>2. Les demandes de modification ayant été mentionnées dans les avis seront prises en compte.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les secteurs de projet - programmation

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Réinterroger les formes urbaines proposées dans les schémas d'aménagement.</p> <p>[DDT, MRAe, Chambre d'agriculture]</p>	
<p>2. Répartition et nombre de petits logements ou de logements sociaux prévus dans les OAP à revoir.</p> <p>[Commune de Mansle]</p>	<p>1. Les exemples d'implantation pourront être revus. A noter qu'ils ne sont pas obligatoires et n'ont aucune valeur réglementaire.</p>
<p>3. Augmenter l'objectif de création de petits logements ou de logements sociaux.</p> <p>[Chambre d'agriculture]</p>	<p>2. La répartition et le nombre peuvent être revus à l'échelle de chaque commune.</p>
<p>4. Intégration de dispositions supplémentaires vis-à-vis des clôtures végétales (composition, épaisseur...).</p> <p>[DDT, Chambre d'agriculture]</p>	<p>3. Modification envisageable.</p>
<p>5. Modification sur les aménagements prévus.</p> <p>[Communes de Moutonneau, Villognon]</p>	<p>4. Modification envisageable.</p>
<p>6. Interrogation sur l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>[Communes de Llonnes, Villognon]</p>	<p>5. Etude au cas par cas avec les communes concernées.</p> <p>6. Il a été imposé dans certains secteurs de projet la réalisation de réfléchir l'aménagement de manière globale (exemples : création d'une desserte viaire unique, extension des réseaux pour un ensemble de constructions...). L'objectif est d'éviter l'urbanisation « au coup par coup » et de réfléchir l'aménagement à une échelle plus large pour créer des liens à l'échelle des bourgs, du quartier, entre les quartiers.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La protection des espaces naturels

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Mise en place d'une protection plus forte des milieux naturels les plus sensibles (exemple : prise en compte des périmètres de protection des captages).</p> <p>2. Intégration des sites compensatoires à la Trame Verte et Bleue.</p> <p>3. La délimitation d'Espaces Boisés Classés</p> <p>4. Réalisation d'une OAP Thématique Trame Verte et Bleue</p> <p>5. Réalisation d'une évaluation environnementale sur les nouveaux projets classés dans des STECAL.</p> <p>6. Protection du patrimoine naturel au sein des secteurs urbanisés.</p> <p>7. Réglementation plus stricte dans les secteurs Ap (interdiction des possibilités d'annexes aux habitations...).</p> <p>[DDT, MRAe]</p>	<p>1. Création d'un secteur Np intégrant la zone Natura 2000 du fleuve Charente, les ZNIEFF non boisées de type II, 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) et le captage Grenelle. Dans ce secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sera autorisée la sous-destination "Exploitation agricole" s'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels, uniquement, - sera interdite la sous-destination "Exploitation forestière". <p>2. Nécessité de connaître les parcelles qui ont fait l'objet de cette procédure et d'analyser leur caractère actuel.</p> <p>3. Possibilité de recourir aux EBC ; une hiérarchisation des boisements entre eux nécessaire.</p> <p>4. Élaboration d'une OAP TVB au regard de la loi Climat et Résilience.</p> <p>5. Évaluation environnementale sur les STECAL concernés par de nouveaux projets.</p> <p>6. Possibilité de repérer les arbres et haies remarquables au sein des espaces urbanisés. Ce repérage nécessite la construction d'une méthodologie de travail afin d'avoir un traitement homogène d'une commune à une autre.</p> <p>7. Le règlement du secteur Ap, couvrant intégralement certaines communes, a été rédigé en prenant en compte à la fois l'intérêt écologique et l'occupation des sols existante.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La protection des espaces naturels

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Ajout de secteurs ou d'éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (éléments concourant à la trame verte et bleue, au paysage...).</p> <p>- Retrait de parcelles ciblées de la protection.</p> <p>[Communes de Charmé, Saint-Fraigne]</p> <p>2. Suppression de la protection sur les forêts disposant d'un document de gestion durable.</p> <p>[CNPFF]</p>	<p>1. Les demandes de modification ayant été mentionnées dans les avis seront prises en compte. S'agissant de retrait de certaines parcelles ciblées, les modifications mentionnées seront prises en compte sous réserve que la justification soit possible.</p> <p>Cas 1 : X</p>  <p>Cas 2 : V</p>  <p>2. Pas de changement</p> <p>La délimitation des secteurs s'appuie sur celle des zones N et sur les données terrain (préservation des dernières continuités écologiques arborées existantes ou à reconstituer entre deux réservoirs de biodiversité par exemple). Le choix a été fait de couvrir également par cette prescription les boisements couverts par un plan simple de gestion car ce dernier a une durée de vie limitée, sa disparition peut donc entraîner une absence de protection totale.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La protection des espaces naturels

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Suppression ou précision de l'exception relative à la potentielle destruction d'un boisement ou d'une haie compris dans le périmètre L151-23 du code de l'urbanisme, occultant totalement le rôle écologique de la haie comme support de biodiversité.</p> <p>[DDT]</p> <p>2. Révision des listes des espèces préconisées, déconseillées, interdites.</p> <p>[DDT, MRAe, CNPF]</p>	<p>1. Suppression des mentions citées : <i>"Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés.</i> <i>Des exceptions peuvent être admises :</i> <i>[...]</i> <i>> lorsque les caractéristiques du sujet (composition, orientation...) peuvent justifier sa destruction (exemples : l'orientation de la haie ne permet pas de lutter contre le ruissellement et la diffusion des pollutions, les espèces composant la haie sont des invasives...) ".</i></p> <p>2. Intégration de ces listes révisées dans l'OAP Trame Verte et Bleue.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Modification de zonage

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Classement dans le secteur NI de certains terrains ayant un usage de loisirs (terrain d'aéromodélisme, terrain de moto-cross, parcours santé, stade d'eaux vives...) <p>[Communes d'Aigre, de Luxé, Mansle, Vouharte]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone N ou A de certaines parcelles. <p>[Communes de Saint-Fraigne, Les Gours]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement des équipements publics en Ue. <p>[Commune de Puyréaux, Vars]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les demandes de modification de zonage concernant la zone N, A ou Ue ayant été mentionnées dans les avis seront prises en compte.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La prise en compte du changement climatique

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none">- Intégration des évolutions climatiques dans les règles de conception de l'habitat,- Intégration des évolutions climatiques dans la localisation des futures habitations. <p>[Commune d'Aunac-sur-Charente]</p>	<ul style="list-style-type: none">- Le règlement écrit autorise des secteurs Ua, Ub et Uc autorise les toitures-terrasses sous réserve de la bonne intégration dans le site.- Concernant la localisation des futurs secteurs de projet, elle a été réfléchie au regard d'un certain nombre de critères et les secteurs à risque ont été écartés.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

La prise en compte des risques

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Suppression des secteurs de projet (zone à urbaniser, STECAL...) concernés par la présence de risques naturels ou technologiques (inondations, rupture du barrage de Mas Chaban, canalisations de gaz)</p> <p>[DDT]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Comme précisé dans le rapport de l'évaluation environnementale, aucun secteur AUh ne se situe dans une zone inondable. Certains secteurs de la zone Urbaine sont concernés par le risque, cependant, la délimitation a été resserrée au plus près des bâtiments. - Nouvelle étude des secteurs AUh et des STECAL vis-à-vis des risques (réduction, suppression) à mener au cas par cas. - Réalisation d'un plan annexe représentant les risques hors SUP.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les réseaux

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Compatibilité entre capacité de défense incendie et ouverture à l'urbanisation à assurer. [DDT]</p> <p>2. Intégration dans les OAP de la disposition suivante : "<i>l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales [...] doit être pensée dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public</i>". [DDT]</p>	<p>1. Le règlement écrit intègre des dispositions relatives à la gestion de la défense incendie. Intégration d'une disposition spécifique (ouverture à l'urbanisation conditionnée à une défense incendie conforme) dans les OAP.</p> <p>2. Intégration de la disposition dans les secteurs comportant des OAP.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les routes départementales

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Prendre en compte la nécessité impérieuse d'éviter les nouvelles dessertes directes de parcelles ou d'urbanisation nouvelle sur le réseau de voirie départementale.</p> <p>2. Modification de certains accès des secteurs de projet aboutissant à des routes départementales.</p> <p>3. Intégration des règles d'implantation des obstacles latéraux à proximité d'une route départementale.</p> <p>[Conseil Départemental]</p>	<p>1. Il est proposé d'inscrire au chapitre 3.1 (Conditions de desserte des terrains) du règlement écrit :</p> <p><i>" L'accès sur route départementale est limité à un par unité foncière. Il est soumis à autorisation et ne sera autorisé que sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et d'éventuel aménagement de sécurité si besoin (à la charge du demandeur) ".</i></p> <p>2. Les remarques faites sur les secteurs de projet comportant des OAP seront prises en compte sauf exceptions justifiées.</p> <p>3. Intégration dans le règlement écrit que toute construction ou installation devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à plus de 7 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de plus de 1500 véhicules par jour hors agglomération, - en limite du domaine public sans jamais être inférieur à 2 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de moins de 1500 véhicules par jour hors agglomération.

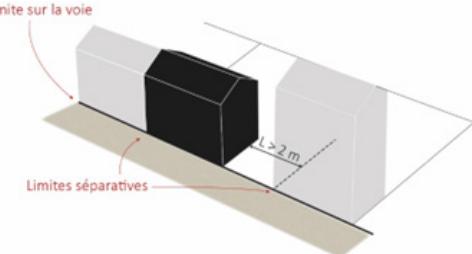
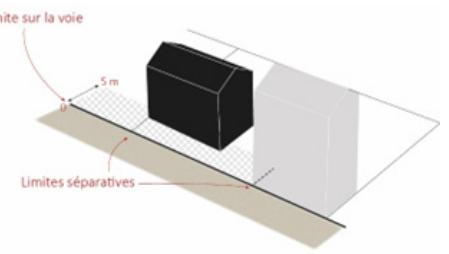
2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les routes départementales

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de l'article 37 du règlement de voirie. <p>[Conseil Départemental]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration de ces dispositions dans le règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> > " <i>Les excavations souterraines ne peuvent être pratiquées qu'à 15 mètres au moins de la limite de l'emprise du domaine public. Cette distance est augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur de l'excavation au-delà de 15 mètres</i> ". > " <i>En l'absence d'une étude géotechnique démontrant qu'il n'y a aucun risque d'effondrement pouvant créer des désordres ou porter atteinte à l'intégrité de la route départementale, l'extraction se réalise à au moins 10 mètres de la limite du domaine public, en respectant une pente de terrassement de 1/1 à partir de ce point. Le pétitionnaire devra maintenir sur la bande de 10 mètres, un merlon de protection de minimum 2 mètres de haut, avec haies dissuasives et clôtures</i> ".

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les règles d'implantation dans les zones urbaines

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Remise en question de la règle d'implantation de 10 mètres par rapport aux voies dans le secteur Ub.</p> <p>[Commune d'Aigre]</p> <p><u>Rappel de la règle générale :</u></p> <p>Cas 1 : </p> <p>Cas 2 : </p> <p>Autres cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer, sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. 	<p>- Cette règle d'implantation a été définie afin de respecter la trame originelle des centres-bourgs/hameaux et tendre au confortement de celle-ci. Elle a également pour objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, entraînée souvent par la création d'une voie d'accès d'une longueur importante (lorsque le retrait par rapport à la voie est important). Par ailleurs, le règlement écrit indique qu'un retrait différent peut être appliqué "<i>lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite [...]</i>".</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les règles d'implantation dans les zones urbaines

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Encadrement des ouvertures en limites séparatives. [Commune d'Anais] 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration de la disposition suivante dans le règlement écrit : <p><i>" Toute ouverture en limite de propriété (qu'il s'agisse d'un mur mitoyen ou non) est interdite ".</i></p>

Le coefficient de pleine terre dans les zones urbaines

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Suppression du coefficient de pleine terre dans le secteur Ua. [Commune de Mansle] 	<ul style="list-style-type: none"> - Modification envisageable.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les règles dans les zones Agricoles

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Conditions concernant les activités de diversification à revoir plus strictement.</p> <p>[Chambre d'agriculture]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. > que les constructions soient implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf : <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, - si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. > que les constructions soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site, > que les constructions s'inscrivent dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les règles dans les zones Agricoles

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Sous-destination des CUMA à réglementer avec des conditions similaires aux exploitations agricoles (principe de limitation de l'artificialisation, du regroupement des bâtiments...). <p>[Chambre d'agriculture]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des conditions suivantes pour les CUMA : <ul style="list-style-type: none"> > Les extensions des CUMA doivent être nécessaires au fonctionnement de l'activité. > Toute nouvelle construction doit : <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole, - être implantées dans la continuité immédiate de bâtiments existants du site existant, sauf : <ul style="list-style-type: none"> > dans le cas de la création d'une CUMA, > dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée. - être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site, - s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les règles dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. La sous-destination des installations rendues indispensables en raison de la fréquentation du public à réglementer au regard de l'activité agricole. [Chambre d'agriculture]</p> <p>2. Pour les toitures asymétriques, répartition des pans sera chaque fois que possible de 1/3 - 2/3, et a minima d'1/4 de la surface couverte. [Chambre d'agriculture]</p> <p>3. Modification de la règle de distance des annexes. [CDPENAF]</p>	<p>1. Intégration de la condition de ne pas être incompatible avec l'activité agricole si pas de remise en cause des projets.</p> <p>2. Modification envisageable.</p> <p>3. Disposition modifiée : Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > être situées à moins <u>dans un rayon de</u> 30 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum <u>dans un rayon de 50 mètres</u> de la construction principale, > avoir une emprise au sol de moins de 75 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les possibilités de construire dans les STECAL

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Réduction des possibilités de construire dans les STECAL Nls (loisirs).</p> <p>[CDPENAF]</p>	<p>- Révision de la règle en fonction des projets.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les énergies renouvelables

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Reprise de la distance de 800 mètres inscrite dans le guide de l'éolien concernant l'implantation des éoliennes par rapport aux zones U et AU. [Commune d'Aigre]</p> <p>2. Remise en question du règlement du secteur Ap qui permet les équipements collectifs à condition qu'ils soient limités à une emprise de 5000 m². [Chambre d'agriculture]</p> <p>3. Encadrement plus strict des projets photovoltaïques dans la zone Agricole. [Chambre d'agriculture]</p> <p>4. Implantation des éoliennes par rapport aux routes départementales. [Conseil Départemental]</p>	<p>1. Lors de l'élaboration des pièces réglementaires, plusieurs scénarios ont été étudiés pour encadrer les systèmes de production d'énergie éolienne. La traduction stricte du guide éolien et de la distance de 800 mètres a été étudiée mais rejetée afin d'assurer la sécurité juridique du PLUi.</p> <p>2. Ajouter une condition sous réserve de sa légalité : "<i>il s'agit de constructions et d'installations publiques</i>" (secteur Ap et N).</p> <p>3. Intégration de la condition suivante "<i>lorsque le terrain sur lequel le projet est envisagé couvre une surface de plus de 5000 m² et a un usage agricole à la date d'approbation du PLUi, l'activité agricole doit être maintenue. Il est entendu par activité agricole, une activité de production qui doit être significative (c'est-à-dire ayant une production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristique ne présentant pas cet équipement), et ce tout au long de la vie de l'équipement</i>".</p> <p>4. Intégration de la disposition suivante (en accord avec le règlement de voirie départementale) : "<i>une distance minimale équivalente à une fois la hauteur totale de l'éolienne (ensemble mât+pale) devra séparer l'éolienne de la limite du réseau routier départemental</i>".</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<ul style="list-style-type: none"> - Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. <p>[Communes de Luxé, Moutonneau, Saint-Fraigne, Val-de-Bonnieure]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination à intégrer comme potentiels pour répondre à l'objectif en logements global. <p>[DDT, MRAe]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les demandes de modification concernant les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination seront prises en compte sous réserve que les critères soient respectés (bâti dur n'étant pas en ruine, présence des réseaux). Les demandes concernant des bâtiments situés en zone U ne seront pas prises en compte : le règlement de la zone U permet les changements de destination sans repérage. - Environ 200 bâtiments ont été repérés sur le document graphique. Ce chiffre peut sembler important mais s'explique au regard d'une urbanisation historiquement dispersée et des nombreux déclassements de hameaux (classés en zone A et N dans le PLUi et non en zone non constructible). Par ailleurs, ce potentiel n'a pas été intégré dans l'objectif en logements pour plusieurs raisons : <ul style="list-style-type: none"> > le nombre de bâtiments pouvant changer de destination ne peut être évalué ; en effet, ils peuvent également être possibles en zone urbaine ; > durant les cinq dernières années, la création de logements via des changements de destination a été anecdotique (<i>à vérifier auprès des communes</i>).

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Les sous-destinations "Commerces et activités de service" autorisées dans le cadre d'un changement de destination devraient être conditionnées au fait de ne pas générer d'artificialisation supplémentaire à l'existant (ou alors de définir une règle d'emprise maximale limitée) et à la préservation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>[Chambre d'agriculture]</p>	<p>- Pas de modification envisagée. Précautions prises via le règlement écrit :</p> <p>" <i>Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés</i> ". </p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les voies à converser, modifier ou à créer

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>- Ajout de chemins, sentes à préserver [Communes de Moutonneau, Vouharte]</p>	<p>- Les demandes d'ajouts ayant été mentionnées dans les avis seront prises en compte.</p>

2 _ LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Les emplacements réservés

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>Suppression d'emplacements réservés ou modification de leurs périmètres car la collectivité est déjà propriétaire ou le projet a évolué.</p> <p>[Communes d'Aigre, Tusson]</p>	<p>L'inscription d'un emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise pour un aménagement ou un équipement d'intérêt collectif particulier, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Il affiche la volonté de l'autorité compétente d'acquérir le terrain pour ce projet.</p> <p>Il n'est pas nécessaire de délimiter un emplacement réservé si le terrain se situe déjà dans le domaine public, l'emplacement réservé peut donc être supprimé.</p> <p>Les demandes de modification d'emplacements réservés ayant été mentionnées dans les avis seront prises en compte.</p>

2 LES SUJETS CLÉS DES AVIS

Autres

Observation(s) formulée(s)	Réponse(s) proposée(s)
<p>1. Précisions à apporter sur la légende du document graphique. [Commune de Valence] - Définitions à compléter/modifier dans le règlement écrit [Commune de Tourriers, DDT] - Précisions à apporter dans le diagnostic territorial. [CNPF, Communes de Vars, Xambes] 2. Réalisation de nouvelles OAP (sectorielle, thématique) [DDT, commune de Vars] 3. Réalisation d'études Loi Barnier. [DDT]</p>	<p>1. Les demandes ne remettant pas en question le fond du projet ayant été mentionnées dans les avis seront prises en compte. 2. Elaboration d'une OAP thématique TVB. - Outils réglementaires apparaissant suffisants au regard du projet > éviter tout "blocage" ultérieurs pour des projets publics. 3. Étude des possibilités en cours.</p>

PARTIE 3 LES AVIS SUR LES PDA



3 LES AVIS SUR LES PDA

L'avis de l'UDAP

	Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable
UDAP		Rectifier des erreurs + mise en forme	
	Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable

Les avis des communes

	Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable
Cellettes			
Cellefrouin			
Ligné			
Maine-de-Boixe			
Montignac-Charente			
Mouton			
Nanclars			
Saint-Amant-de-Boixe			
Saint-Fraigne			
Tusson		Rectifier des erreurs	
Val-de-Bonneure			
Vervant			
Villognon			
Vouharte		Périmètre à modifier	
Xambes			
Genac-Bignac			

PARTIE 4 SUITE DE L'ÉTUDE



4_SUITE DE L'ÉTUDE

