



La traduction réglementaire du PADD

Conférence des Maires _ le 28 avril 2022

1 - Etat d'avancement

2 - La division du territoire en quatre zones

3 - Les secteurs de projet

4 - Les prescriptions graphiques

5 - Zoom sur...

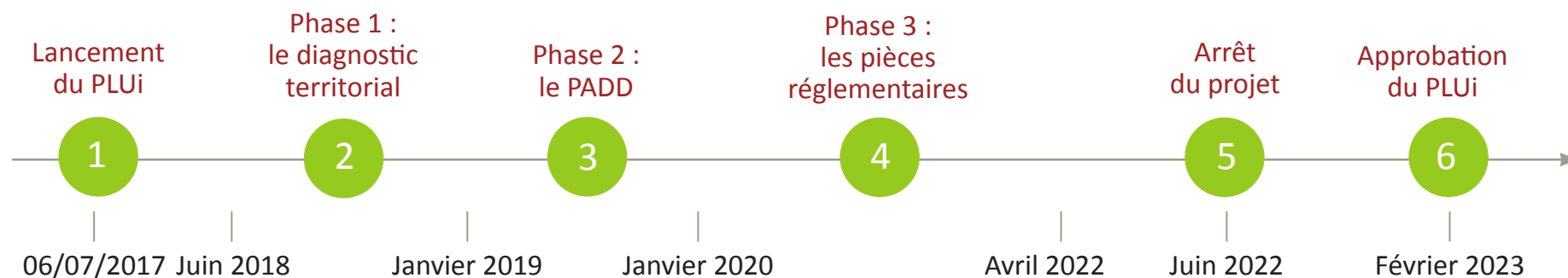
6 - Suite de l'étude

PARTIE 1 ETAT D'AVANCEMENT



1_ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

Le calendrier prévisionnel



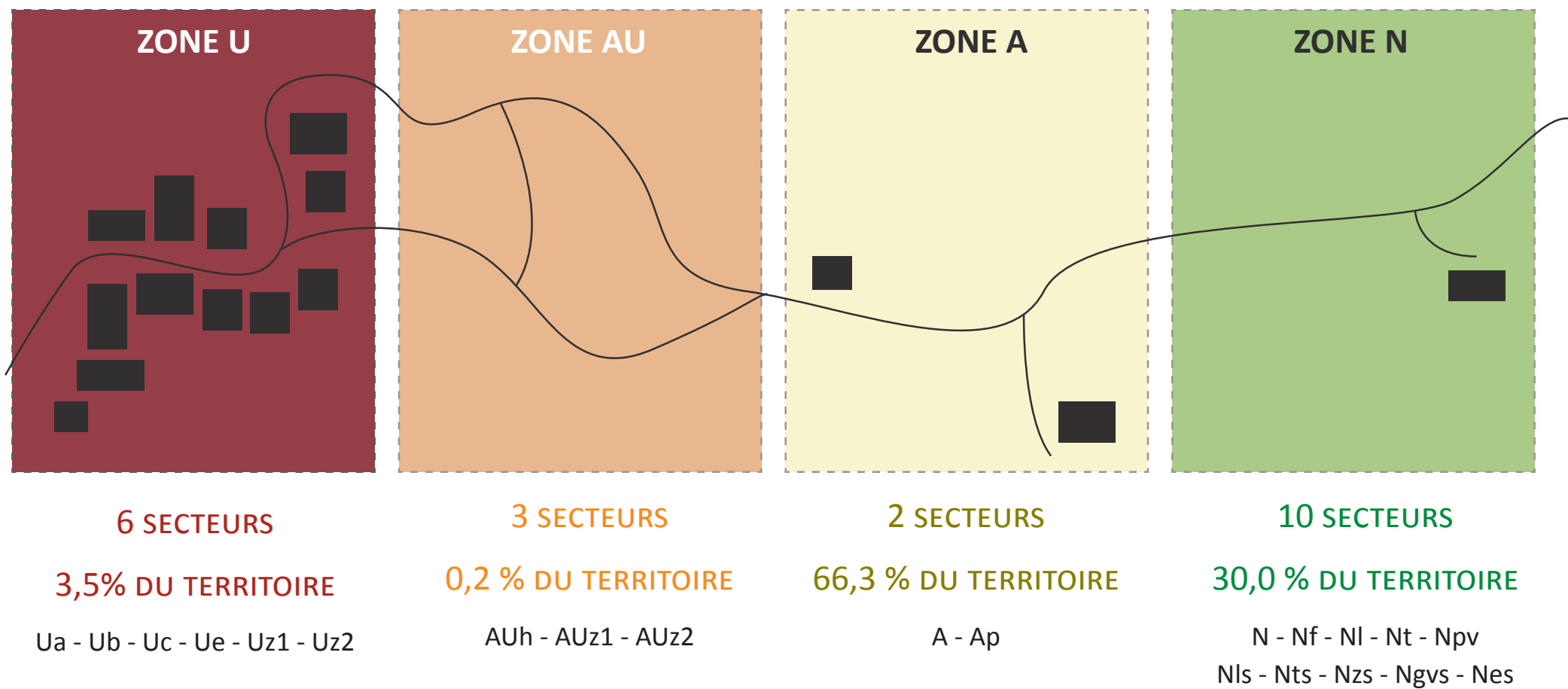
PARTIE 2

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LES QUATRE ZONES



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Ua

Définition

Centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue.

Objectifs recherchés

- Préserver le caractère patrimonial des centres,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres.

Quelques règles envisagées

Implantation : A l'alignement de la voie et sur au moins une des limites séparatives

Volume : 12 mètres maximum

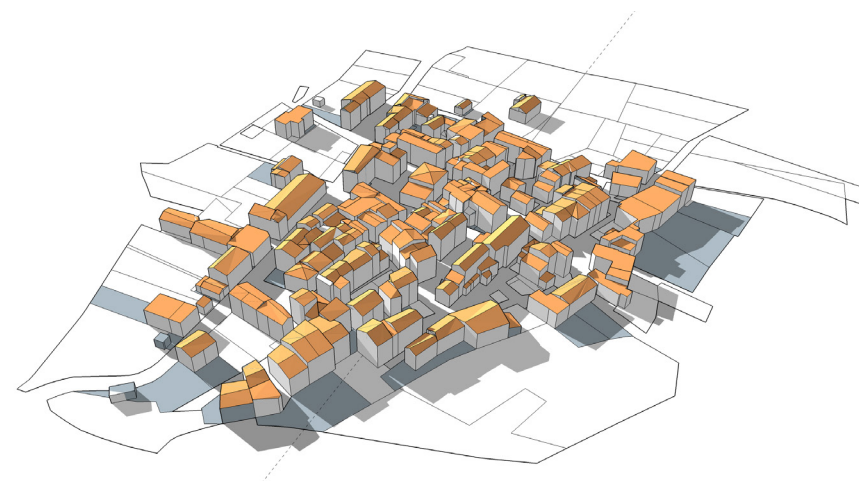
Coefficient de pleine terre : 50% si $> 1000 \text{ m}^2$

Architecture : nuancier, reprise des codes architecturaux proches

Toiture : au moins deux pans / pente de 25 à 35%

Clôture : 2 mètres maximum

Annexe : hauteur limitée à 5 mètres



- Centre-ville de Mansle

2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Ub

Définition

Bourgs des autres communes, des villages et des principaux hameaux, constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes.

Objectifs recherchés

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti,
- «Recréer» le village en limitant les retraits par rapport à la voie notamment.

Quelques règles envisagées

Implantation : En fonction des constructions voisines

Volume : hauteur de la construction voisine la plus haute ou 7,50 m

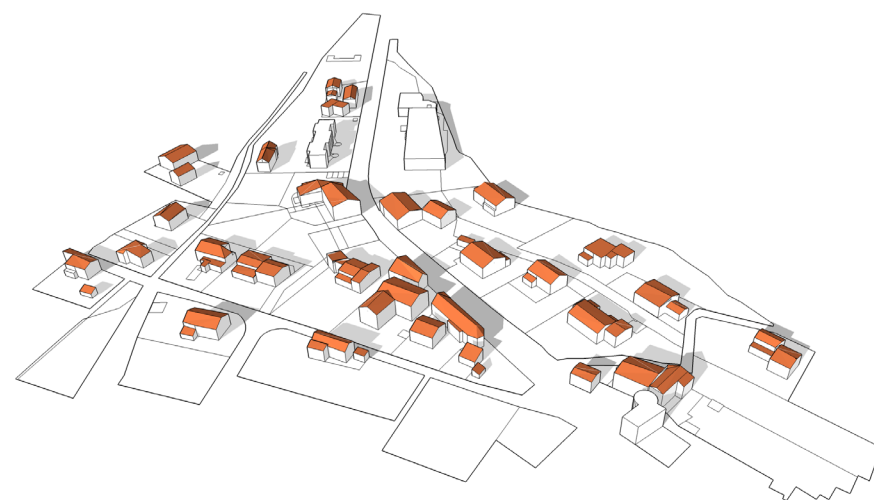
Coefficient de pleine terre : de 30 à 50% selon la surface de la parcelle

Architecture : nuancier, reprise des codes architecturaux proches

Toiture : au moins deux pans / pente de 25 à 35% / toitures-terrasses autorisées si caractère innovant et intégration justifiés

Clôture : 2 mètres maximum

Annexe : hauteur limitée à 5 mètres



- Bourg de Tusson -

2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR U_c

Définition

Extensions urbaines pavillonnaires

Objectifs recherchés

- Permettre une densification de ces tissus pavillonnaires,
- Permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

Quelques règles envisagées

Implantation : 5 mètres par rapport à la voie / en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives

Volume : 7,50 mètres maximum

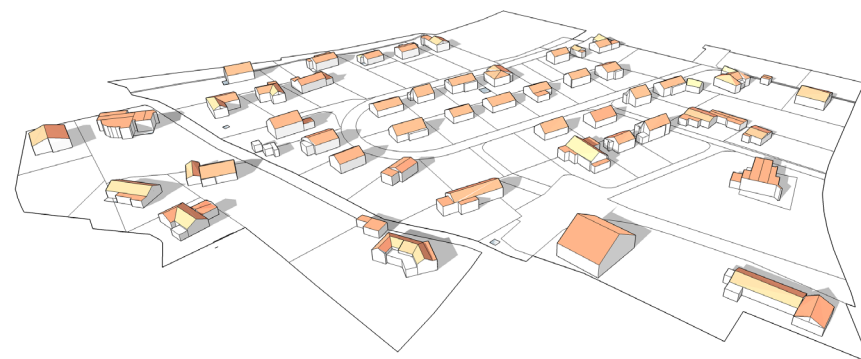
Coefficient de pleine terre : de 30 à 50% selon la surface de la parcelle

Architecture : nuancier, reprise des codes architecturaux proches

Toiture : au moins deux pans / pente de 25 à 35% / toitures-terrasses autorisées pour les extensions et annexes sans condition et pour les constructions si caractère innovant et intégration justifiés

Clôture : 2 mètres maximum

Annexe : hauteur limitée à 5 mètres



- Extension pavillonnaire à Vars -

2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Ue

Définition

Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

Objectifs recherchés

- Conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire.

Quelques règles envisagées

Implantation : pas de réglementation

Volume : 12 mètres maximum

Coefficient de pleine terre : pas de réglementation

Architecture : cohérence de l'aspect général de la construction

Toiture : pas de réglementation

Clôture : pas de réglementation

Annexe : hauteur limitée à 5 mètres



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Uz1

Définition

Secteurs d'activités économiques destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées.

Objectifs recherchés

- Conforter les sites d'activités économiques existants,
- Eviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple,
- Ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.

Quelques règles envisagées

Implantation : hauteur divisé par 2 sans être inférieure à 5 mètres

Volume : 15 mètres maximum

Coefficient de surface perméable : 20%

Architecture : limiter les contrastes / couleurs vives interdites

Toiture : au moins 2 pans / toiture asymétrique : 1/4 de la surface avec un minimum de 4 mètres

Clôture : 2 mètres maximum



- Entreprise de logistique à Vars -

2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Uz2

Définition

Secteurs d'activités économiques destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.

Objectifs recherchés

- Conforter les sites d'activités économiques existants,
- Eviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple,
- Ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.
- Conforter des activités économiques au sein des bourgs, ce qui participe à la mixité des usages.

Quelques règles envisagées

Implantation : hauteur divisé par 2 sans être inférieure à 3 mètres

Volume : 8 mètres maximum

Coefficient de surface perméable : 20%

Architecture : limiter les contrastes / couleurs vives interdites

Toiture : au moins 2 pans / toiture asymétrique : 1/4 de la surface avec un minimum de 4 mètres

Clôture : 2 mètres maximum

2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR A

Définition

Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Objectifs recherchés

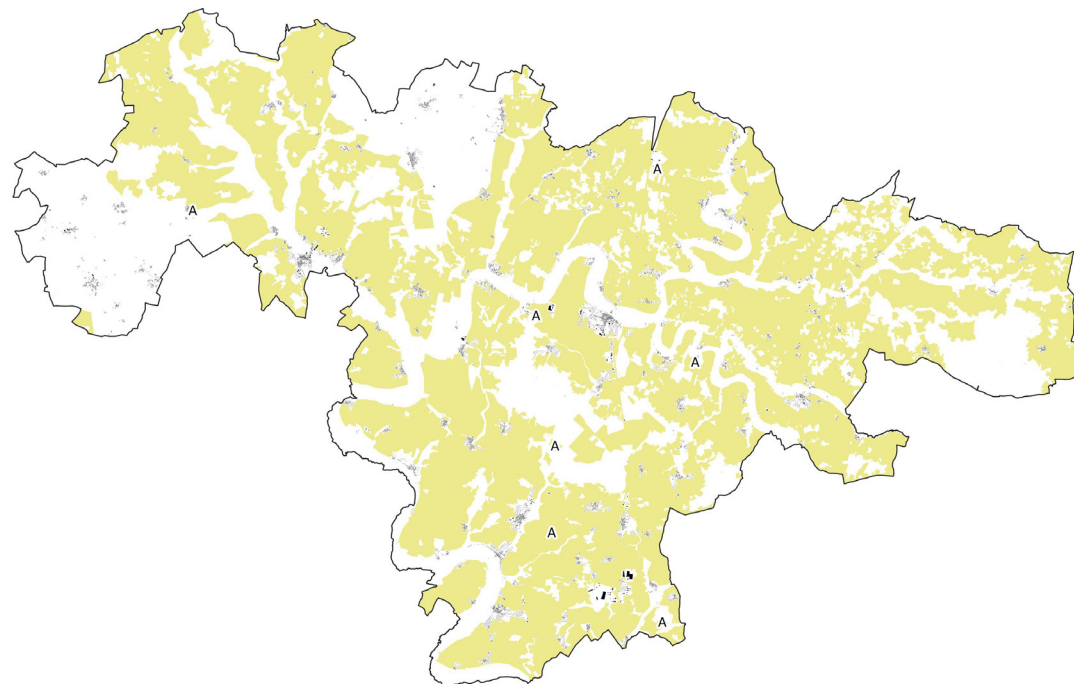
- Protéger les terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture,
- Permettre un développement des sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes.

Quelques règles envisagées

Usage : pas de nouveau logement sauf si destiné à l'exploitant agricole sous certaines conditions ou si changement de destination autorisé

Extensions des habitations existantes : emprise au sol de moins de 75 m² ou moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante

Annexes à l'habitation : à moins de 30 mètres de la construction principale (50 mètres pour les annexes de moins de 20 m²) et emprise au sol de moins de 75 m².



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Ap

Définition

Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique (concernées par un classement Natura 2000).

Objectifs recherchés

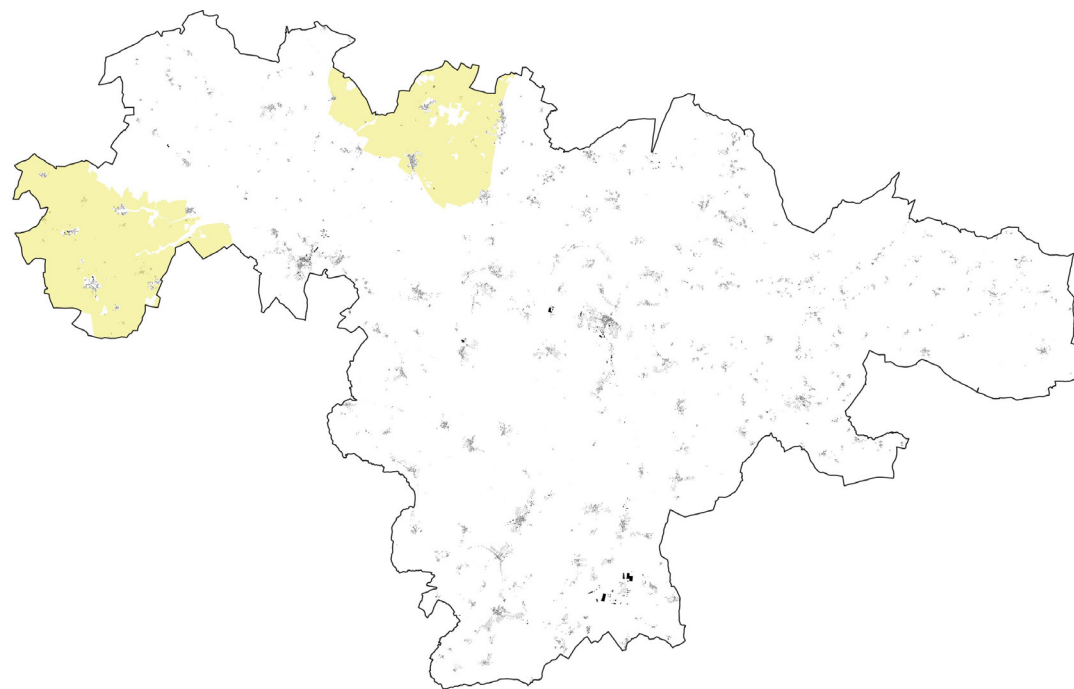
- Protéger les terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture,
- Permettre un développement des sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux forts.

Quelques règles envisagées

Usage : pas de nouveau logement sauf si destiné à l'exploitant agricole sous certaines conditions ou si changement de destination autorisé

Extensions des habitations existantes : emprise au sol de moins de 75 m² ou moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante

Annexes à l'habitation : à moins de 30 mètres de la construction principale (50 mètres pour les annexes de moins de 20 m²) et emprise au sol de moins de 75 m².



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR N

Définition

Secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Objectifs recherchés

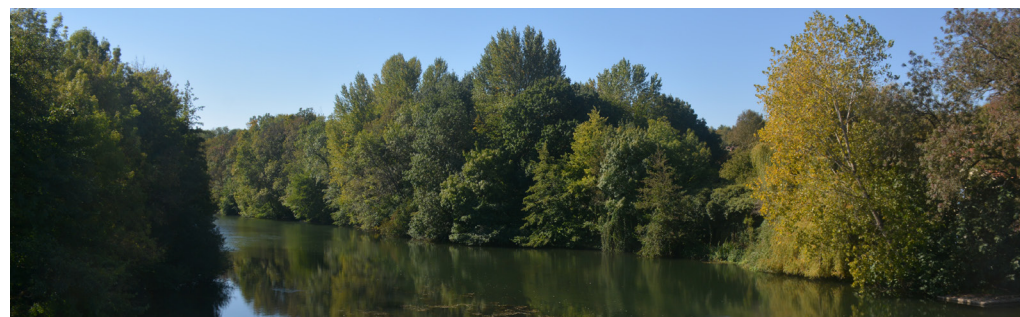
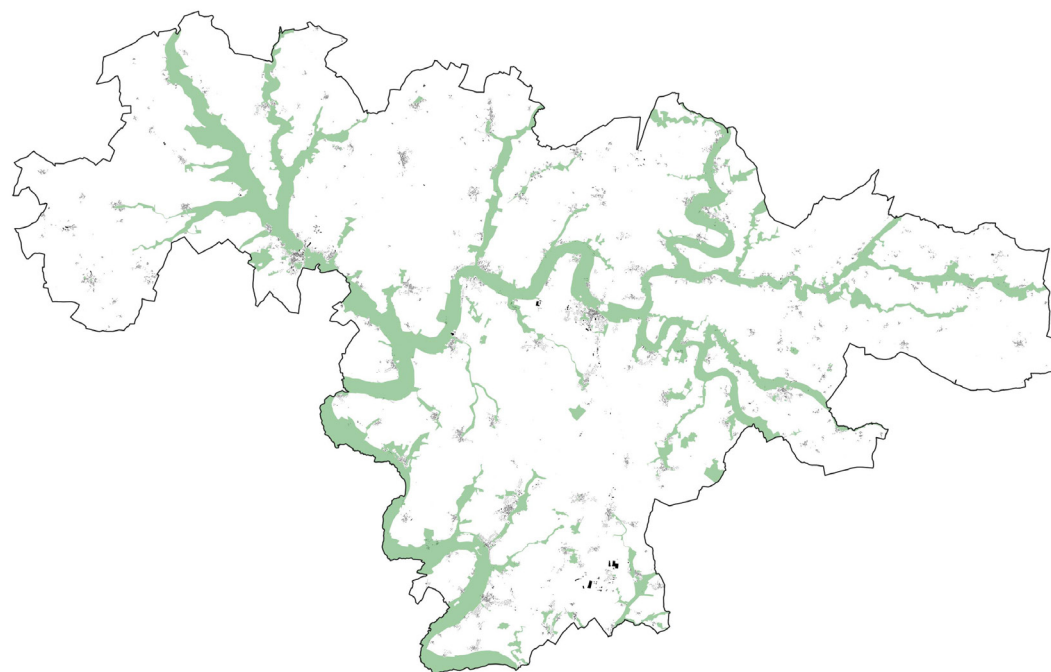
- Protéger les espaces naturels à forts enjeux pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

Quelques règles envisagées

Usage : constructions agricoles autorisées uniquement si serres démontables, tunnels plastiques, etc., d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol de moins de 2000 m² ou si constructions réversibles

Extensions des habitations existantes : emprise au sol de moins de 75 m² ou moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante

Annexes à l'habitation : à moins de 30 mètres de la construction principale (50 mètres pour les annexes de moins de 20 m²) et emprise au sol de moins de 75 m².



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LE SECTEUR Nf

Définition

Massifs boisés.

Objectifs recherchés

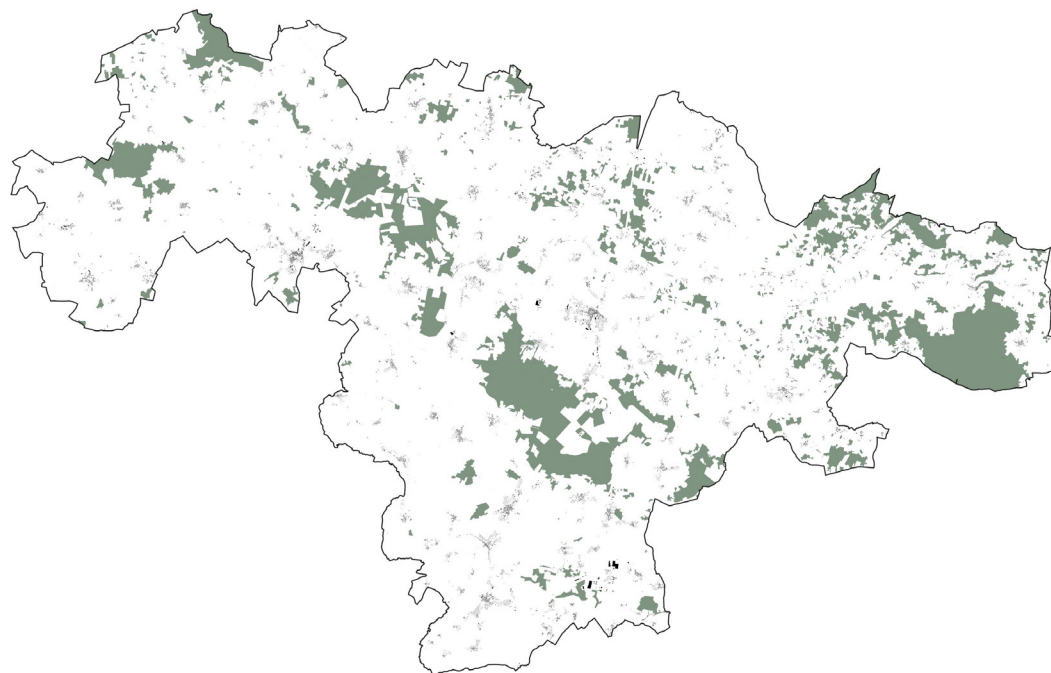
- Permettre une gestion durable des forêts

Quelques règles envisagées

Usage : Exploitation agricole interdite et exploitation forestière autorisée sans condition

Extensions des habitations existantes : emprise au sol de moins de 75 m² ou moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante

Annexes à l'habitation : à moins de 30 mètres de la construction principale (50 mètres pour les annexes de moins de 20 m²) et emprise au sol de moins de 75 m².



2_LA DIVISION DU TERRITOIRE EN QUATRE ZONES

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

- Concernant les annexes à l'habitation :

Dans les zones A et N, les annexes à l'habitation " sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi (~~y compris pour les habitations situées dans une zone U~~), sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- > être situées à moins de 30 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale,
- > avoir une emprise au sol de moins de 75 m² (toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines)".

- Concernant les espèces végétales conseillées / déconseillées :

Ajout d'une catégorie "Espèces végétales interdites" :

- Ambroisie à feuille d'Armoise,
- Jussie.

PARTIE 3 LES SECTEURS DE PROJET



3 LES SECTEURS DE PROJET

LE CHOIX DES SECTEURS DE PROJET

Les périmètres des zones à urbaniser en extension ont été définis à partir de la méthode suivante :

a) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles habitations

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, aucune extension n'étant prévue dans les hameaux en cohérence avec les orientations du PADD.

Lors des réflexions, des échanges et du travail sur le terrain, plusieurs objectifs ont été poursuivis :

- > Favoriser la vie locale des centres-villes/centres-bourg en réfléchissant au meilleur positionnement des futurs quartiers d'habitat,
- > Réduire au maximum les déplacements motorisés les plus courts en analysant l'accessibilité des sites,
- > Mettre en concordance l'ouverture à l'urbanisation des terrains avec la capacité des réseaux,
- > Limiter les incidences potentielles sur le paysage et l'environnement naturel,
- > Limiter l'impact sur l'activité agricole.

b) La conciliation du choix des élus, de la répartition des logements à l'échelle de la Communauté de Communes, de l'objectif de limitation de la consommation d'espace et des retours PPA (suite à la réunion du 14/09/2021).

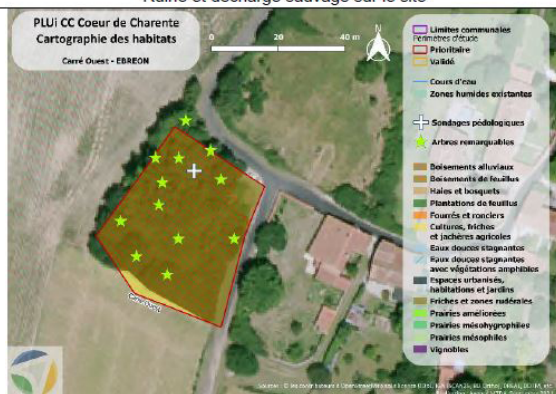


3 LES SECTEURS DE PROJET

LE CHOIX DES SECTEURS DE PROJET

L'évaluation environnementale de chaque site :

Nom du site		Zonage	Commune	Enjeu global
ID 020	Carré Ouest	AUh	Ébréon	MOYEN à FORT
Caractéristiques générales du site			PHOTO-INTERPRÉTATION + VISITE DE SITE	
Zone de boisement matures de Chênes et d'Érable champêtre Ruine et décharge sauvage sur le site				



Enjeux identifiés / potentiels (dont paysagers)

Boisement favorable pour une biodiversité « ordinaire »

Habitat arboré présentant des enjeux écologiques potentiels, notamment pour les insectes saproxylophages et les chiroptères en tant que zone de transit et d'alimentation.

Ronciers et fourrés sous la canopée attractive pour l'Avifaune

Vieux bâti pouvant accueillir des Chiroptères ou des rapaces nocturnes

Recommandations

Préservation des éléments arborés du site

Préservation de bosquets Respect d'un calendrier d'intervention évitant les périodes de sensibilités majeures (reproduction) à savoir entre avril et août

Zone Humide

NON

➔ Identification des enjeux écologiques et paysagers avérés ou potentiels

➔ Etablissement d'un niveau d'enjeu :

FAIBLE pour les secteurs ne nécessitant pas la mise en oeuvre de mesures particulières

MOYEN pour les secteurs nécessitant la mise en oeuvre de mesure d'évitement ou a minima de réduction

FORT pour les secteurs où les aménagements sont à proscrire

➔ Caractérisation des zones humides (présence/absence).

Selon le niveau d'enjeux, mise en oeuvre de **mesures ERC** (Eviter-Réduire-Compenser) > un certain nombre de secteurs de projet supprimés suite à cette évaluation.

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1 Les OAP Élémentaires - Elles concernent les secteurs de projet de faible surface où les enjeux sont moindres.

Des orientations communes à tous les secteurs :

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- Mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare,
- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant.



2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions,
- Limiter la consommation énergétique des logements.



3_ LES SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1 Les OAP Élémentaires - Elles concernent les secteurs de projet de faible surface où les enjeux sont moindres.

3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public,
- Préférer des haies vives en clôture.

4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

- Assurer les alignements et reprises de hauteur,
- Connecter la nouvelle opération à l'existant,
- Penser l'espace public comme lieu de rencontres.

5. Des principes d'accès et de prise en compte de l'évolution potentielle des parcelles (divisions...)

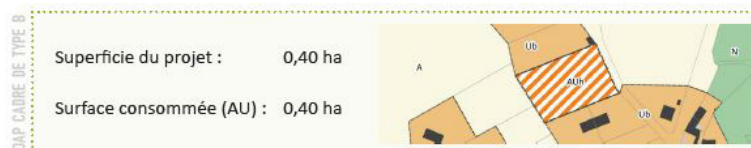


3 LES SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1 Les OAP Élémentaires - Elles concernent les secteurs de projet de faible surface où les enjeux sont moindres.

AMBÉRAC
Rue du cimetière



Caractéristiques du secteur de projet

Accessible depuis la rue du cimetière, le secteur constitue une prairie herbacée enclavée au sein de l'espace urbanisé. Il est bordé au Nord par le cimetière, dont un mur en pierre ancien marque la limite, à l'Ouest et au Sud par des parcelles bâties (habitations).

Une légère pente vers l'Est est observée. Aucun motif végétal n'est présent sur le site.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC

Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
4

Part de logement
locatif social :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

3 LES SECTEURS DE PROJET

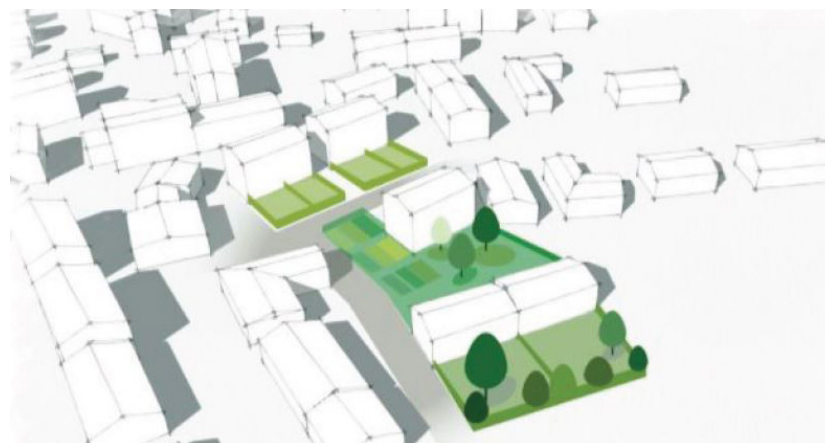
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 2 Les OAP Détaillées** - Elles concernent les secteurs de projet où les enjeux sont forts (intégration paysagère, environnement, accessibilité, etc.).

Des orientations communes à tous les secteurs :

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- Mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare,
- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant.



2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions,
- Limiter la consommation énergétique des logements.



3 LES SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 2 Les OAP Détaillées** - Elles concernent les secteurs de projet où les enjeux sont forts (intégration paysagère, environnement, accessibilité, etc.).

3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public,
- Préférer des haies vives en clôture.

4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

- Assurer les alignements et reprises de hauteur,
- Connecter la nouvelle opération à l'existant,
- Penser l'espace public comme lieu de rencontres.



3 LES SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 2 Les OAP Détaillées** - Elles concernent les secteurs de projet où les enjeux sont forts (intégration paysagère, environnement, accessibilité, etc.).

CELLETES
Le Stade

Superficie du projet : 0,59 ha
Surface consommée (AU) : 0,59 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se trouve dans le prolongement du terrain de football, à l'est du centre-bourg. Il s'inscrit dans le prolongement des extensions urbaines pavillonnaires et est accessible depuis la rue du Maine de Boixe et le chemin du Stade.

Il n'a pas d'usage particulier actuellement (aire de stationnement lors de certaines manifestations sportives ou culturelles).

Il est bordé par des haies denses de cyprès.

Légende

- Accès possible au site par la rue du Maine de Boixe et le chemin du stade
- Haies denses de cyprès
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif Potentiel ANC

Enjeux

- » Ne pas impacter l'entrée du centre-bourg ;
- » Connecter l'opération au reste du tissu déjà urbanisé (éviter son isolement) ;
- » Valoriser, à travers cette opération les équipements sportifs et espaces publics existants.

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 2 Les OAP Détaillées** - Elles concernent les secteurs de projet où les enjeux sont forts (intégration paysagère, environnement, accessibilité, etc.).

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**

Densité minimale demandée : **10 logements/ha**

Logements attendus : **6 logements**

Part de logement locatif social : **0%, soit 0 logement**

Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**

Échéance : **Court terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement par des accès individuels depuis la rue du Maine de Boixe pour les constructions nord et par la biala d'une voie de desserte interne mutualisée connectant le chemin du Stade.

Un cheminement doux permettra de relier le cœur du secteur de projet au stade municipal.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Afin de maintenir une majeure partie des jardins au sud, un découpage en lanière devra être privilégié pour la partie sud du secteur.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La limite nord et est devra être maintenue végétalisée afin de maintenir une bonne insertion paysagère, soit par la création d'une haie d'arbres de haute tige, soit par le maintien des cyprès préexistants.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès par une voirie nouvelle à double sens connectée au chemin du stade et accès directs depuis la rue du Maine de Boixe
- Liens piétonniers à créer vers le Stade
- Maintien de la végétalisation
- Espace mutualisé accueillant des stationnements

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



3 LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Pour tous les secteurs de projet, il est proposé d'ajouter les orientations suivantes (OAP) :

- Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.
- Mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare. Pour atteindre cet objectif de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme.

En lien avec la connaissance de zones potentielles d'accumulation et passages d'écoulements sur le territoire du SYBRA, il est proposé d'ajouter dans les OAP concernées les dispositions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits,
- La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être surélevée par rapport au terrain naturel,
- Les murs pleins en clôture sont interdits.

Secteurs concernés : à Vars (Les Plantes et Route de Marsac), à Villejoubert (Champs de Pinaud Sud) et à Saint-Amant-de-Boixe (Route de Mansle).

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

- Mise en oeuvre d'un échéancier prévisionnel à l'urbanisation (conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme) :
 - > Pas d'échéancier pour les secteurs faisant l'objet d'OAP Elémentaires
 - > Un échéancier prévisionnel pour les secteurs faisant l'objet d'OAP Détaillées : pour chaque site d'OAP, l'échéancier est représenté sous forme graphique en indiquant par un cadre noir la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation.



L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- > pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet.
- > à l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

_Rappel des prescriptions du SCoT du Pays Ruffecois

- > **P4** : [Dans les PLU/PLUi], il devra également être fixé des objectifs en matière de mixité sociale.
- > **P30** : Les opérations d'ensemble devront proposer une diversité dans leur planification. Les opérations d'ensemble devront prévoir une part de logements de type studio, T1 ou T2.
- > **P31** : L'offre en petits logements devra être développée afin de répondre aux besoins spécifiques des jeunes ménages, du vieillissement de la population et des ménages composés d'une ou deux personnes.
- > **P32** : L'offre en logements locatifs et aidés doit être développée sur le territoire. Les grandes opérations d'ensemble devront participer à cet effort de production.

_Rappel des orientations du PADD

- > Développer l'offre en **petits logements** et de **logements sociaux** à proximité des commerces, des solutions de transports et des services, notamment dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- > Proposer des solutions innovantes pour favoriser la mixité **générationnelle** dans les opérations et les quartiers
- > Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- > Développer une offre pour accueillir les jeunes travailleurs à proximité des principales zones d'activités.

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

_Les objectifs en matière de petits logements et de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

► Éléments de diagnostic

- 1,8% du parc de logements occupé par des locataires HLM (contre 8,9% à l'échelle du département)
- 5% des logements possèdent 2 pièces ou moins (contre 10% à l'échelle du département)
- des réponses apportées par le parc privé permettant de répondre en partie aux besoins des populations éligibles au logement social en raison de la faiblesse des loyers.

► Proposition retenue lors du COPIL du 7 octobre 2021

	Nombre de logements envisagé	Nombre de petits logements et Logements Locatifs Sociaux (LLS)
	1509	5%
TOTAL	soit 100 logts/an	74 soit 7 logts/an

Un objectif à répartir au sein du pôle principal, des 4 pôles intermédiaires structurants et des 3 pôles de proximité.

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

_Les objectifs en matière de petits logements et de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

► Proposition retenue lors du COPIL du 7 octobre 2021 : un rééquilibrage selon le statut des pôles

Chiffres Clés 2018 (population et % LLS) : Mansle (1676 hab.) - 7,6% -, Aigre (1585 hab.) - 2,5% -, Montignac-Charente (723 hab.) - 0,6% -, Saint-Amant-de-Boixe (1347 hab.) - 7,0% -, Vars (2113 hab.) - 0% - Aunac-sur-Charente (605 hab.) - 1,4% -, Luxé (725 hab.) - 2,3% -, Val-de-Bonnieuire (1301 hab.) - 1,8% -

	Nb de nouveaux logements envisagés d'ici 2035	Nb de résidences principales en 2035	Nb de LLS en 2018	% de LLS en 2035 (sans action)	% de LLS en 2035 souhaité	Nb de LLS à créer d'ici 2035	Nb de LLS en 2035
Mansle	135	904	59	6,5	6,6	1	60
Aigre	110	836	18	2,2	2,5	3	21
Montignac-Charente	48	399	5	0,5	2,5	5	10
Saint-Amant-de-Boixe	104	664	48	7,2	7,2	0	48
Vars	150	1025	0	0	2,5	26	26
Aunac-sur-Charente	48	347	4	1,2	1,5	1	5
Luxé	57	398	8	2	2	0	8
Val-de-Bonnieuire	86	632	10	1,6	1,6	0	10
TOTAL	738	5205	152	21,3	26,4	35	187

3 LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

_Les objectifs en matière de petits logements et de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

► Proposition retenue lors du COPIL du 7 octobre 2021 : un rééquilibrage selon le statut des pôles

Chiffres Clés 2018 (population et % logts de 2 pièces et moins) : Mansle (1676 hab.) - 10,3% -, Aigre (1585 hab.) - 6,9% -, Montignac-Charente (723 hab.) - 3,5% -, Saint-Amant-de-Boixe (1347 hab.) - 3,6% -, Vars (2113 hab.) - 5,5% - Aunac-sur-Charente (605 hab.) - 3,5% -, Luxé (725 hab.) - 3,8% -, Val-de-Bonnieuire (1301 hab.) - 5,8% -

	Nb de nouveaux logements envisagés d'ici 2035	Nb de résidences principales en 2035	Nb de RP de 2 pièces et moins en 2018	% RP de 2 pièces et moins en 2018 (sans action)	% RP de 2 pièces et moins en 2035 souhaité	Nb de RP de 2 pièces et moins à créer d'ici 2035	Nb de RP de 2 pièces et moins en 2035
Mansle	135	904	79	8,7	10,3	14	93
Aigre	110	836	50	6,0	6	0	50
Montignac-Charente	48	399	12	3,0	5	8	20
Saint-Amant-de-Boixe	104	664	20	3,0	5	13	33
Vars	150	1025	47	4,6	5	4	51
Aunac-sur-Charente	48	347	10	2,9	2,9	0	10
Luxé	57	398	13	3,3	3,8	2	15
Val-de-Bonnieuire	86	632	32	5,1	5,1	0	32
TOTAL	738	5205	263	36,5	43,1	42	305

3_LES SECTEURS DE PROJET

LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

> Insertion des objectifs en petits logements et LLS dans la programmation des secteurs de projet :

	Nb de nouveaux logements envisagés d'ici 2035	Nb de petits logements et LLS à créer à horizon 2035
Mansle	135	15
Aigre	110	3
Montignac-Charente	48	13
Saint-Amant-de-Boixe	104	13
Vars	150	30
Aunac-sur-Charente	48	1
Luxé	57	2
Val-de-Bonniece	86	0
TOTAL	738	77

3_LES SECTEURS DE PROJET

LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

	Surface prévue en extension (en ha)
PÔLE PRINCIPAL	
Mansle	3,5
PÔLES INTERMÉDIAIRES STRUCTURANTS	
Aigre	4,2 (zone Uz1)
Vars	8,3 (zone Uz1)
PÔLES DE PROXIMITÉ	
Aunac-sur-Charente	0,7
Val-de-Bonniece	1,2 (AUz2)
PÔLES RURAUX RELAIS	
Anais	3,0
Tourriers	0,8 (zone Uz1)
AUTRES COMMUNES	
Maine-de-Boixe	3,5
Aussac-Vadalle	0,5 (zone Uz1)
TOTAL	25,5

> Surface à laquelle il faut ajouter tous les STECAL Nzs.

PARTIE 4 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

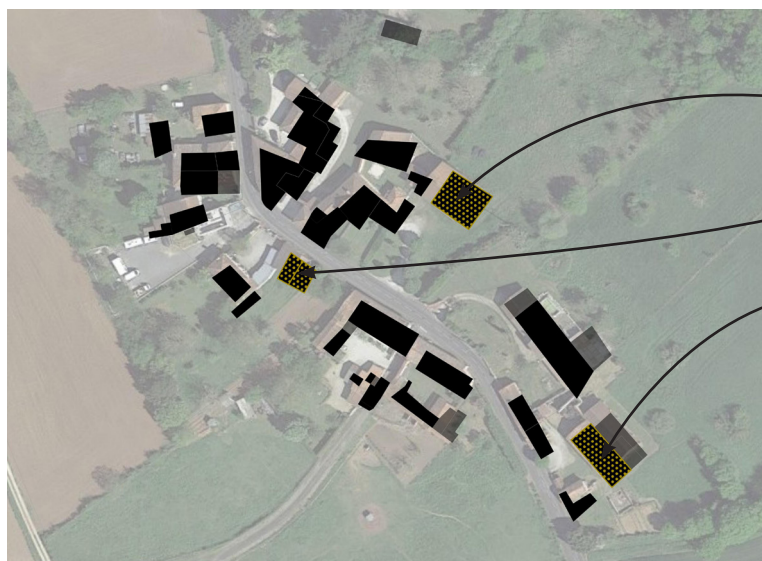


4 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

- **251 bâtiments** identifiés sur la base de quatre critères :
 - > Bâti dur n'étant pas en ruine,
 - > Présence des réseaux,
 - > Absence d'une SUP limitant la constructibilité (exemple PPRi),
 - > Distance de plus de 100 mètres dans le cas d'une proximité avec une ICPE.
- Des bâtiments majoritairement situés dans des petits hameaux (non classés en zone U).

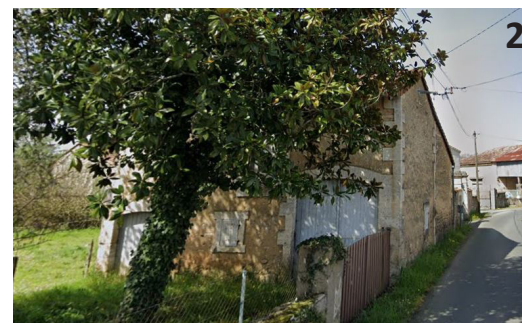


- L'âge Ballot à Val-de-Bonnieu -

Grange 1

Grange 2

Grange 3



- Objectifs :

- > Préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- > Rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les 15 prochaines années et éviter une modification du PLUi à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.

4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Les éléments construits et les bâtiments patrimoniaux

- **958 entités bâties cadastrales** (édifices religieux, logis, habitats traditionnels, moulins, etc) et **310 éléments construits** (fontaines, croix...) identifiés non protégés au titre des Monuments Historiques.
- Objectif : assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité pour garantir sa transmission.
- Des dispositions réglementaires particulières.



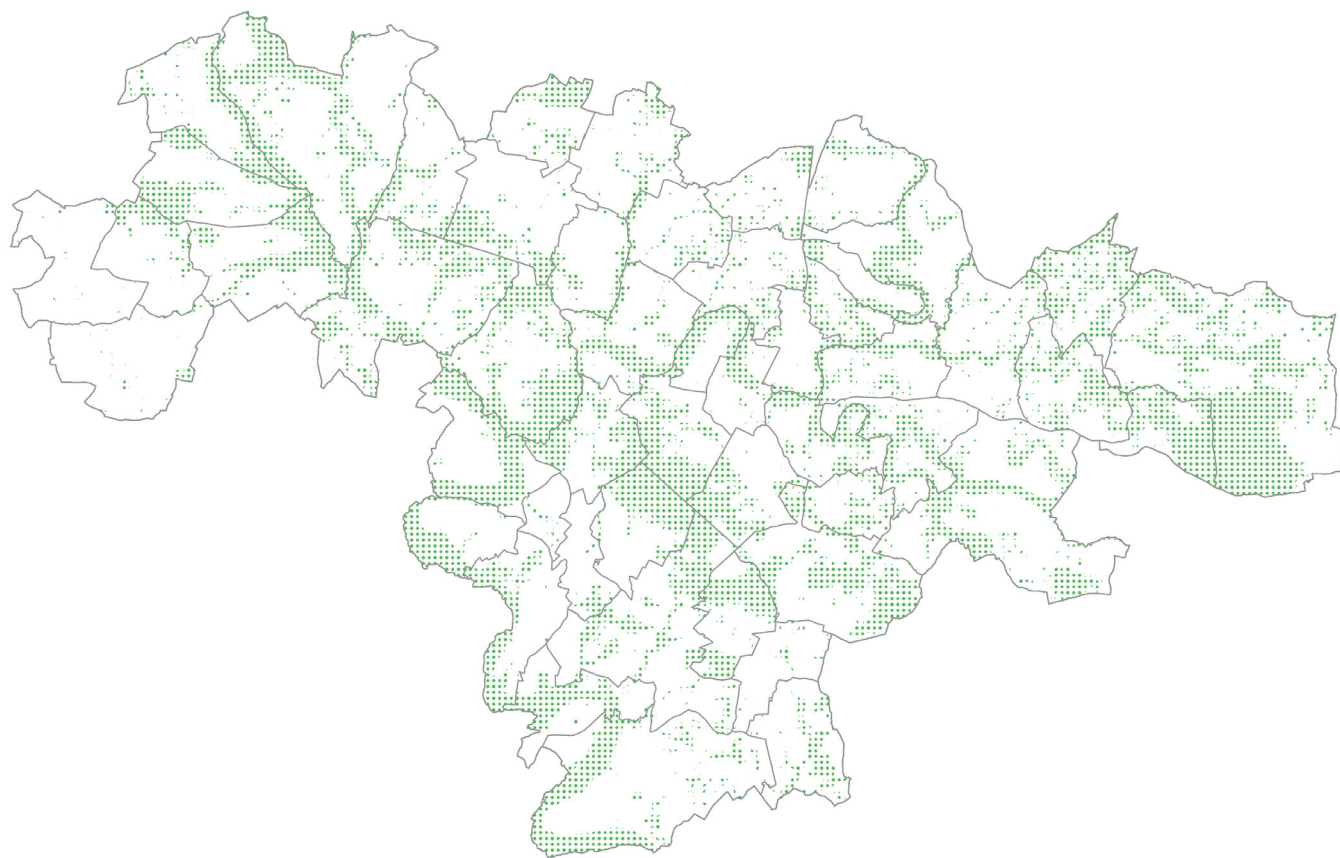
- La Potonnière à Ebréon -

4 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les secteurs où les boisements et les haies sont à préserver

- La délimitation s'appuie sur :
 - > sur la délimitation des zones Naturelles et forestières (N et Nf),
 - > sur les données terrains (préservation des dernières continuités écologiques arborées existantes ou à reconstituer entre deux réservoirs de biodiversité par exemple).
- Objectifs : préserver les massifs boisés, le bocage et avoir un regard sur l'évolution des massifs boisés sur le territoire.
- Règle générale : conserver les boisements et les haies compris dans cet espace.



- Secteurs où les boisements et les haies sont à préserver -

4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les haies, alignements et arbres isolés

- Identification des haies et arbres ne s'insérant pas dans le secteur précédent.
- Haies et arbres ayant un intérêt pour la TVB ou pour le paysage (haies en frange et au sein de l'espace urbanisé, haies le long de certaines voies de circulation...).
- Règle générale : conserver les haies et les arbres identifiés et interdiction de toute construction/installation à moins de 5 mètres de ces éléments.



- Linéaires de haies à préserver, Nord-est de Villejésus (Aigre) -



- Arbres isolés aux entrées Sud du bourg de Tusson -

4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- Identification des massifs boisés liés aux grands ensembles patrimoniaux.



- EBC associé au château de Cellettes -



- EBC associé au château du Bois à Ambérac -

LA MODIFICATION ENVISAGEE

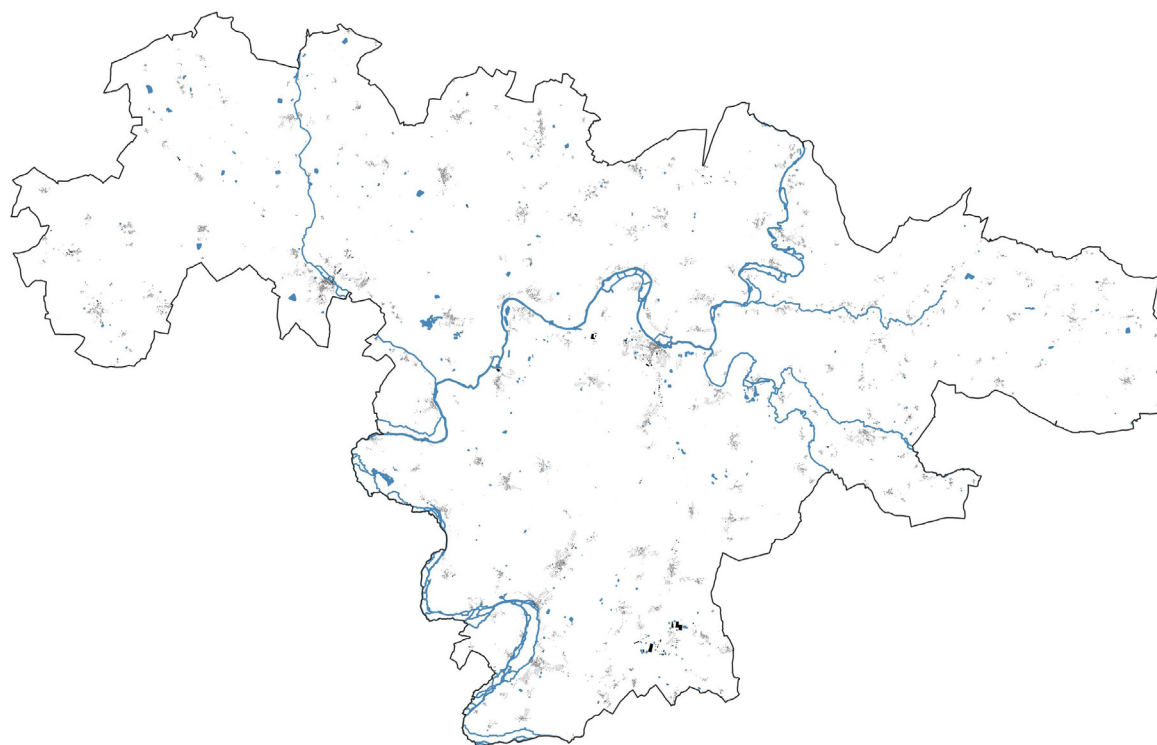
- Evolution des EBC en "Secteurs où les boisements et les haies sont à préserver" (Article L151-23 du code de l'urbanisme).

4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les cours d'eau

- Une zone tampon de **20 mètres de part et d'autre des berges de la Charente** est **inconstructible**. Seules les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique du fleuve Charente, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien du fleuve, ont l'autorisation de déroger à cette règle.
- Une zone tampon de **10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, autres que la Charente**, est **inconstructible**. Seuls les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et les extensions de l'existant sont autorisés au sein de cette zone dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol.



4 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA PRESERVATION DES PAYSAGES

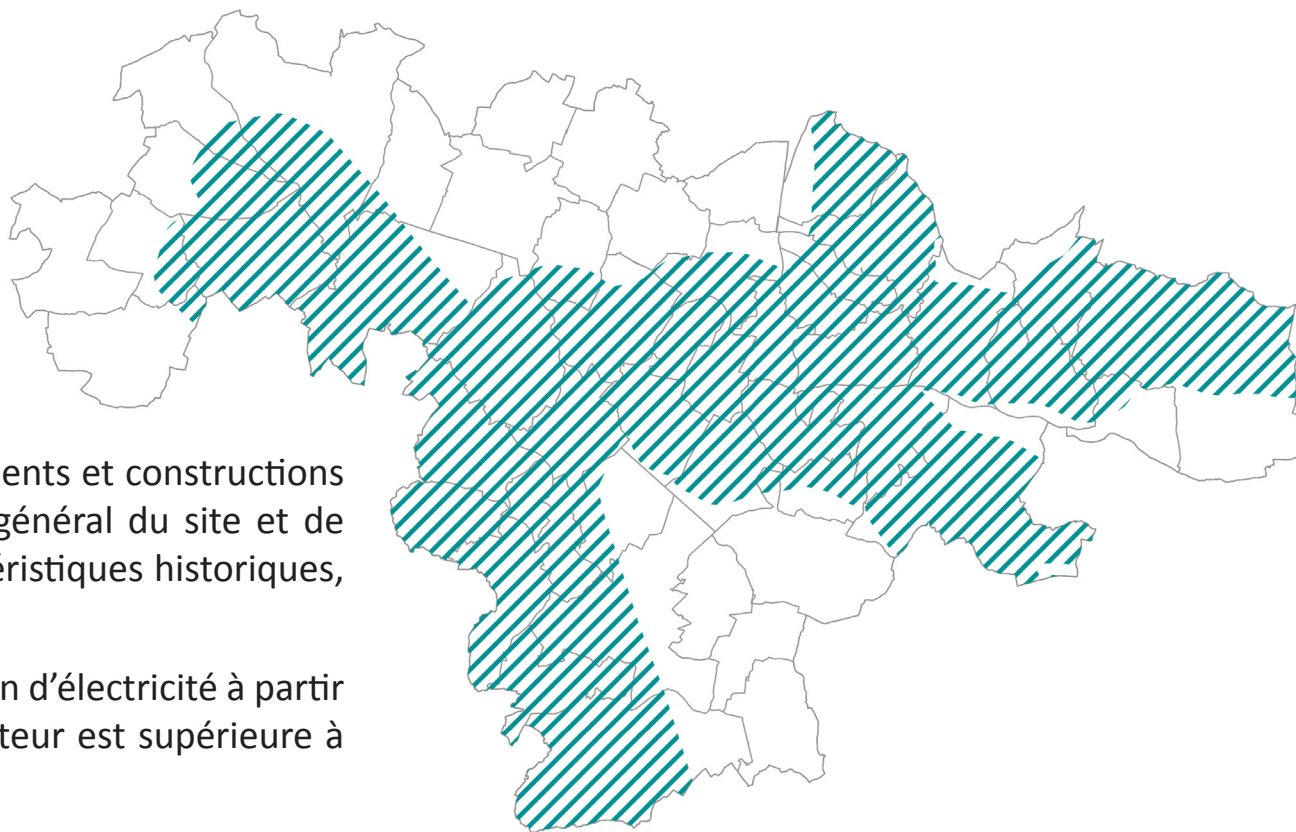
- Une délimitation qui s'appuie sur les vallées paysagères et d'un tampon de 1 kilomètre de part et d'autre de leurs limites.

- Dans ces espaces, tous travaux, aménagements et constructions conduisant à une modification de l'espace général du site et de nature à altérer significativement ses caractéristiques historiques, sont interdits, notamment :

- L'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la hauteur est supérieure à 12 mètres.

- Les opérations de renouvellement des parcs éoliens conduisant à une modification substantielle du parc éolien.

- L'implantation de panneaux photovoltaïques dont la hauteur est supérieure à 7,5 mètres.



- Secteurs à protéger pour des motifs paysagers -

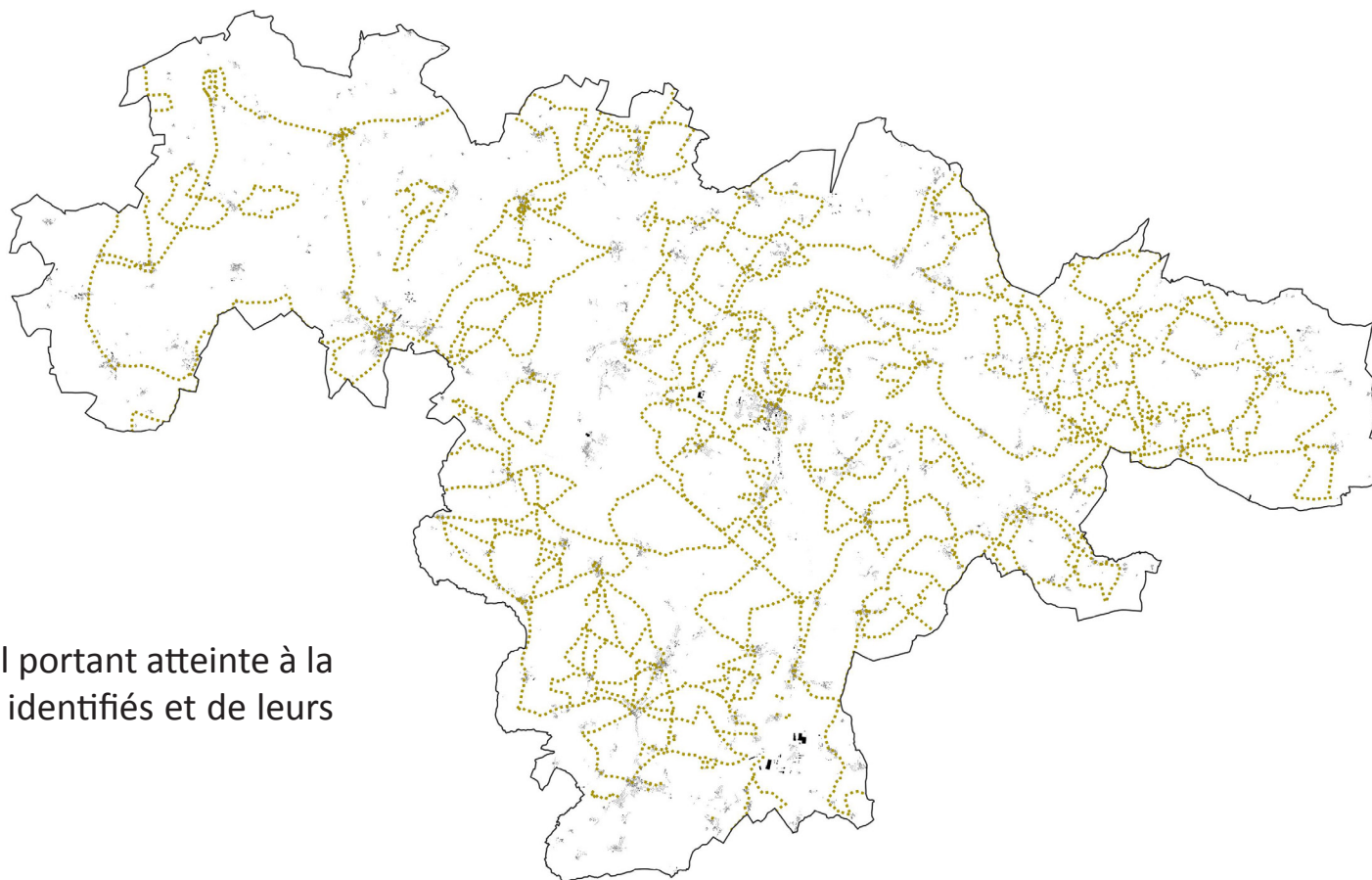
4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS AUX DEPLACEMENTS

- Objectifs :

- > Favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique,
- > Protéger les emprises destinées à des projets routiers (échangeur, déviation).

- Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords pourront être interdites.



- Chemins à préserver -

4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES ELEMENTS RELATIFS A LA DIVERSITE COMMERCIALE

- Objectif : maintenir une offre commerciale de proximité dans les principales communes (Mansle, Aigre, Montignac-Charente, Vars, Tusson).

- Le long des voies repérées, le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » en Logements est interdit.

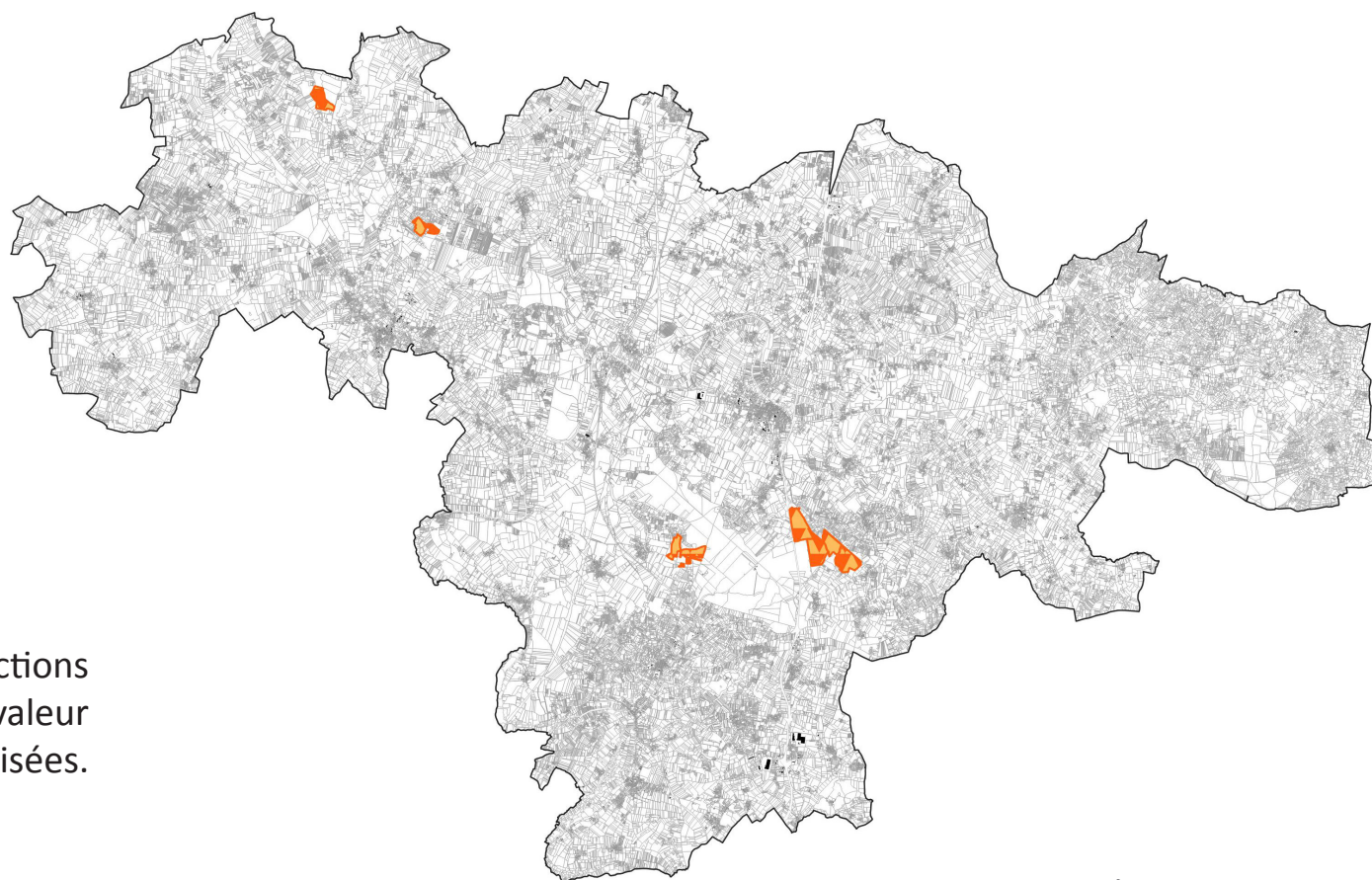


- Linéaire commercial à préserver à Mansle -

4_LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

LES SECTEURS IDENTIFIES POUR LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Prise en compte des carrières existantes et des projets d'extension.



- Dans ces secteurs, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

- Les carrières -

PARTIE 5 ZOOM SUR...



5_ZOOM SUR...

L'OBJECTIF EN LOGEMENTS

CE QUI EST INSCRIT DANS LE PADD

> A horizon 2035, viser un taux de croissance annuel de **0,5% par an** pour accueillir environ 110 habitants supplémentaires par an.

> Accueillir ces populations en cohérence avec les équilibres actuels du territoire ; environ **35%** sur le bassin de vie Sud, environ **33%** sur le bassin de vie Centre, environ **16%** sur le bassin de vie Est et environ **16%** sur le bassin de vie Ouest.

> Viser la production d'environ **100 logements par an** à l'échelle de la communauté de communes.

CE QUI EST PREVU DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES

	Nombre de logements envisagé dans le PLUi	% de l'objectif
Bassin de vie Sud	541	35,8 %
Bassin de vie Centre	493	32,7 %
Bassin de vie Ouest	244	16,2 %
Bassin de vie Est	231	15,3 %
TOTAL	1509	100%

5_ZOOM SUR...

L'OBJECTIF EN LOGEMENTS

DETAIL

BASSIN DE VIE OUEST	
Aigre	110
Ambérac	18
Barbezières	5
Bessé	6
Ebréon	9
Les Gours	5
Lupsault	3
Oradour	9
Ranville-Breuillaud	9
Saint-Fraigne	29
Tusson	17
Verdille	24
TOTAL	244

BASSIN DE VIE CENTRE	
Cellettes	25
Charmé	26
Chenon	7
Fontclaireau	28
Fontenille	24
Fouqueure	25
Juillé	11
Lichères	5
Ligné	11
Lonnes	11
Luxé	57
Maine-de-Boixe	32
Mansle	135
Mouton	15
Moutonneau	7
Nanclars	8
Puyréaux	35
Saint-Groux	9
Villognon	22
TOTAL	493

BASSIN DE VIE EST	
Aunac-sur-Charente	48
Cellefrouin	37
La Tâche	4
Saint-Ciers-sur-Bonnieure	16
Saint-Front	23
Val-de-Bonnieure	86
Valence	11
Ventouse	6
TOTAL	231

BASSIN DE VIE SUD	
Anais	43
Aussac-Vadalle	40
Coulonges	9
La Chapelle	16
Montignac-Charente	48
Saint-Amant-de-Boixe	104
Tourriers	56
Vars	150
Vervant	9
Villejoubert	29
Vouharte	20
Xambes	17
TOTAL	541

5_ZOOM SUR...

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

CE QUI EST INSCRIT DANS LE PADD

> Réduire la consommation d'espace d'**au moins 40% pour l'habitat et les activités économiques** par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années.

- Une consommation d'espace passée évaluée sur la base des données MAJIC et cadastrales et une actualisation via les PA ou PC au cours des dernières années.

- Consommation d'espace sur la période 2011-2021
- Consommation d'espace sur la période 2021-2035



- Consommation d'espace passée et future à Villejoubert -

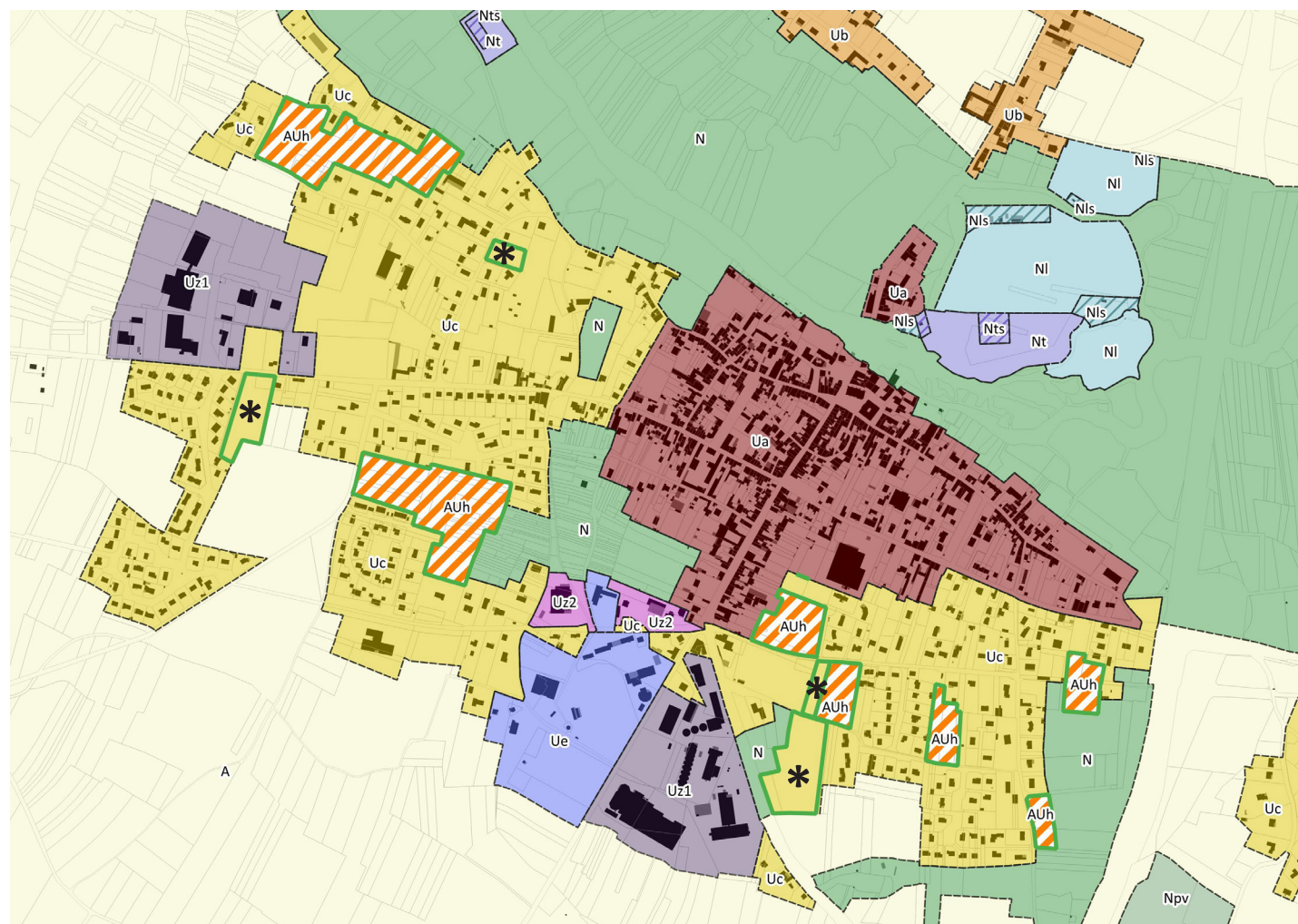
5_ZOOM SUR...

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- Les surfaces où des permis de construire/permis d'aménager ont été déposés durant les années 2021/2022 ont été classées en zone Urbaine mais ont été intégrées au calcul de la consommation d'espace générée par le PLUi.

* Surfaces concernées par un PA/PC

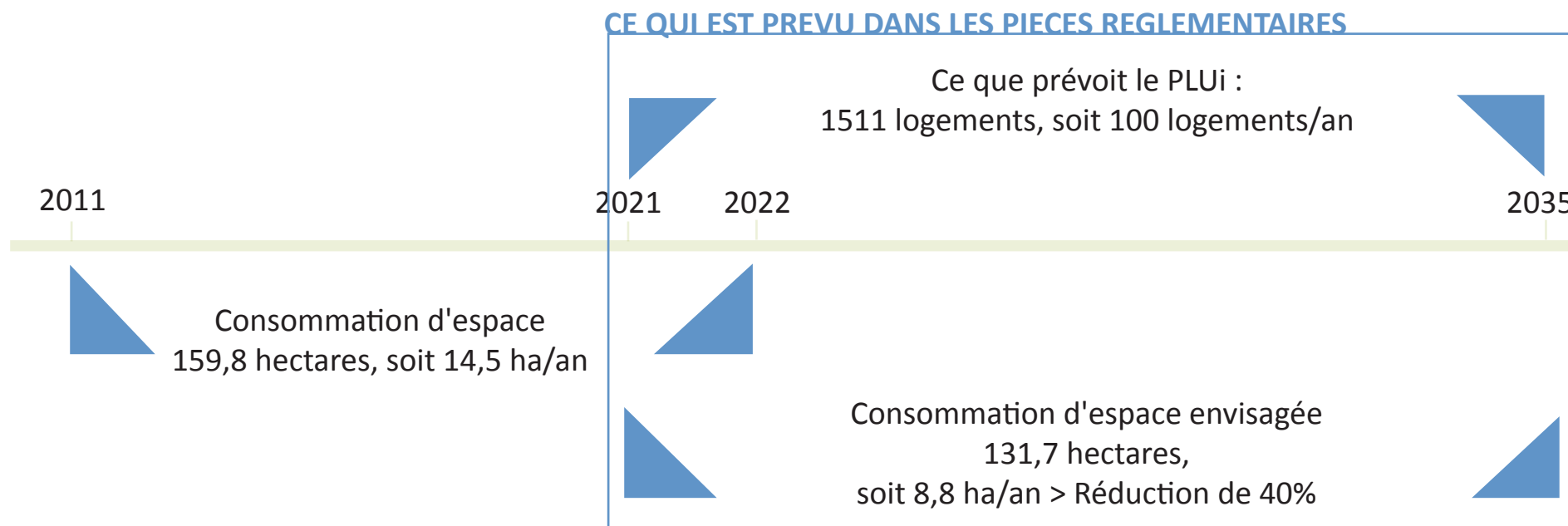
— Consommation d'espace sur la période 2021-2035



- Zonage et consommation d'espace, exemple de Mansle -

5_ZOOM SUR...

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS



5_ZOOM SUR...

LA DENSIFICATION DES TISSUS

CE QUI EST INSCRIT DANS LE PADD

- > Privilégier la densification du tissu existant avant l'extension des enveloppes urbaines
- > Privilégier les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace. **Produire au moins 35% des logements en densification** de cette enveloppe.
- > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en oeuvre une densité brute d'au moins **10 logements à l'hectare** dans les opérations en extension.

CE QUI EST PREVU DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES

	Nombre de logements envisagé dans le PLUi	Nombre de logements en densification	Nombre de logements en extension
TOTAL	1509	507	1002
En %		33,6%	66,4%

	Nombre de logements en extension	Surface prévue en extension	Densité brute moyenne
PÔLE PRINCIPAL	125	11,9	10,5
PÔLE INTERMEDIAIRES ET STRUCTURANTS	335	35,9 (dont env. 1 ha pour des activités tertiaires et un parc)	9,3
PÔLES DE PROXIMITE	79	8,1	9,7
PÔLES RURAUX RELAIS	88	8,6	10,2
AUTRES COMMUNES	375	39,5	9,5

5_ZOOM SUR...

L'OAP PATRIMOINE

- Une OAP Patrimoine dont les dispositions s'appliquent aux projets situés dans les périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans un rapport de compatibilité.

Partie 3_Les attentes architecturales sur le patrimoine bâti

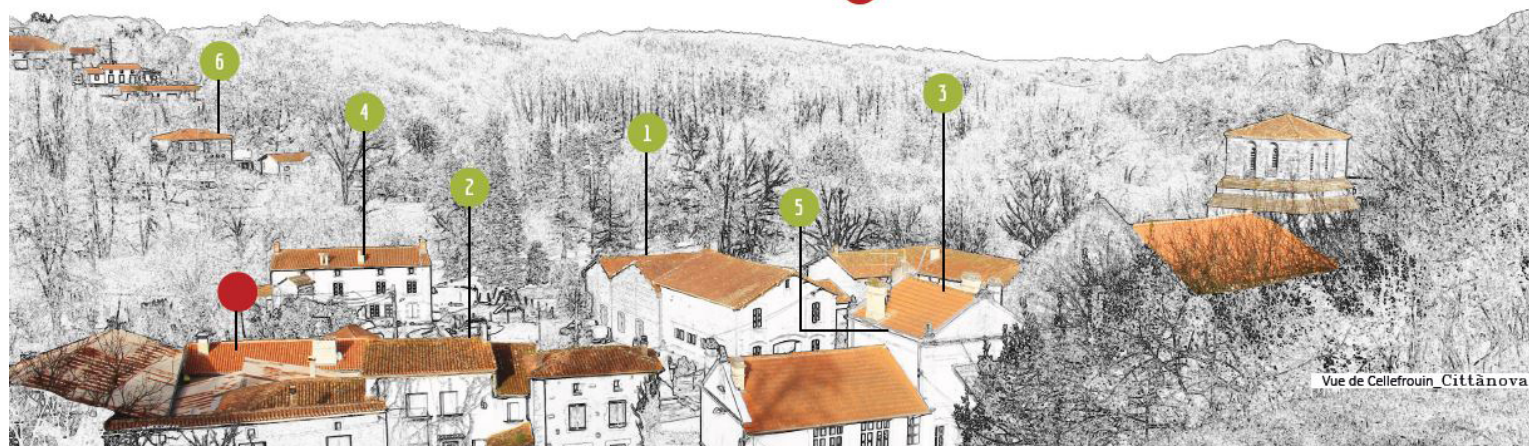
Les dispositions qui suivent s'appliquent avec un rapport de compatibilité aux évolutions du patrimoine bâti des communes et aux futures constructions inscrites dans les périmètres soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

En complémentarité avec le règlement écrit, les principales mesures sont les suivantes:

La couverture

- 1 Les pentes des toitures existantes seront conservées.
- 2 Pour toutes les constructions, les couvertures seront obligatoirement en tuile canal dite « tige de botte », tant pour la tuile de couvrant que pour celle de courant. Les tuiles sont mises en œuvre conformément aux dispositions traditionnelles : faitage et arêtier scellés à la chaux, tuile de rive demi-ronde et rives à double tuiles en renvers, etc...

- 3 Dans le cas où la couverture d'un bâtiment existant est constituée d'un autre matériau originel (ardoise, tuiles losangées, zinc), les règles de pose et de matériaux seront les mêmes conformément à leur typologie.
 - 4 Les souches de cheminée existantes (en : briques, pierres, enduits) seront à conserver et à restaurer; leur création devra utiliser les mêmes principes de finition que celles existantes.
 - 5 Les gouttières et les descentes des eaux pluviales seront en zinc naturel, sans peinture. Les dauphins en fonte ne sont pas interdits. Les gouttières seront posées avec des crochets en zinc fixés aux chevrons.
 - 6 Les châssis de toit auront une dimension maximale de 78 x 98 cm et seront encastrés à la couverture. Les volets occultants extérieurs sont interdits. Les châssis de toit devront avoir une typologie traditionnelle de tabatière avec meneau central extérieur. Les lucarnes existantes devront être maintenues ou restituées selon leurs dispositions d'origine.
- X** L'emploi de tuiles de courant à fond plat, et à emboîtement, est interdit.



5_ZOOM SUR...

L'OAP PATRIMOINE

Les orientations à valider

- Application des orientations pour les menuiseries visibles depuis l'espace public ou pour toutes les menuiseries ?

Les menuiseries visibles depuis l'espace public

La proportion des ouvertures dans les façades, les dimensions des baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées.

Les dimensions des baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées. Les encadrements (tableaux, linteaux, appuis) seront restaurés ou restitués avec des matériaux tenant compte du caractère de l'édifice ou de leurs dispositions originelles (pierres ou enduits).

Les croisées de fenêtre double battants ouvrant à la française existantes, selon leur époque, leur style, leur état, et qualité de fabrication généralement en chêne peint, peuvent être conservées et restaurées, en remplaçant le vitrage existant par un vitrage plus épais avec isolant thermique et tous dispositifs confortant l'étanchéité à l'air et à l'eau, tout en bénéficiant de leurs modénatures originelles: profils et moulurations, serrurerie ancienne, crémone, espagnolette etc.

Si leur remplacement s'avère nécessaire, les menuiseries double battants seront réalisées sur le même modèle existant à l'origine de l'immeuble, en bois à peindre, complétées si possible par la serrurerie d'origine.

Pour les croisées de fenêtre, les pièces d'appuis et les jets d'eau seront traités avec des profils fortement arrondis. Les petits bois seront saillants, extérieurs au double vitrage en conservant le nombre de carreaux par vantail en trois ou quatre parties toujours verticales selon la hauteur de la baie pour des fenêtres XIXe ou petits carreaux pour des fenêtres XVIIIe. Des bandes intercalaires noires seront disposées dans le vitrage en suivant les dessins des petits-bois. La pose sera réalisée en fond de feuillure et non en rénovation en conservant le cadre existant.

Les portes d'entrées anciennes moulurées avec imposte ou pas, seront conservées, restaurées ou si besoin remplacées à l'identique assorties d'une étanchéité renforcées tout en maintenant leur aspect traditionnel.

Les portes (cochères, de service, de garage) seront en bois plein, à lames verticales, sans écharpes. Leurs ferrures seront peintes de la même couleur que la porte.

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens ou de ferronnerie, devront être conservés et s'il y a lieu réparés. Les garde-corps neufs seront obligatoirement en acier peint, d'un dessin simple.

Les menuiseries seront peintes dans une tonalité éteinte, choisie en harmonie avec la couleur des pierres ou enduits, claire, non vive, ni pure, couleur légèrement adoucie grisée claire pour les croisées de fenêtre et volets battants, en harmonie pour les portes d'entrée et serrurerie.

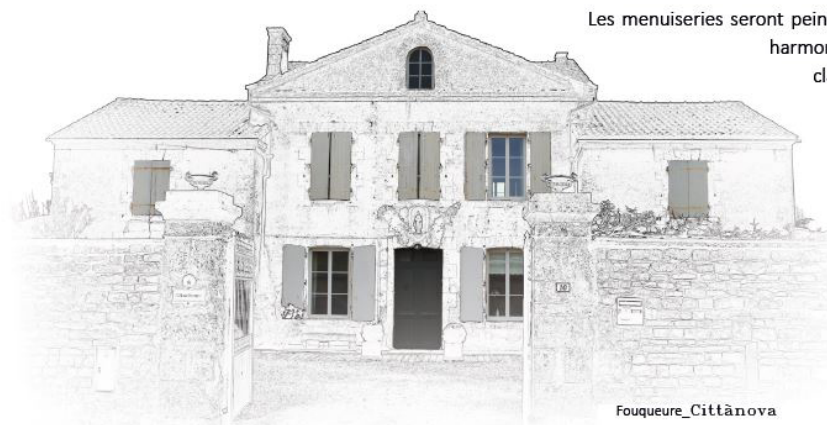


L'usage du PVC ou de l'aluminium ne sera pas accepté. Ces matériaux non conformes à la typologie du bâti ancien dénaturent les dispositions d'origines d'un édifice ancien participant au cadre patrimonial.

MAIS AUSSI

La restitution de l'état initial connu ou retrouvé est demandée.

Les volets bois à lames verticales et leur peinture d'origine seront maintenus, préservés et restaurés à l'identique, sans écharpe.



Fouqueure_Cittànova

5_ZOOM SUR...

L'OAP PATRIMOINE

Les orientations à valider

- Application des orientations pour les bâtiments annexes uniquement ou l'ensemble des bâtiments (y compris principaux) ?



Les couvertures traditionnelles constituées de tuiles en terre cuite font partie intégrante des ensembles bâtis patrimoniaux en centre ancien. Le remplacement de ces couvertures par des matériaux plans, lisses, de teinte noire-bleutée et réfléchissant sont interdits.

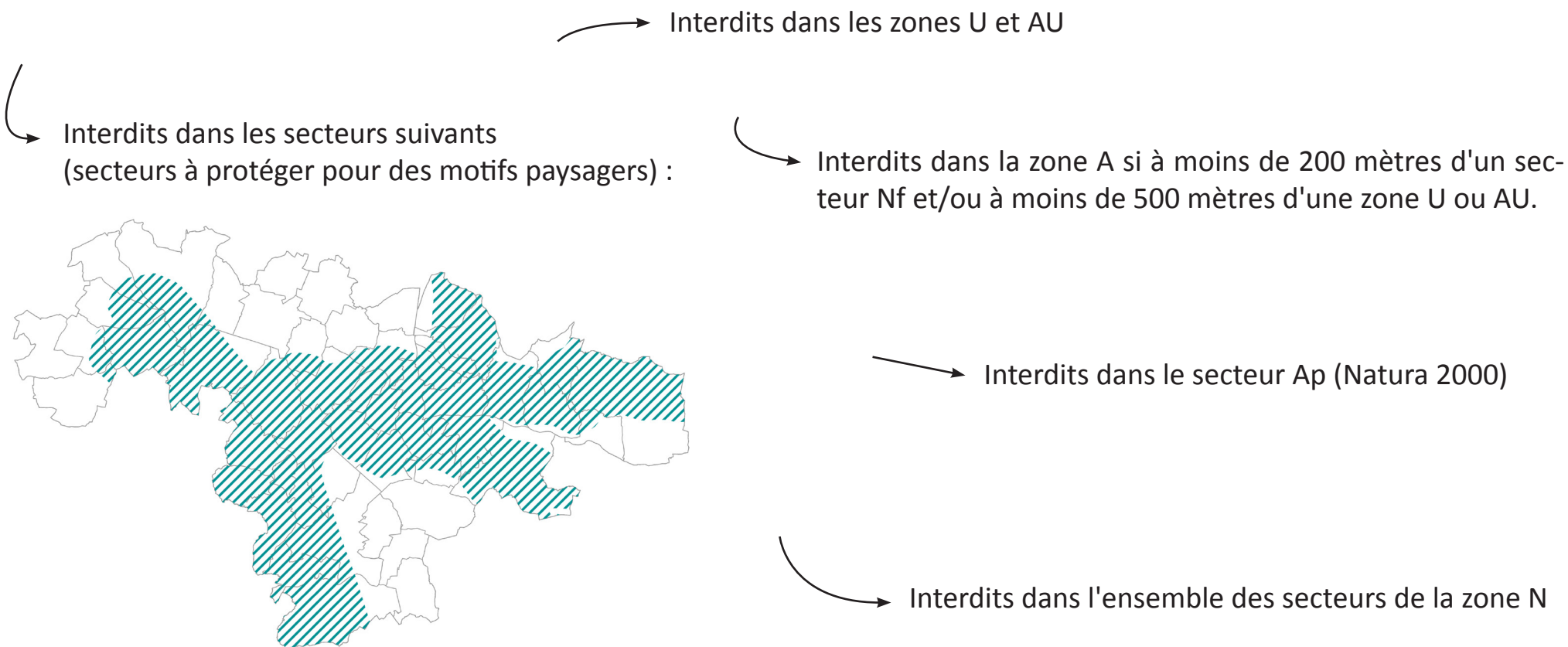
Les panneaux solaires pourront être posés sur un bâtiment (principal ou annexe) ou au sol, non visibles de l'espace public.

5_ZOOM SUR...

LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les parcs éoliens

- Principes généraux :



5_ZOOM SUR...

LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les parcs photovoltaïques

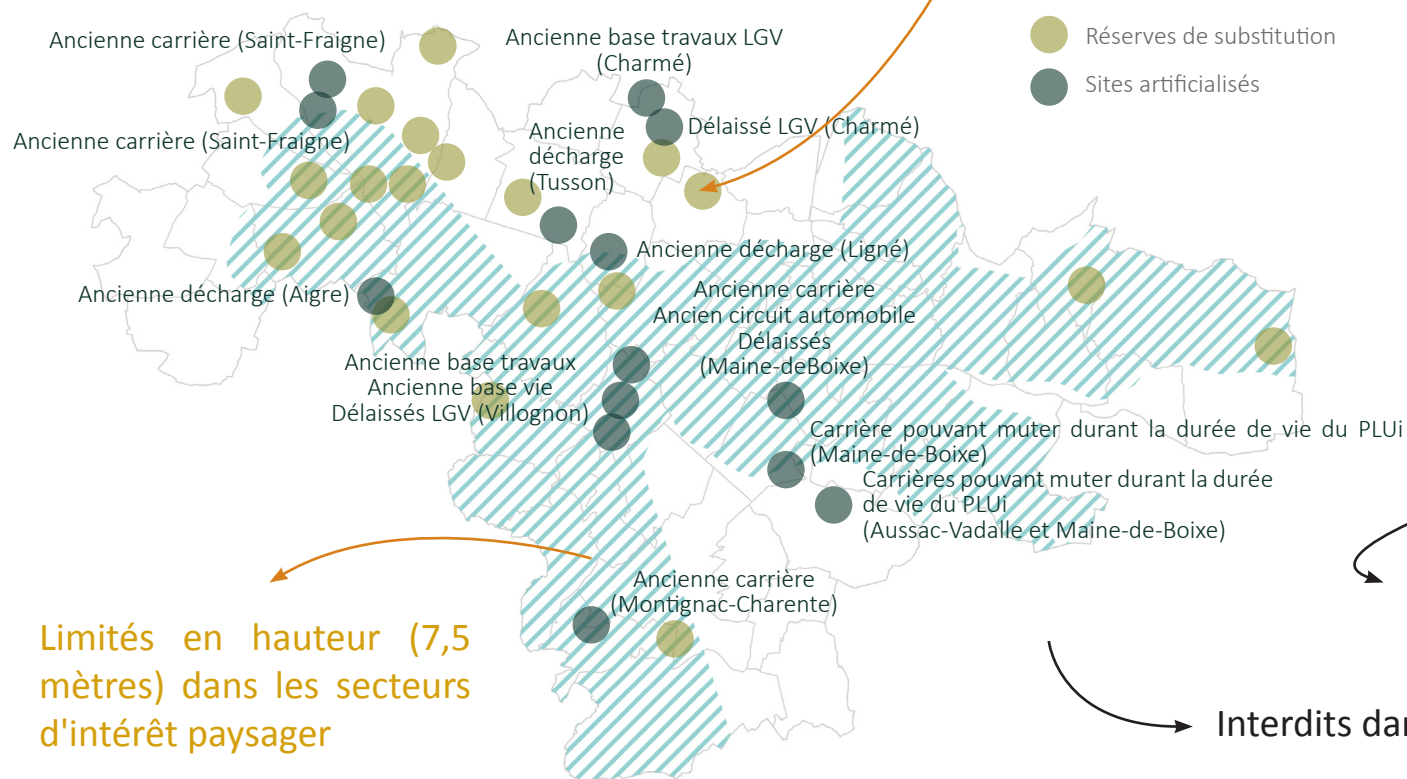
Interdits dans les zones U et AU

Autorisés dans les secteurs Npv :

Suppression de l'étang
identifié à Juillé

Autorisés dans la zone A sous réserve :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la superficie du projet ne dépasse pas 30 hectares.



Limités en hauteur (7,5 mètres) dans les secteurs d'intérêt paysager

Interdits dans le secteur Ap (Natura 2000)

Interdits dans les autres secteurs de la zone N

5_ZOOM SUR...

LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les unités de méthanisation

→ Interdits dans les zones U et AU sauf dans les secteurs Uz et AUz où elles sont autorisées s'il s'agit d'une nouvelle construction/installation ou d'une extension liée à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.

→ Autorisés dans la zone A sous réserve :
- être compatibles **avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière** du terrain sur lequel ils sont implantés,
- **ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**,
- que la superficie du projet ne dépasse pas **30 hectares**.

→ Interdits dans le secteur Ap (Natura 2000)

→ Interdits dans l'ensemble des secteurs de la zone N

5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

_Parti pris dans le projet de PLUi

> Maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et leur permettre un développement mesuré.

_Ce que prévoit le PLUi

- > Des STECAL **Nls** pour les activités de loisirs, culturelles et/ou sportives,
- > Des STECAL **Nts** pour les activités touristiques,
- > Des STECAL **Nzs** pour les activités économiques,
- > Des STECAL **Ngvs** pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage,
- > Un STECAL **Nes** pour un projet d'éco-hameau intergénérationnel.

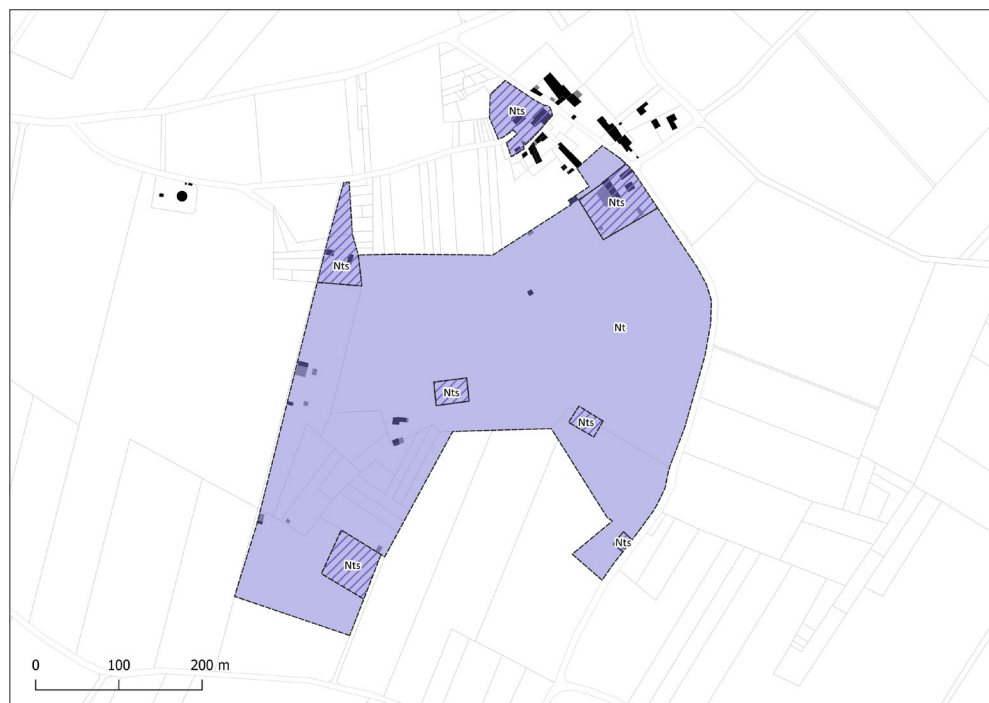
_Justifications

> Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones A et N (non permis par le code de l'urbanisme) ce qui pourrait compromettre leur pérennité et condamner certaines activités.

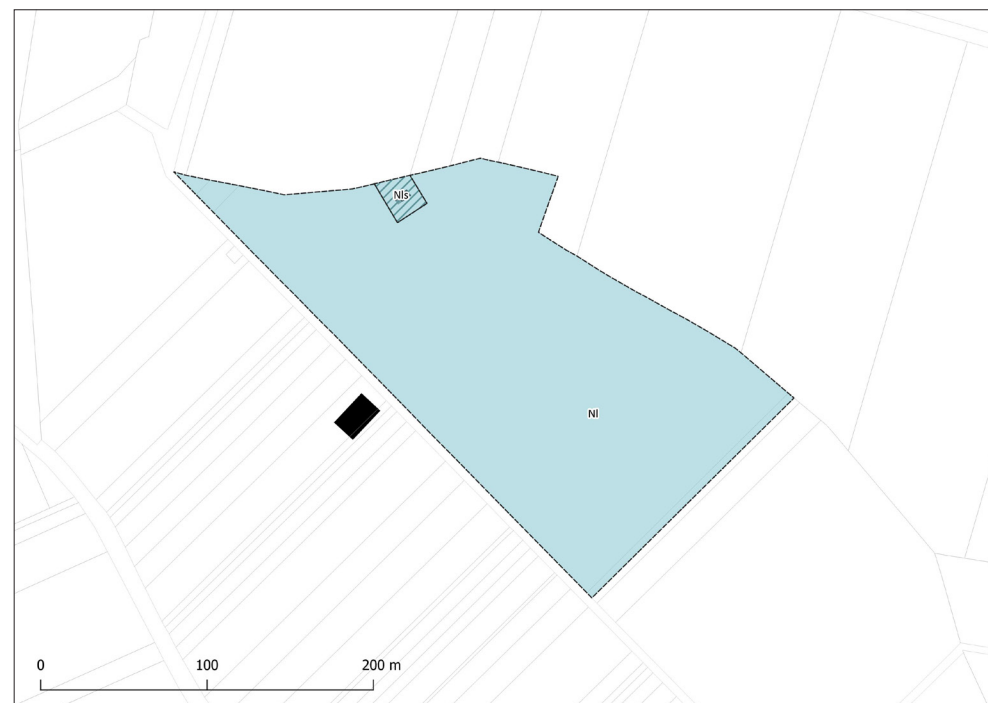
5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

- Des STECAL parfois associés à des secteurs de la zone N (non constructibles):
 - > NI pour les STECAL **Nls**,
 - > Nt pour les STECAL **Nts**.
- Des STECAL souvent circonscrits dans des emprises limitées.



- Secteurs Nt et Nts à Lonnes (Club Marpen et gîte Petit Fayolle) -



- Secteurs NI et Nls aux Gours (Plan d'eau de Pointe-Folle) -

5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

Les secteurs Nls

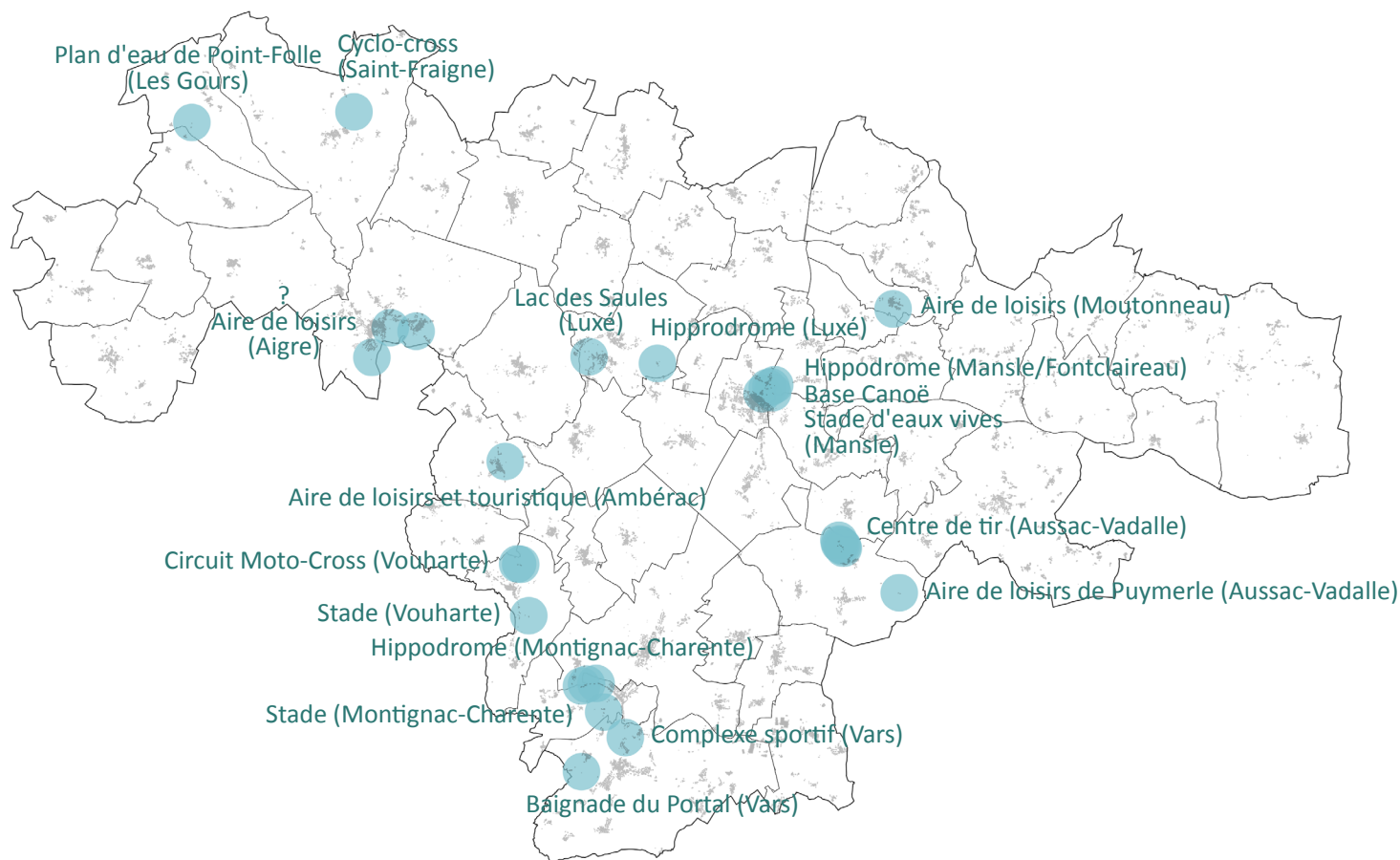
Objectif : permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités de loisirs, culturelles ou sportives.

28 secteurs Nls ont été délimités
sur 19 sites.

Projets connus sur **8** d'entre eux.

Règles générales :

- Sont autorisées les constructions liées à une activité de loisirs, culturelle et/ou sportive ainsi que la destination Restauration sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.
- Hauteur max. : 7,5 m ou limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.



5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

Les secteurs Nts

Objectif : permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités touristiques.

36 secteurs Nts ont été délimités
sur 15 sites.

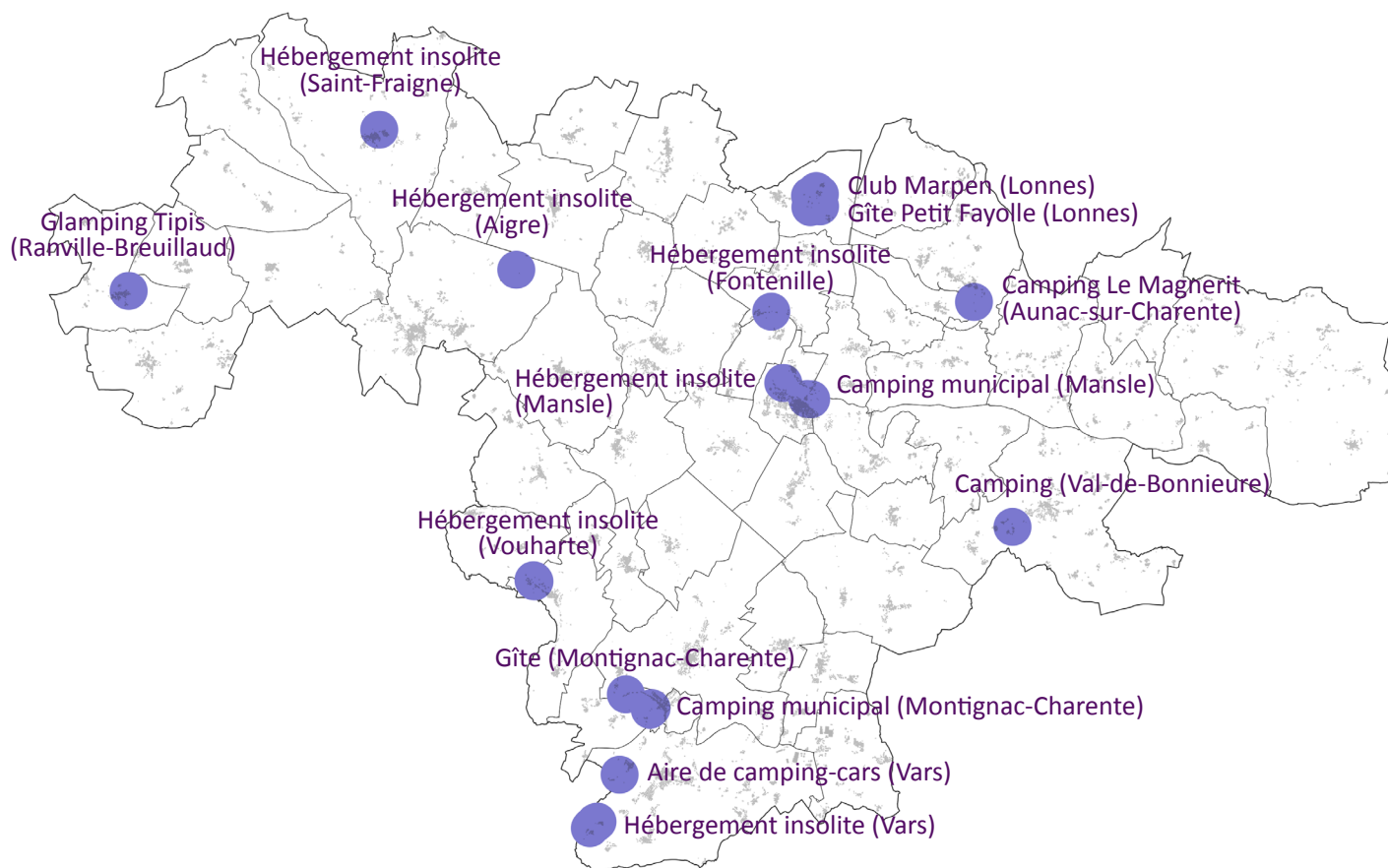
Projets connus sur 8 d'entre eux.

Règles générales :

- Sont autorisées les constructions appartenant aux destinations "Restauration", "Hôtel", "Autre hébergement touristique" et "Equipements sportifs".

Est de plus autorisée une augmentation de l'emprise au sol de 200 m² maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

- Hauteur max. : 7,5 mètres.



5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

Les secteurs Nzs

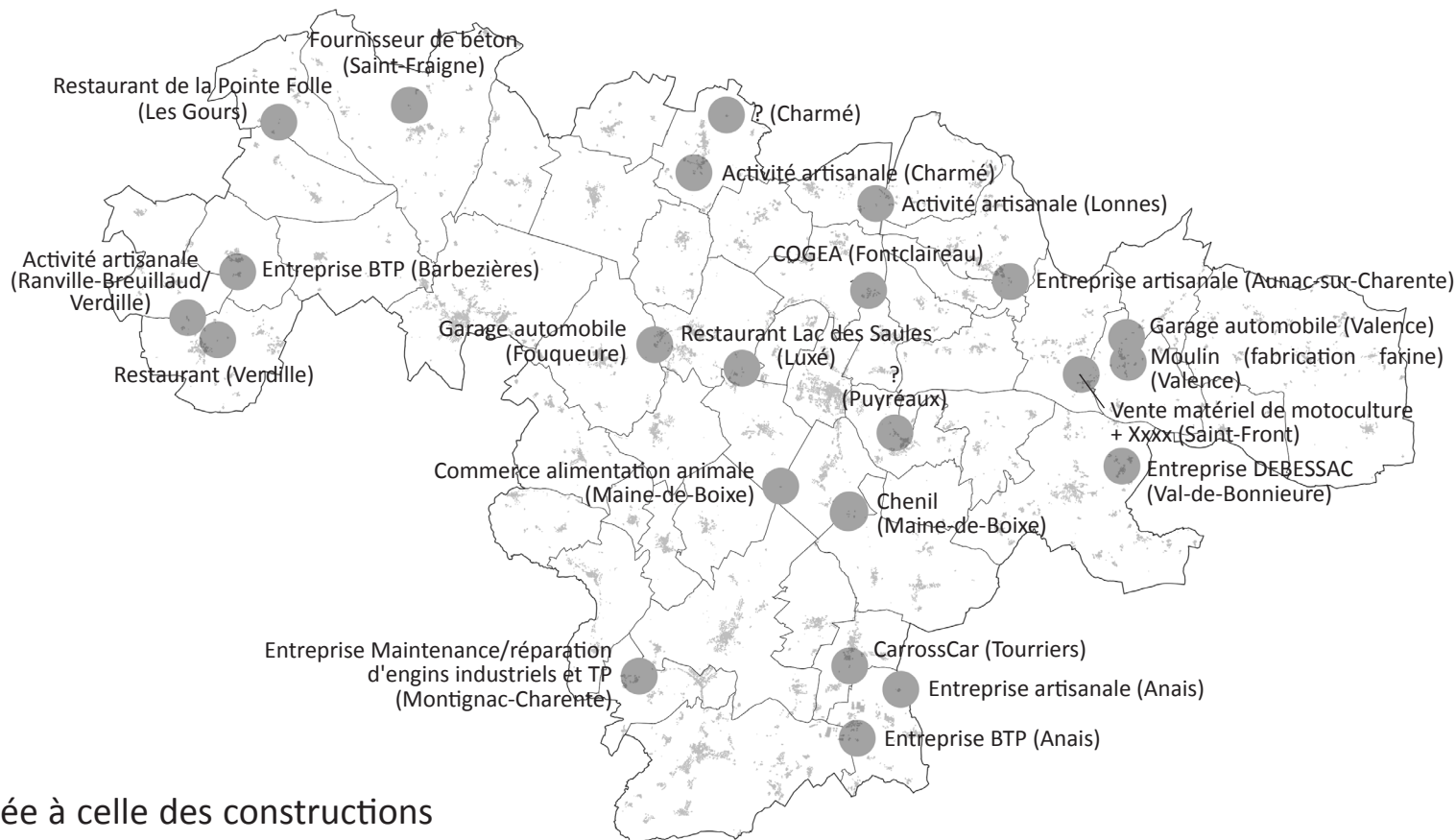
Objectif : consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises.

25 secteurs Nzs ont été délimités.
Projets connus sur 0 d'entre eux.

Règles générales :

Sont autorisées les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante ou relevant des destinations "Industrie" et "Entrepôt", sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Hauteur max. : 7,5 mètres ou limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.



5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

LA MODIFICATION ENVISAGEE

- Un ajout dans le PADD doit être envisagé pour assurer une cohérence entre le PADD et les pièces réglementaires. Il est proposé de modifier l'objectif 1.3 comme suit :

" Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes ~~en cœur de bourg et de hameaux~~ lorsque l'activité le permet "

"Permettre aux petites entreprises et des indépendants de trouver leur place ~~au sein des zones A et N~~, et au sein des bourgs et des hameaux, lorsque l'activité n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle".

5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

Les secteurs Ngvs

Objectif : apporter des réponses pour les besoins liés au passage et à la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire, dans le respect du schéma départemental et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

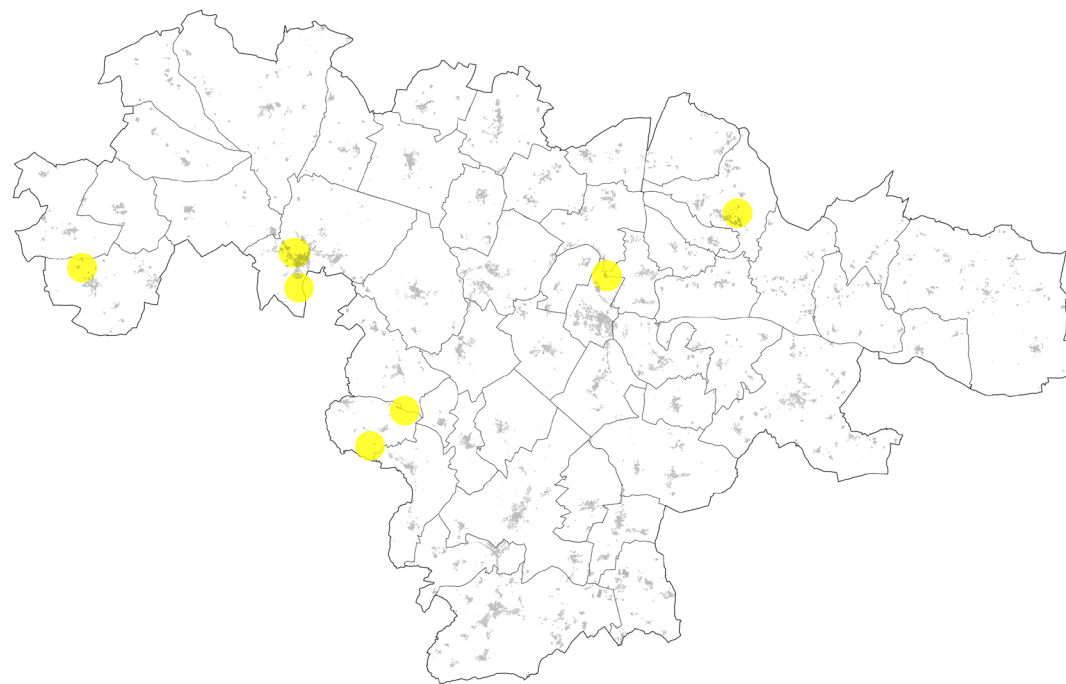
Concertation fine avec les élus communaux et les élus communautaires pour mettre en oeuvre les préconisations du SDGV qui prévoit la création d'une aire de petit passage et d'au moins 2 terrains familiaux et/ou habitat adapté sur le territoire intercommunal. Une aire de petit passage envisagée sur un terrain classé en Ue.

9 secteurs Ngvs ont été délimités.

Règles générales :

- Sont autorisés les logements, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol existante et créée à plus de 30% de la surface du STECAL, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Hauteur max. : 7,5 mètres.



5_ZOOM SUR...

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES (STECAL)

Les secteurs Nes

- Projet d'éco-hameau intergénérationnel, éco-responsable et solidaire sur la commune de Cellettes. Il s'agit d'un projet mené par trois structures (juridiquement distinctes) : une SCI, une association et une SAS, en concertation avec les acteurs locaux comme la ferme d'Yvone, le centre social et culturel du Pays Manslois, plusieurs exploitants agricoles et entreprises artisanales.

- Il est prévu des activités agricoles, associatives et de services et des habitats réversibles.

Sont uniquement autorisées les destinations suivantes :

- > Le logement, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le document graphique ou s'il est réversible,
- > Le commerce et la restauration sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 300 m² ;
- > Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- > L'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat ;
- > L'exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations proches,
- > La pratique du camping, les HLL et RML.

Hauteur max. : 7,5 mètres.



PARTIE 6 SUITE DE L'ÉTUDE



6_SUITE DE L'ÉTUDE

CE QU'IL RESTE A FAIRE

Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés doit être validée par l'ensemble des communes et le cas échéant complétée :
La destination de l'ER / Le bénéficiaire de l'ER

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Des justifications doivent être apportées pour les STECAL :
Activité existante / projet envisagé / présence des réseaux

La conformité de la défense incendie pour les hameaux classés en zone Urbaine

Les hameaux ayant été classés en zone Urbaine doivent avoir une défense incendie CONFORME.
Les communes doivent justifier de la conformité de cette défense incendie à l'instant t ou projetée.

Les registres de concertation

Toutes les observations/demandes inscrites dans les registres de concertation présents dans les mairies doivent être transmises à la communauté de communes pour le bilan de la concertation.

6_SUITE DE L'ÉTUDE



Prochaines étapes :

*Préparation
du dossier en vue
de l'arrêt du projet
par Cittànova*

*- Transmission du
projet de PLUi aux
conseillers
communaux*

**Arrêt du
projet de PLUi
en Conseil
Communaux
(Juin 2022)**