



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Modification Simplifiée n°1

## SOMMAIRE

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| 1. Précisions et Modifications du règlement écrit       | Page 2   |
| 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation       | Page 30  |
| 3. Modifications de zonage                              | Page 33  |
| 4. Changements de destination                           | Page 52  |
| 5. Suppression / Modification d'Emplacements Réservés   | Page 74  |
| 6. Rectification erreur matérielle                      | Page 90  |
| 7. Incidences environnementales                         | Page 93  |
| 8. Compatibilité avec le PADD                           | Page 95  |
| 9. Compatibilité avec les documents-cadres              | Page 100 |
| 10. Tableau comparatif des superficies par type de zone | Page 102 |

## **1. Précisions et Modifications du règlement écrit**

## **Motif 1.1 : Revoir le règlement écrit pour corriger une erreur matérielle concernant la délibération pour l'édification des clôtures**

**Problématique** : Il s'agit de revoir le règlement écrit au niveau de l'article 4 des dispositions communes à toutes les zones (sur les clôtures), afin de revoir la phrase suivante :

*« L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme ».*

Cependant, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, la délibération est à prendre par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une erreur matérielle à corriger.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de corriger cette erreur matérielle en proposant la formulation suivante :

*« L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme »*

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de corriger une erreur matérielle, sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur.

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur l'environnement.

## **Motif 1.1 : Revoir le règlement écrit pour corriger une erreur matérielle concernant la délibération pour l'édification des clôtures**

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### **ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS COMMUNES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### **ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS COMMUNES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

## **Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale**

**Problématique** : Il s'agit de revoir le règlement écrit afin d'insister sur la bonne intégration paysagère et architecturale des constructions en zone A et N.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est apparu que le fait de ne faire mention que de « la bonne intégration dans l'environnement » pour les nouvelles constructions en zone A et N pouvait poser quelques difficultés à l'instruction de certains dossiers. En effet, l'attention à porter à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions n'est pas spécifiquement mentionnée. Il est donc proposé d'ajouter une mention spécifique sur la bonne intégration paysagère et architecturale, au sein des articles A3 et N3 du règlement écrit.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur. Cela va dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage, de l'environnement et de l'architecture environnante.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (intégration paysagère et architecturale).

## Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE A3

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE A3

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

## Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE N3

#### **Au sein de la zone N uniquement :**

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :** les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE N3

#### **Au sein de la zone N uniquement :**

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans **l'environnement ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère** et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **d'une bonne intégration architecturale et paysagère** et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :** les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

## Motif 1.3 : Revoir le règlement écrit erreur matérielle – règles d'implantation en limites séparatives

**Problématique** : Il s'agit de prévoir une exception pour les règles d'implantation des constructions en limite séparative (pour le cas de l'évolution des constructions situées entre 0 et 2m des limites séparatives).

**Avis technique et justification de la modification** : Au sein des articles 4 des zones U, AU, A et N, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives mentionne que les constructions peuvent s'implanter en stricte limite ou en observant un retrait de 2m minimum. Cette règle ne tient pas compte d'éventuelles constructions qui seraient implantées, en tout ou partie, dans cette bande de 0 à 2m de la limite séparative et pour lesquelles, une extension serait à prévoir. Il est proposé d'ajouter, au sein des articles 4 du règlement spécifique à chaque zone, une exception au sein des règles sur les implantations par rapport aux limites séparatives de manière à tenir compte des possibles besoins d'évolutions des constructions existantes, implantées dans la bande de 0 à 2m des limites séparatives.

A l'instar de ce qui est rédigé concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, il est proposé d'ajouter des points de vigilance concernant les règles sur les implantations en limites séparatives.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur. Cela permet de tenir compte de constructions existantes et de leur permettre des évolutions harmonieuses et respectueuses des formes urbaines traditionnelles.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (formes urbaines plus qualitatives).

## Motif 1.3 : Revoir le règlement écrit erreur matérielle – règles d'implantation en limites séparatives

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES U4 - AU4 - A4 - N4

#### 2. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES U4 - AU4 - A4 - N4

#### 2. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Il est possible de déroger à cette règle, dans le cas de l'évolution d'une construction existante implantée au sein de cette bande de 0 à 2m de la limite séparative. Dans ce cas-là, le retrait de la nouvelle construction pourra suivre celui de la construction existante.

Tout en veillant à :

- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

**Problématique** : A la lecture du règlement écrit actuel, les abris pour animaux ne sont pas spécifiquement réglementés en zone A et N. Il s'avère nécessaire de prévoir une règle en ce sens.

**Avis technique et justification de la modification** : Le règlement écrit en vigueur ne prévoit pas de règle spécifique concernant les conditions d'implantation et de construction d'abris pour animaux pour des tiers non-agriculteurs. L'abri pour animaux ne peut pas être rattaché à une annexe à l'habitation principale, qui se trouve sur la même unité foncière que la dite habitation principale et doit être implantée à une distance maximale de cette dernière (30m en zone A et 25m en zone N).

Dans tous les cas, les abris pour animaux (pour des tiers non agriculteurs) sont nécessaires à encadrer (même si ce type de construction ne rentre pas dans les sous-destination identifiées au sein du code de l'Urbanisme), car ils répondent à un besoin important sur le territoire qui ne peut pas être nié et pour lequel, le service instructeur se trouve régulièrement sollicité.

Il est donc proposé d'ajouter une règle propre à la construction d'abris pour animaux en zone A et N, au sein des articles A3 et N3 et de cadrer leurs gabarits au sein des articles A4 et N4. Afin de limiter l'impact de ces constructions sur l'environnement, les pratiques agricoles et sur les paysages, ces abris devront être démontables et non clos.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et pour répondre à une situation déjà présente sur le territoire.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (encadrement des abris pour animaux afin d'éviter que leur implantation (inévitables) reste sans encadrement réglementaire.

## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A3 - N3

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère**. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **d'une bonne intégration architecturale et paysagère** et de **ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi**. Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A3 - N3

Les constructions d'abris pour animaux, non liées au siège d'une exploitation agricole sont admises, à condition :

- De présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
- D'être non closes ;

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère**. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **d'une bonne intégration architecturale et paysagère** et de **ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi**. Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 1. Hauteur

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

**Pour la destination « habitation »** : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 1. Hauteur

Les constructions **d'abris pour animaux**, non liés à une exploitation agricole, devront respecter une hauteur maximale de 3.50m.

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

**Pour la destination « habitation »** : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

##### Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

Les **constructions nouvelles** d'abris pour animaux, non liées à une exploitation agricole, sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à **30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol**, pour la durée du PLUi.

En cas **d'extension d'un abri pour animaux** existant, la **surface totale de l'abri (existant + extension) est limitée à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol**, pour la durée du PLUi.

##### Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

## Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

**Problématique** : Il s'agit aussi de repréciser la règle concernant la transformation d'annexes existantes (relevant de la sous-destination « logement ») en logement ou chambre d'hôte/meublé de tourisme.

En revanche, les nouvelles constructions d'annexes en zone A et N ne doivent pas aboutir à la création de nouveaux logements (sur la durée de vie du PLUi).

Concernant la règle des changements de destination, il s'agit de revoir la formulation pour ne pas maintenir le fait que les changements de destination seront possibles **uniquement** sur les bâtiments repérés au document graphique (référence à la Loi Daubié).

De plus, il faut repréciser si la superficie des nouvelles constructions d'extensions s'exprime en « emprise au sol » ou en « surface de plancher ».

**Proposition de modification du règlement** : Il est proposé de repréciser la règle sur les annexes et extensions autorisées en zone A et N, afin de mentionner que l'interdiction de création de nouveaux logements est uniquement interdite pour les nouvelles constructions d'annexes et d'extension (en précisant également que cette règle est valable sur la durée de vie du PLUi). Il est en revanche possible de créer un nouveau logement au sein d'une annexe ou d'une dépendance existante (relevant de la sous-destination « logement »)

Concernant la règle sur la superficie des extensions autorisées en zone A et N, il est proposé de reformuler, au sein des articles A4 et N4, la règle (sans en changer le sens) pour exprimer clairement que l'on réglemente l'emprise au sol (et non pas la surface de plancher).

Concernant la règle sur les changements de destination, il est proposé de ne pas maintenir le fait que seuls les bâtiments repérés au règlement graphique pourront changer de destination (car il peut y avoir des dérogations notamment en lien avec les dispositions de la Loi Daubié).

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur.

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur l'environnement car ne fait que préciser une règle existante (sans ouverture de constructibilité supplémentaire).

## Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A3 – N3

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A3 – N3

**Pour la destination « habitation » :**

- Les nouvelles constructions à compter de la date d'approbation du PLUi correspondant à des extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. **Ces nouvelles constructions d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.**
- Au sein de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, répondant à la sous-destination « logement » (annexes ou dépendances d'une maison d'habitation par exemple), la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.
- Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

## Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

(...)

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas réglementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

(...)

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- **Que leur emprise au sol soit limitée** à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, **que leur emprise au sol soit limitée** à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas réglementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

## **Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable**

**Problématique** : Il apparaît important de définir précisément les dispositifs de type claires-voies et les brise-vues en matière de clôtures afin de permettre une distinction plus simple entre les deux.

Aussi, il apparaît nécessaire de rappeler que les clôtures de champ et d'enclos pour animaux ne sont pas concernées par la déclaration préalable.

Il est également nécessaire de corriger le fait que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil communautaire (et non du conseil municipal) de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**Avis technique et justification de la modification** : A la suite d'un échange avec le service instructeur, un certain nombre de termes nécessitent d'être précisés ou mieux définis dans le cadre du lexique présenté en introduction du règlement écrit. Il est donc proposé de revoir le lexique pour permettre une meilleure compréhension des termes utilisés dans le règlement et plus particulièrement au sujet des clôtures. Pour ce dernier sujet, il s'agit également de revoir les éléments d'illustrations (images de référence) pour aider à la compréhension des termes.

L'article R.421-2 g) du CU précise que les clôtures ne sont pas soumises à déclaration préalable en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du CU, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

L'article R.421-12 d) du CU précise que sont soumises à déclaration préalable les clôtures dans les communes ou parties de communes ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En conclusion, seules les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable sur le territoire de Grand Cognac.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (en précisant les définitions des termes employés dans le règlement), sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur.

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur l'environnement.

## Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### Lexique

#### Brise-vue :

Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. (voir exemples sur photographies ci-dessous).



#### Dispositif à claire-voie :

Clôture, grille ou garde-corps, ajouré, non opaque, formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (voir exemples sur photographies ci-dessous).



Règlement écrit **APRES** la Modification

### Lexique

#### Brise-vue :

Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. **Ce dispositif ne laisse pas de perméabilité visuelle.** (voir exemples sur photographies ci-dessous).



#### Dispositif à claire-voie :

**Un dispositif à claire-voie est ajouré, non opaque, formé d'éléments horizontaux ou verticaux, espacés et laissant du jour entre eux. Ce dispositif permet une perméabilité visuelle.** (voir exemples sur photographies ci-dessous).



## **Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable**

Règlement écrit **AVANT** la Modification

Règlement écrit **APRES** la Modification

### **ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme

### **ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil **communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac**, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. **Toutefois, cela ne concerne pas l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, qui n'est pas soumise à déclaration préalable.**

## Motif 1.7 : Revoir la règle concernant l'hébergement touristique en zones U

**Problématique** : Il s'agit d'ouvrir le champ des sous-destinations autorisées en zone U en lien avec l'hébergement touristique, de manière à s'inscrire dans les grandes orientations du territoire pour promouvoir et accompagner le développement touristique (en lien avec la Flow Vélo notamment).

**Avis technique et justification de la modification** : Pour rappel, le règlement de la zone U autorise les sous-destinations « logement » et « hébergement » de la destination « habitation ». La sous-destination « logement » recouvre notamment :

- les chambres d'hôtes (au sens des articles L324-3 et D.324-13 du code du tourisme) : limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes (accueil assuré par l'habitant).
- les meublés de tourisme

En revanche, le règlement de la zone U n'ouvre pas la possibilité de la sous-destination « autres hébergements touristiques ». Pourtant, la collectivité souhaiterait pouvoir développer ce type d'hébergements au sein des zones U de son territoire, dans un souci de renforcement des fonctions urbaines, d'accueil des touristes et de valorisation des centralités.

Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels (qui sont déjà autorisés en U), destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances. Par ailleurs, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs sont interdits en zone U (voir article U2 du PLUi).

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, en tenant compte des besoins du territoire en matière d'hébergement touristique en U (compatibilité avec les orientations du PADD).

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (renforcer l'accueil touristique en zone U permet de réguler le développement de ce type de projets en zone A et N).

## Motif 1.7 : Revoir la règle concernant l'hébergement touristique en zone U

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE U1

| destinations                                          | sous-destinations                                                                  | Zone U | Secteur Ue |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X      |            |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |        |            |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | X      |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X      | X          |
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | X      |            |
|                                                       | Restauration                                                                       | X      |            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |        |            |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X      |            |
|                                                       | Hébergement hôtelier                                                               | X      |            |
|                                                       | Hébergement touristique                                                            |        |            |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X      |            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X      | X          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés     | X      | X          |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X      | X          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X      | X          |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | X      | X          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X      | X          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X      |            |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X      |            |
|                                                       | Bureau                                                                             | X      |            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X      | X          |

Règlement écrit **APRES** la Modification

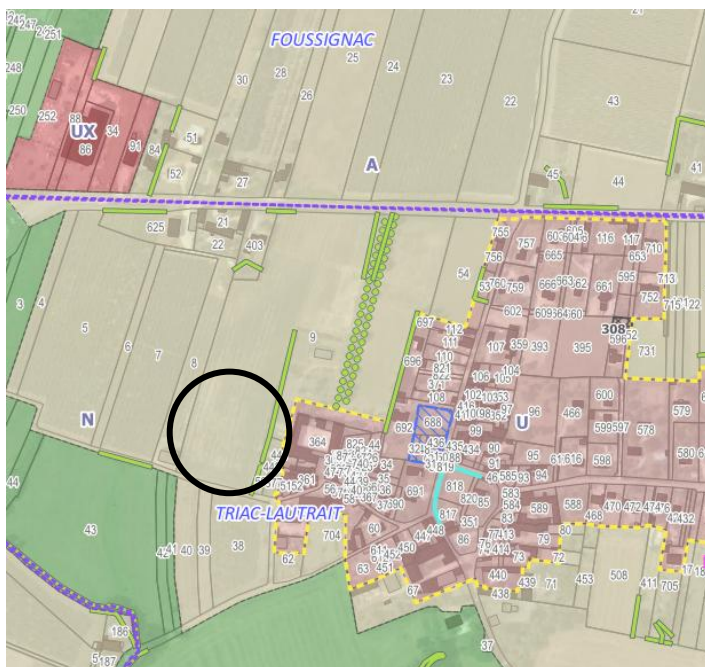
### ARTICLE U1

| destinations                                          | sous-destinations                                                                  | Zone U | Secteur Ue |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X      |            |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |        |            |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | X      |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X      | X          |
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | X      |            |
|                                                       | Restauration                                                                       | X      |            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |        |            |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X      |            |
|                                                       | Hébergement hôtelier                                                               | X      |            |
|                                                       | Hébergement touristique                                                            | X      |            |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X      |            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X      | X          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés     | X      | X          |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X      | X          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X      | X          |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | X      | X          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X      | X          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X      |            |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X      |            |
|                                                       | Bureau                                                                             | X      |            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X      | X          |

## Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

**Problématique** : Permettre à la MFR de Triac-Lautrait d'aboutir à un projet de hangar agricole à ossature métallique, sur la propriété lui appartenant à Triac-Lautrait. Il s'agit d'un projet structurant pour la formation agricole et s'inscrivant dans une volonté d'amélioration continue des infrastructures de formation de la MFR.

(Voir extrait des images de projet aux pages suivantes)



### **Avis technique et justification de la modification:**

La MFR de Triac-Lautrait (affiliée MSA - établissements de l'économie sociale et solidaire, sous contrat d'association avec le Ministère de l'Agriculture) a un besoin de construction d'un hangar (pour stocker du matériel nécessaire à l'établissement). Il est proposé d'enrichir le règlement des zones A par l'ajout de la sous-destination «*établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*», en venant encadrer les règles de constructibilité, comme pour les autres équipements d'intérêt public autorisés en A.

Pour rappel (déjà précisé dans le règlement écrit en vigueur) : Pour la destination «*équipements d'intérêt collectif et services publics*» : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La construction de ce hangar s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et du cadre rural dans lequel il prendra place. La MFR s'engage à veiller à une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage (conformément aux dispositions du règlement écrit).

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de repréciser le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, en tenant compte des besoins du territoire en matière de développement des activités affiliées à la MSA (exemple de la MFR de Triac-Lautrait) autorisées en zone agricole, tout en encadrant strictement en termes de constructibilité et de gabarit sous condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence nulle sur le respect de l'environnement (vient encadrer des activités autorisées en A)

## Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Extrait du plan de masse du projet

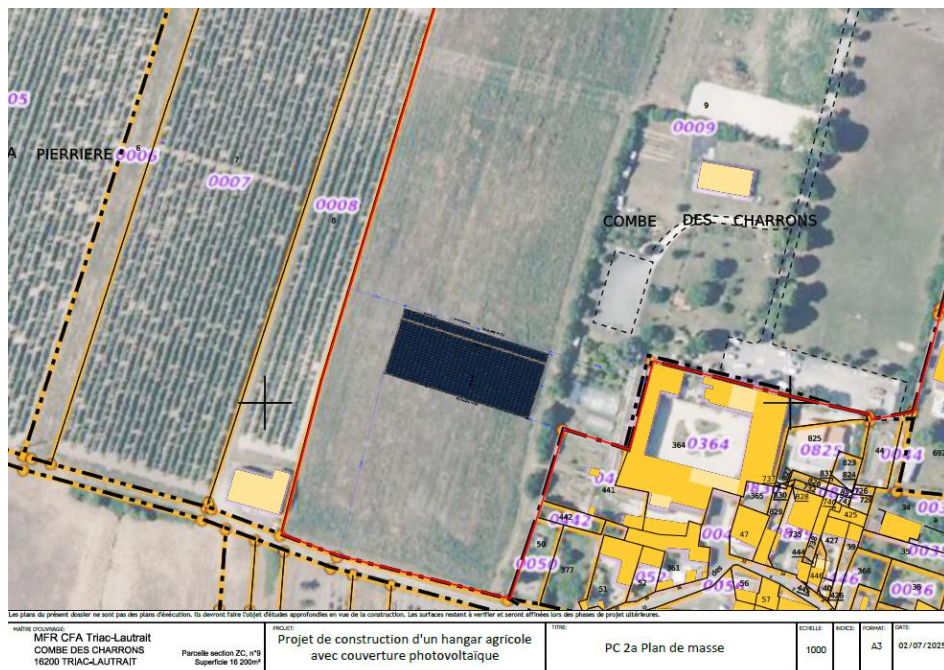
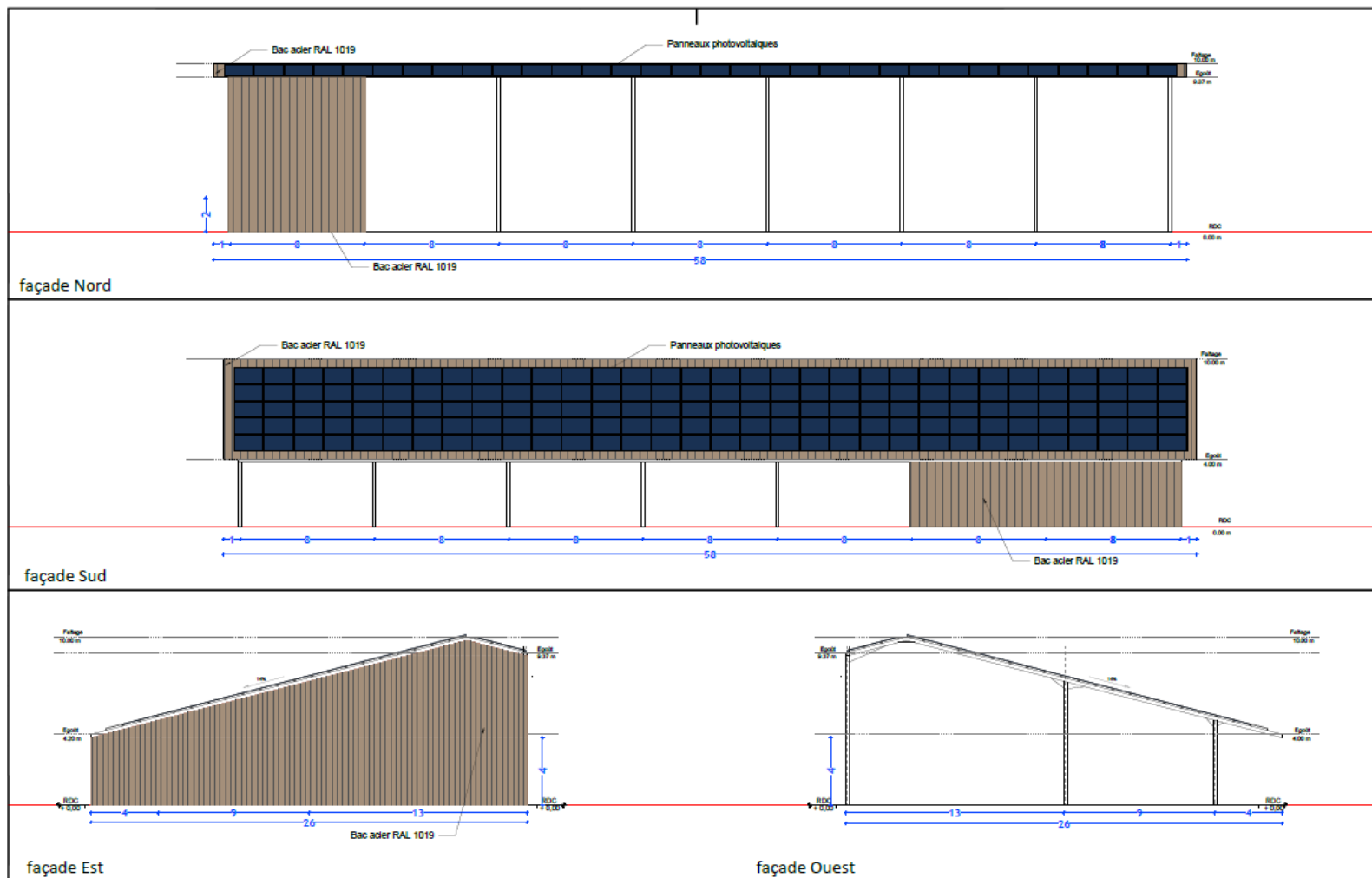


Image de l'insertion paysagère du projet



## Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

### Elévations du projet



## Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE A1

|                                                       |                                                                                    | Zone A |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| destinations                                          | sous-destinations                                                                  |        |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X      |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |        |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | X      |
|                                                       | Hébergement                                                                        |        |
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |        |
|                                                       | Restauration                                                                       |        |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |        |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |        |
|                                                       | Hébergement hôtelier                                                               |        |
|                                                       | Hébergement touristique                                                            |        |
|                                                       | Cinéma                                                                             |        |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |        |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés     | X      |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |        |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |        |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |        |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          |        |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |        |
|                                                       | Bureau                                                                             |        |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |        |

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE A1

|                                                       |                                                                                    | Zone A |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| destinations                                          | sous-destinations                                                                  |        |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X      |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |        |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | X      |
|                                                       | Hébergement                                                                        |        |
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |        |
|                                                       | Restauration                                                                       |        |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |        |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |        |
|                                                       | Hébergement hôtelier                                                               |        |
|                                                       | Hébergement touristique                                                            |        |
|                                                       | Cinéma                                                                             |        |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |        |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés     | X      |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X      |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |        |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |        |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          |        |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |        |
|                                                       | Bureau                                                                             |        |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |        |

## Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE A3

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE A3

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** :

les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Uniquement pour la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : les constructions nouvelles et installations sont autorisées si elles sont liées à des organismes, associations ou établissements affiliés à la Mutualité Sociale Agricole.

## Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE A4

#### 1. Hauteur

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- De l'**intégration paysagère**

#### 5. Emprise au sol des constructions

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques
- De l'intégration paysagère

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE A4

#### 1. Hauteur

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- De l'**intégration paysagère**

#### 5. Emprise au sol des constructions

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

- **Pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés »** : Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dans lesquels elles s'inscrivent.

- **Pour la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** : Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans la limite de 1600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dans lesquels elles s'inscrivent.

Des emprises au sol différentes peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels impératifs techniques
- De l'intégration paysagère

## **Motif 1.9 : Permettre un phasage dans les secteurs couverts par une OAP « intensification urbaine » ou « extension urbaine »**

**Problématique** : Précision à apporter au règlement pour permettre le phasage dans les opérations d'aménagement couvertes par une OAP sectorielle (en AU et U).

**Proposition de modification du règlement** : L'article AU3 du règlement écrit mentionne bien : « *Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal* ».

Il est proposé de reporter ce même principe au sein de l'article U3 du règlement écrit pour permettre également un phasage dans les opérations d'aménagement concernant des secteurs couverts par une OAP sectorielle au sein des zones U.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de repréciser le contenu du règlement écrit afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'aménagement d'ensemble (en instaurant la possibilité d'un phasage).  
**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur le respect de l'environnement.

## Motif 1.9 : Permettre un phasage dans les secteurs couverts par une OAP « intensification urbaine » ou « extension urbaine »

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE U3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE U3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Les secteurs couverts par une « Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle- intensification urbaine » peuvent être aménagés en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec ladite « Orientation d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **2. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

## Motif 2.1 : Modifier l'OAP « intensification urbaine » n°1 d'Ars

**Problématique** : Il s'agit de revoir le schéma de l'OAP sectorielle « intensification urbaine » n°1 sur la commune d'Ars.

**Avis technique et justification de la modification** : des fouilles archéologiques ont eu lieu sur la partie sud de ce secteur couvert par une OAP, venant complexifier l'opération d'aménagement dans sa globalité. Dans un premier temps, seule la partie Nord du site serait urbanisée. C'est pourquoi, il est impératif de permettre une entrée/sortie depuis la frange Est (et non une simple sortie). Cette modification permet de rendre possible un phasage en deux temps de cette opération (avec une première phase correspondant à l'aménagement de la partie Nord). De plus, dans une logique et une cohérence globale à l'échelle du site, l'accès côté Sud passerait également en double sens.



**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de revoir le principe de desserte de ce secteur pour tenir compte des fouilles archéologiques.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (tenir compte de la richesse archéologique).

## Motif 2.1 : Modifier l'OAP « intensification urbaine » n°1 d'Ars

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



### Prescriptions

**Accès et desserte** : 2 accès à créer : un au Sud, l'autre à l'Est (en empruntant le chemin déjà existant). Privilégier l'implantation d'accès à sens unique : sous réserve de contraintes techniques, instaurer un accès entrant au Sud et un accès sortant à l'Est. Créer un cheminement piéton/vélo à l'intérieur du terrain reliant ces deux accès.

**Végétation et lien avec la trame verte et bleue** : Le long du bord Sud, implanter une haie (but : qualité paysagère), et préserver le fossé existant. Préserver l'arbre repéré sur la partie Ouest.

**Patrimoine à valoriser** : Néant

**Points de vue et perspectives à valoriser** : Néant.

**Espaces publics et convivialité** : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain

**Autres prescriptions** : Néant

OAP sectorielle **APRES** la Modification



### Prescriptions

**Accès et desserte** : 2 accès à créer : un au Sud, l'autre à l'Est (en empruntant le chemin déjà existant). Privilégier l'implantation d'accès **en double sens**. Créer un cheminement piéton/vélo à l'intérieur du terrain reliant ces deux accès.

**Végétation et lien avec la trame verte et bleue** : Le long du bord Sud, implanter une haie (but : qualité paysagère), et préserver le fossé existant. Préserver l'arbre repéré sur la partie Ouest.

**Patrimoine à valoriser** : Néant

**Points de vue et perspectives à valoriser** : Néant.

**Espaces publics et convivialité** : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain

**Autres prescriptions** : Le secteur pourra s'aménager en plusieurs tranches.

### **3. Modifications liées à des évolutions de zonage**

## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

**Problématique** : Bourg Charente (parcelles AK 200, 201) : passer de la zone AUe à du AU pour permettre la mise en œuvre d'un projet de logements (dont logements sociaux) et d'une crèche.

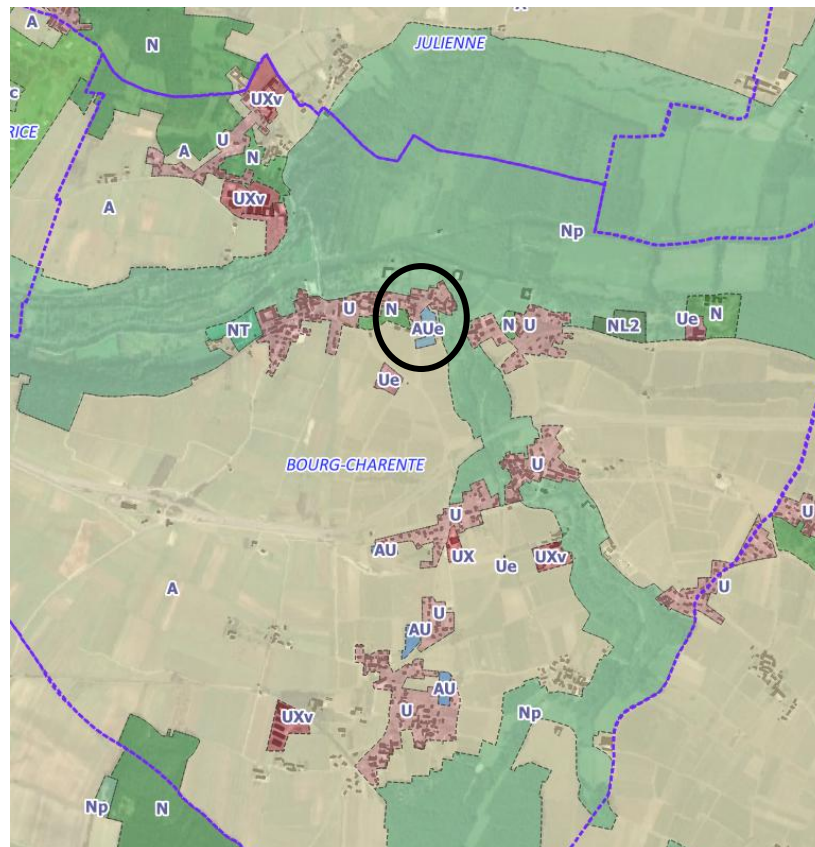
### Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de basculer en AU cette zone initialement zonée en AUe, de manière à élargir le champ des sous-destinations autorisées et permettre l'implantation de logements sociaux. Ce projet répond à un objectif de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. En effet, les zones AUe ne permettent que des constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Il convient donc de basculer en AU pour permettre de recouvrir également la destination « habitation » pour l'accueil des logements sociaux.

### Incidences environnementales :

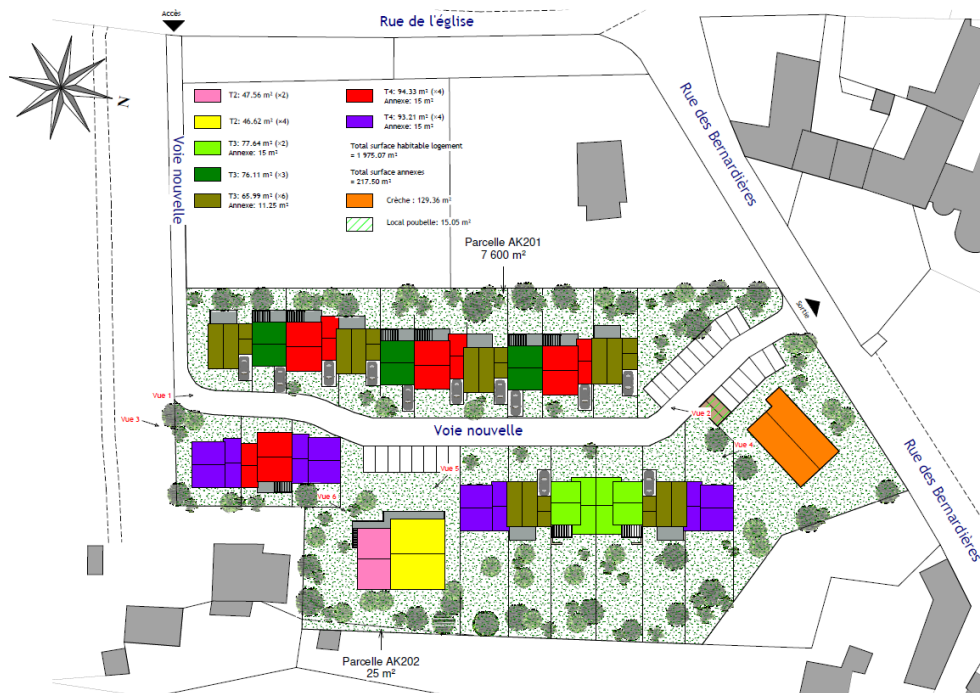
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone à urbaniser pour permettre de répondre à un projet de mixité fonctionnelle et sociale (orientation du PADD). Le zonage en vigueur affiche déjà une zone à urbaniser sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en permettant équipement et habitat), encadrées par une OAP sectorielle.

**Conclusion** : Cette modification aura des incidences **positives** sur l'environnement (ajout d'une OAP venant cadrer les principes d'aménagement tenant compte de l'environnement du projet)



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

Extrait du plan de masse du projet



- T2: 47.56 m² (×2)
- T2: 46.62 m² (×4)
- T3: 77.64 m² (×2)  
Annexe: 15 m²
- T3: 76.11 m² (×3)
- T3: 65.99 m² (×6)  
Annexe: 11.25 m²

- T4: 94.33 m² (×4)  
Annexe: 15 m²
- T4: 93.21 m² (×4)  
Annexe: 15 m²

Total surface habitable logement  
= 1 975.07 m²

Total surface annexes  
= 217.50 m²

Crèche : 129.36 m²

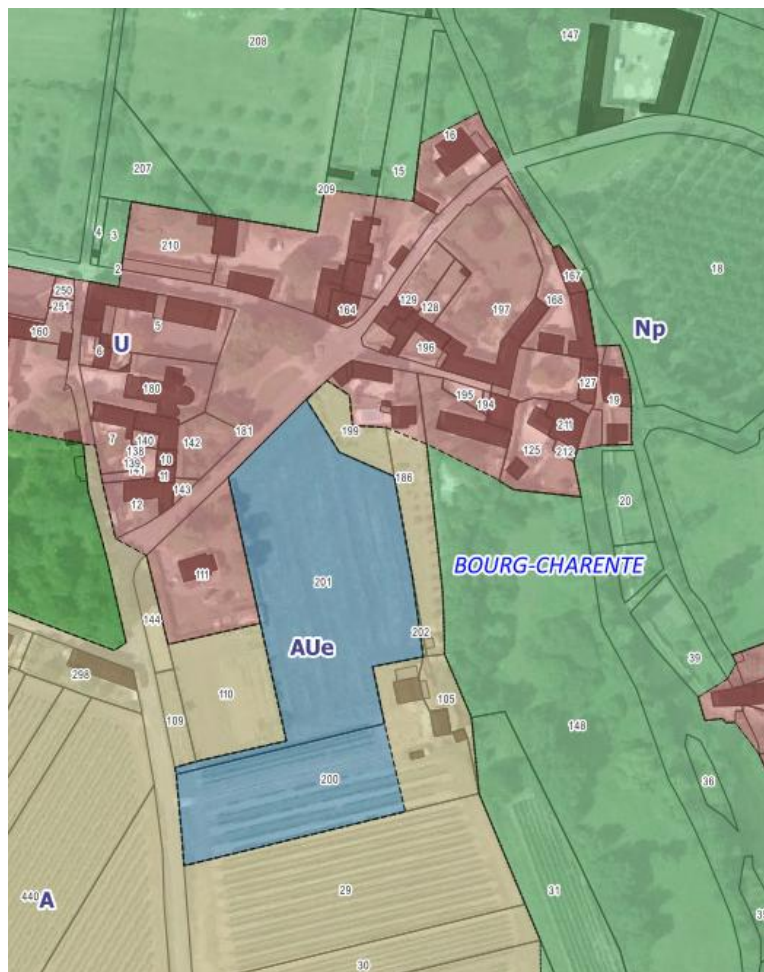
Local poubelle: 15.05 m²

Extrait des vues 3D du projet



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

Règlement graphique **AVANT** la Modification



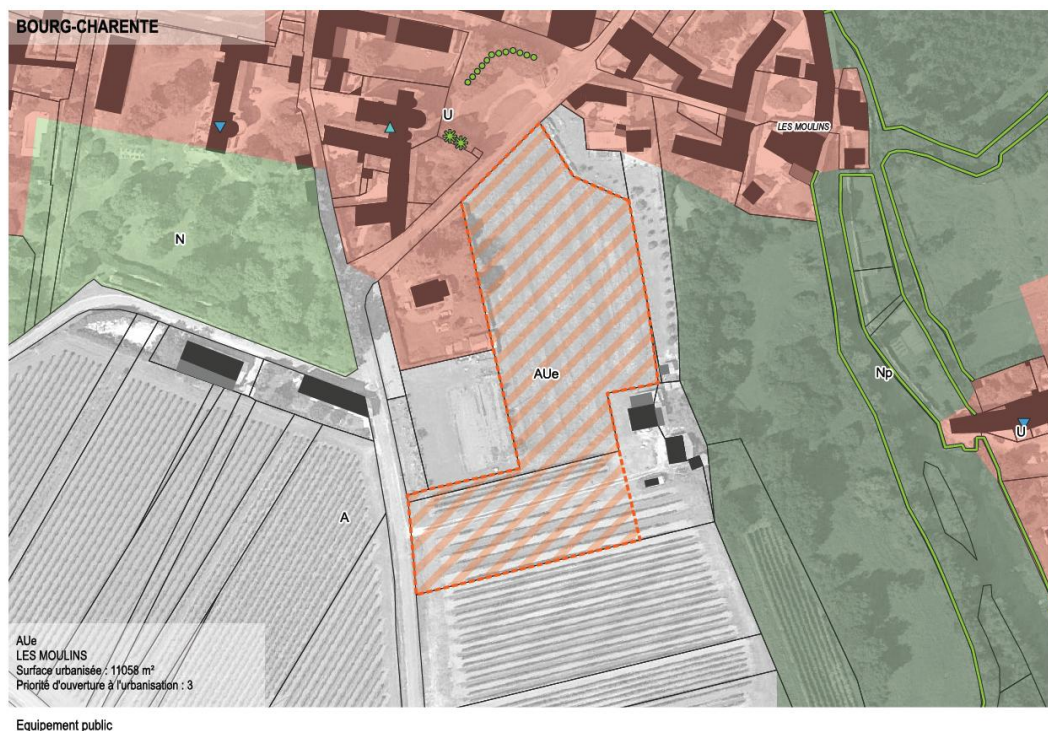
Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

*Extrait de l'atlas des zones AUe*



OAP sectorielle **APRES** la Modification

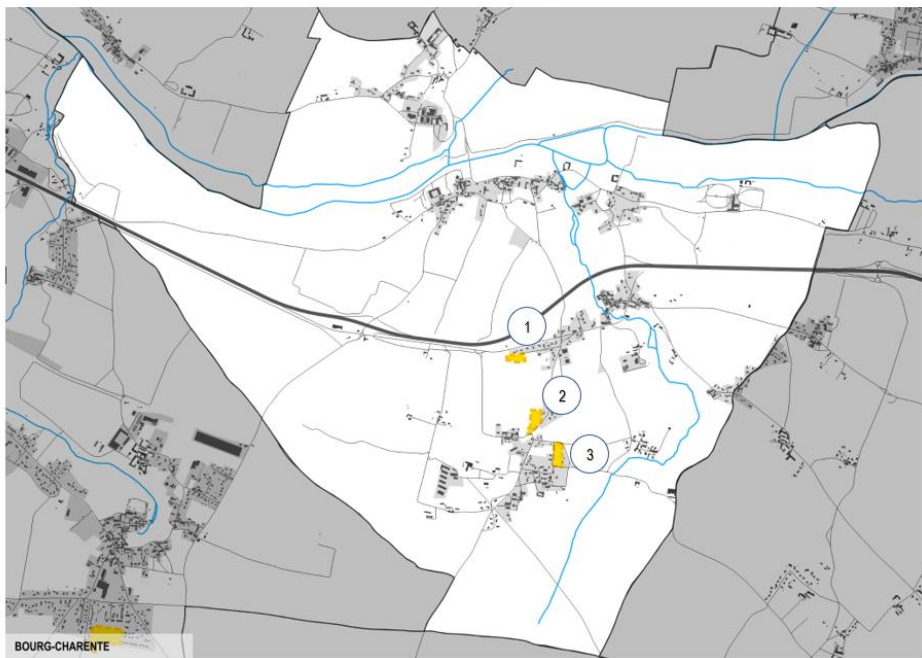
*Extrait de l'atlas des zones AUe*

**Néant**

## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

BOURG-CHARENTE



OAP sectorielle **APRES** la Modification

BOURG-CHARENTE



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté d'Agglomération de Grand Cognac



BOURG-CHARENTE - AU

11058 m<sup>2</sup> - Commune rurale - 11 logts./ha)  
Nombre de logements minimum : 12

0 10 20 m

### OAP n°4

#### Caractéristiques principales

**Topographie :** Déclivité légère et présence d'un talus côté Nord.

**Situation et desserte :** Surface : 11 058 m<sup>2</sup>. Terrain situé en continuité directe du bourg, face à l'arrière de l'église. Présence de 2 voiries en bordure de zone (route de Jarnac au Nord, rue des Bernardières à l'Ouest).

**Patrimoine bâti ou paysager :** Néant.

**Vues et perspectives :** Vue sur l'arrière de l'église depuis la partie Nord du site.

**Autres particularités du secteur :** Présence d'un terrassement en partie Nord du secteur.

OAP SECTORIELLES

OAP – extension urbaine



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté d'Agglomération de Grand Cognac



BOURG-CHARENTE - AU

11058 m² - Commune rurale - 11 logts /ha)  
Nombre de logements minimum : 12

0 10 20 m

### Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Élément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver

- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer

### Objectifs minimaux :

Nombre de logements minimum à créer

12

OAP n°4

### Prescriptions

**Accès et desserte :** Sous réserve de contraintes techniques, mettre en place un principe d'accès à la zone en sens unique (entrée au sud et sortie au Nord) avec un principe de voirie de desserte interne dans l'axe Sud/Nord. Assurer la continuité piétonne vers le parc communal situé au Nord, à l'arrière de l'église.

**Végétation et lien avec la trame verte et bleue :** Pour une bonne insertion paysagère, favoriser autant que possible l'implantation de motifs végétalisés sur le pourtour du terrain d'assiette.

**Patrimoine à valoriser :** Néant

**Points de vue et perspectives à valoriser :** La vue sur l'église en partie Nord doit être valorisée dans le cadre du projet.

**Espaces publics et convivialité :** La voie de desserte constitue l'espace commun de rencontre et se doit d'être aménagée de manière à permettre une circulation piétonne sereine et apaisée.

**Autres prescriptions :** Implanter un équipement public structurant en partie Nord du site (face au parc situé à l'arrière de l'église).

OAP SECTORIELLES

OAP – extension urbaine

### Motif 3.2 : Les Métairies – Revoir partiellement le zonage Ue et l'OAP « commerce » pour implantation supérette

**Problématique** : Sur la commune des Métairies, il s'agit de basculer la parcelle B244 de Ue à U pour permettre l'accueil d'une supérette API sur la parcelle.

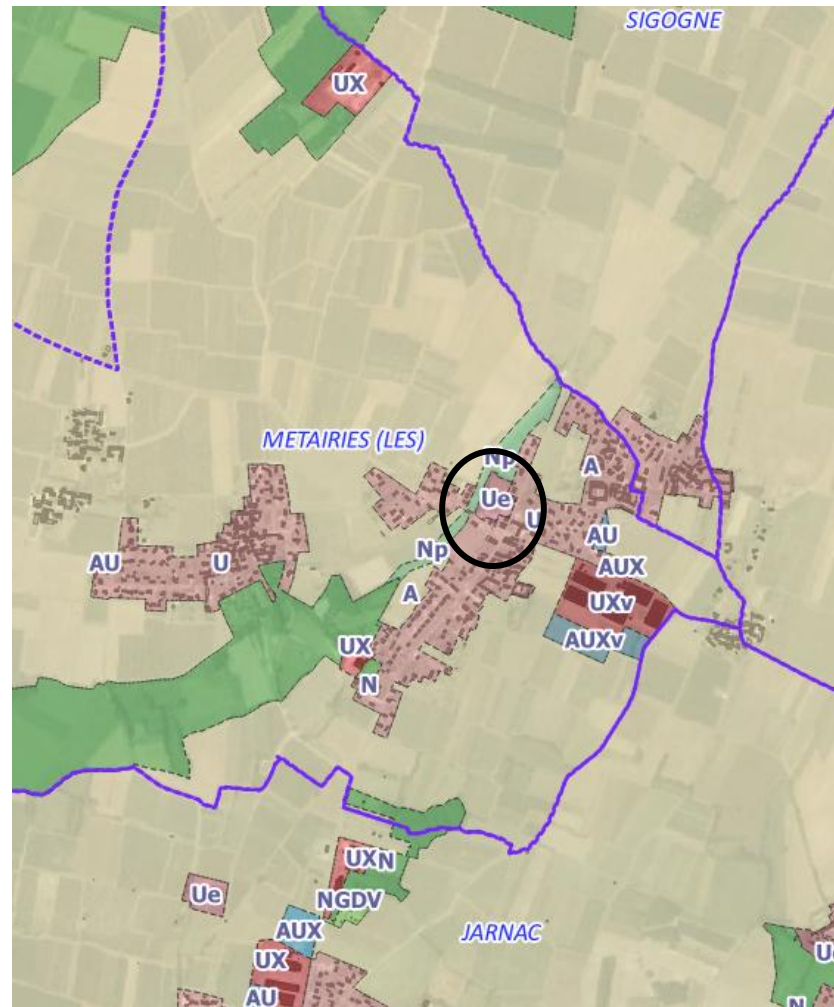
**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de basculer la parcelle B244 du bourg des Métairies de Ue en U pour permettre l'implantation d'une supérette API, importante pour le maintien de la vie de ce village. Cela ne concerne que la parcelle mentionnée ci-avant mais pas le reste du secteur Ue, qui demeure inchangé. Il est important de noter que la parcelle concernée (B244) est de maîtrise foncière communale.

En toute logique et cohérence, cette modification de zonage entraîne également la modification du périmètre de l'espace de centralité » de ce bourg au sein de l'OAP thématique « commerce ».

**Incidences environnementales :**

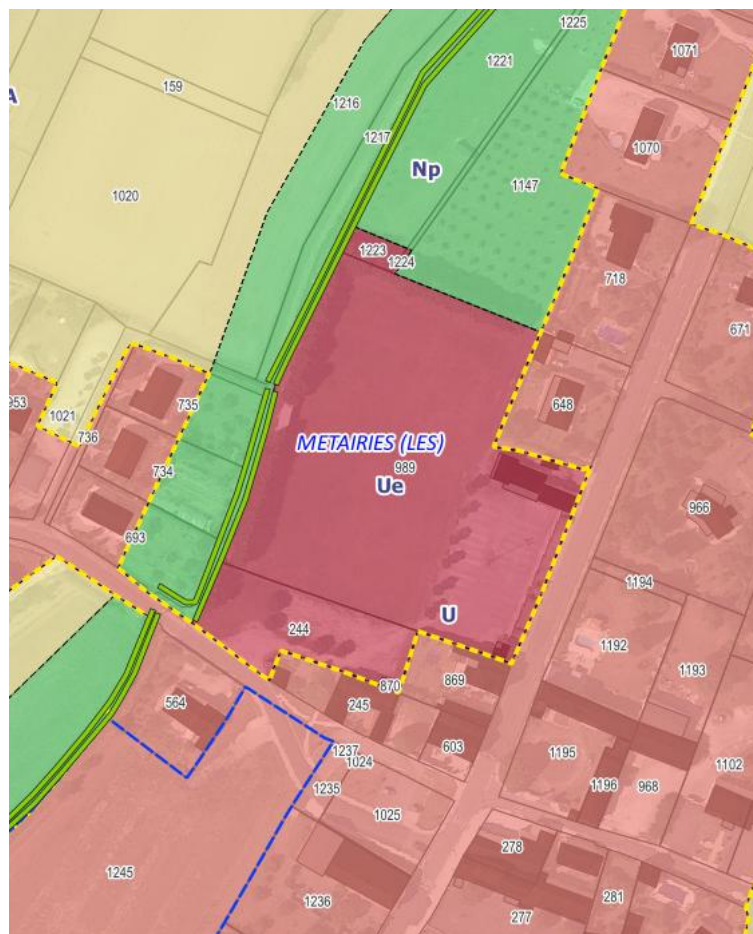
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone urbaine pour permettre de répondre à un projet d'implantation de supérette (compatible avec les orientations du PADD). Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbaine sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en permettant l'implantation d'un petit commerce, mixité fonctionnelle).

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

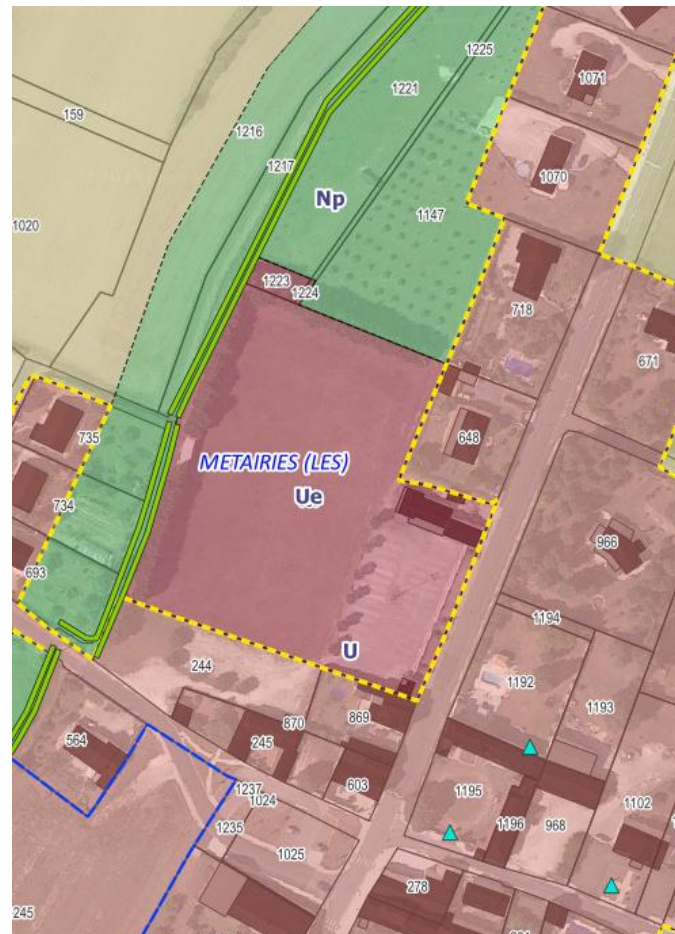


## Motif 3.2 : Les Métairies – Revoir partiellement le zonage Ue et l'OAP « commerce » pour implantation supérette

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



### Motif 3.3 : Châteaubernard – Revoir le zonage et OAP intensification sur le secteur du Castel

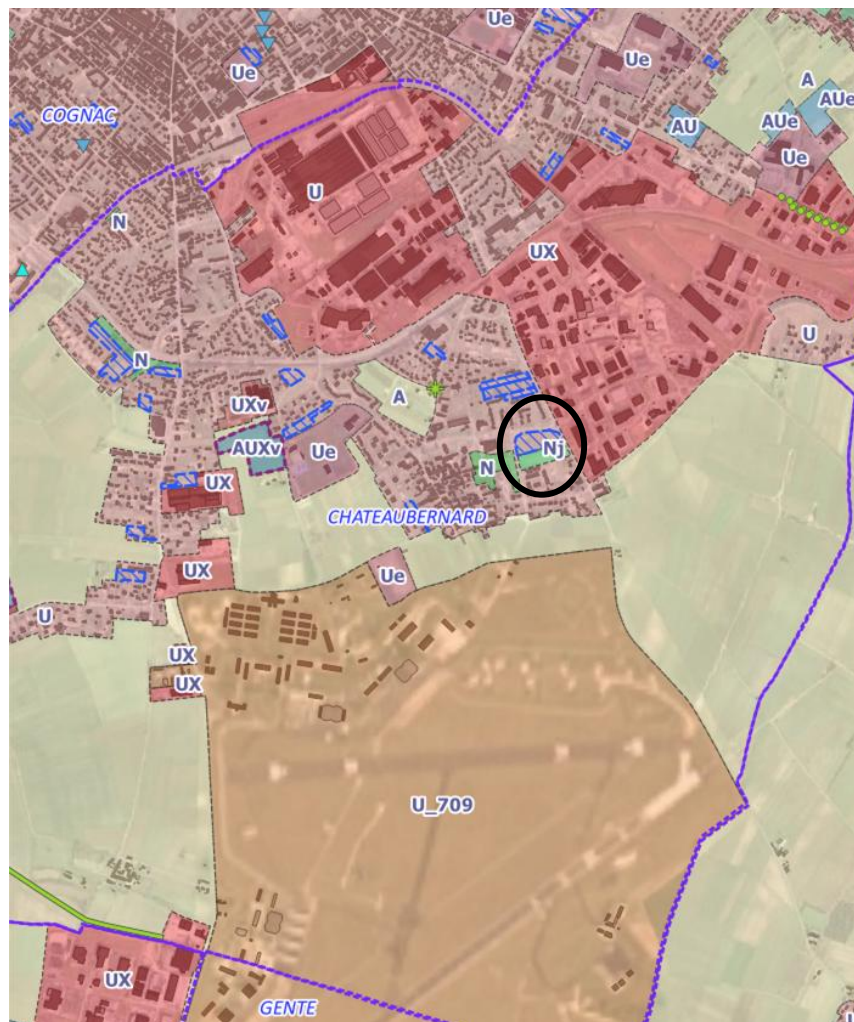
**Problématique** : Châteaubernard (parcelles AT246, AT19 et AT20) : passer de U à Ue (possible extension du parking du Castel)

**Avis technique et justification de la modification** : La modification du zonage est liée au projet de la commune d'extension du parking de la salle de spectacle du Castel. La commune dispose de la maîtrise foncière des parcelles AT246 et 20 mais pas de la AT 19 qui est centrale et qui a vocation à accueillir du logement.

**Incidences environnementales :**

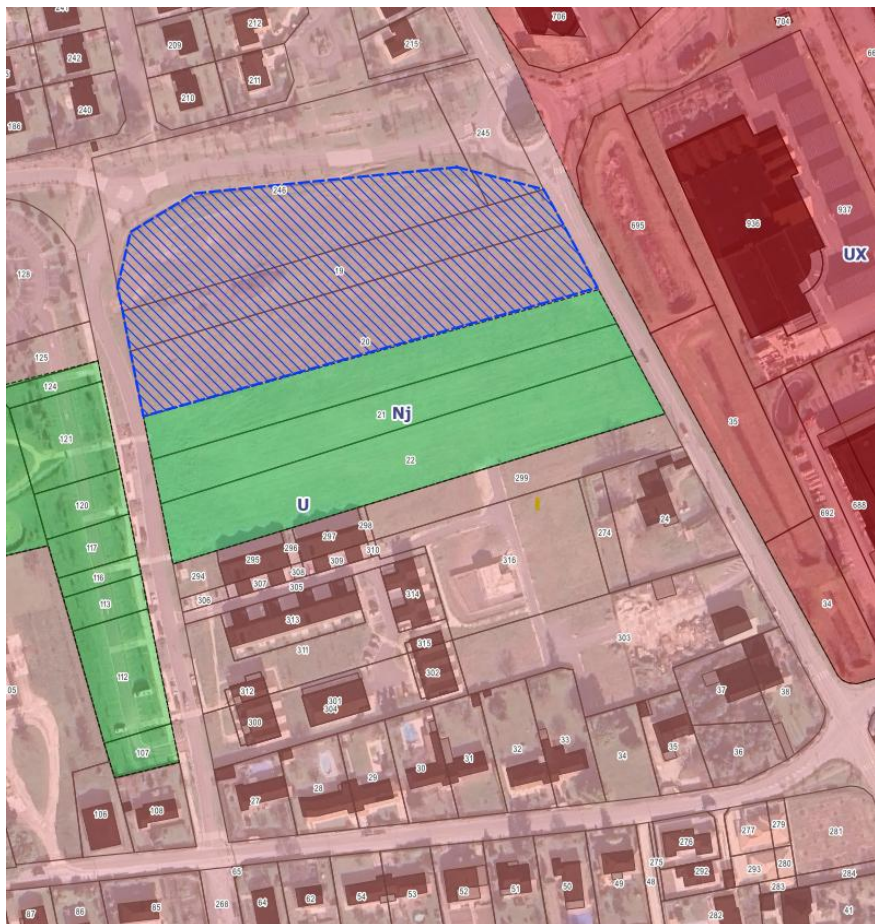
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone urbaine (et délimitation OAP) pour permettre de répondre à un projet de développement d'un équipement public. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbaine sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en fléchant la destination « équipement public »).

**Conclusion** : Cette modification sera sans incidence sur l'environnement.

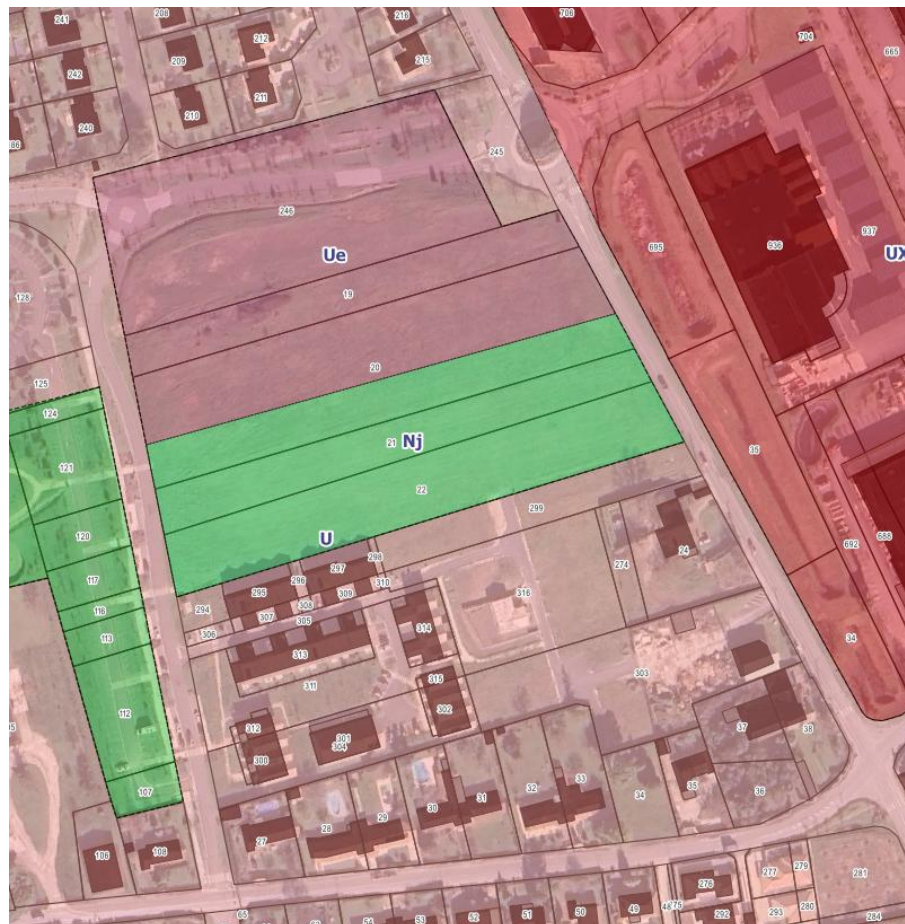


### Motif 3.3 : Châteaubernard – Revoir le zonage et OAP intensification sur le secteur du Castel

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



### Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

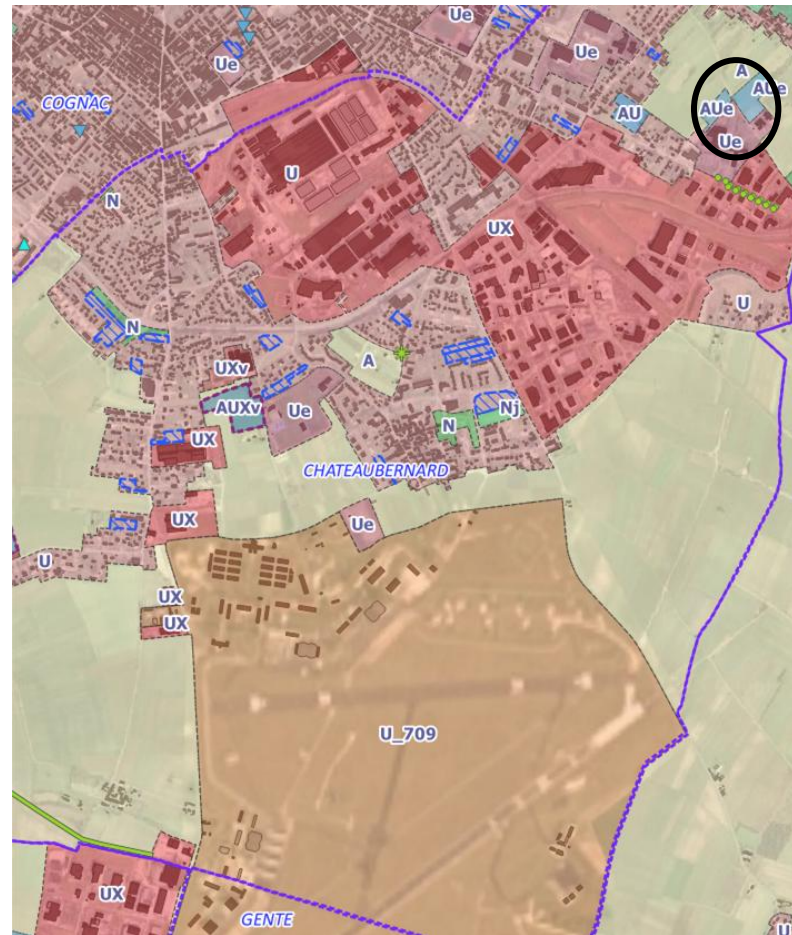
**Problématique** : Il s'agit de créer un sous-secteur spécifique pour permettre la réalisation d'un projet de logements/hébergements pour les besoins du personnel de l'hôpital (internes, médecins intérimaires notamment) sur des parcelles appartenant à l'Hôpital, situées derrière l'Hôpital (parcelles AP 421, AP424, AP469 et AP473) sur la commune de Châteaubernard). Ces parcelles sont actuellement partiellement en Ue et en AUe.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de créer, au sein de l'emprise de l'Hôpital, un sous-secteur spécifique AUeh, permettant d'accueillir le projet de logement/hébergement du personnel hospitalier. Par ailleurs, le règlement écrit est enrichi de quelques prescriptions pour réglementer ce nouveau secteur. De plus, le contour de l'OAP « équipement » est revu en y intégrant les parcelles AP469 et 473 qui n'y étaient pas.

#### **Incidences environnementales :**

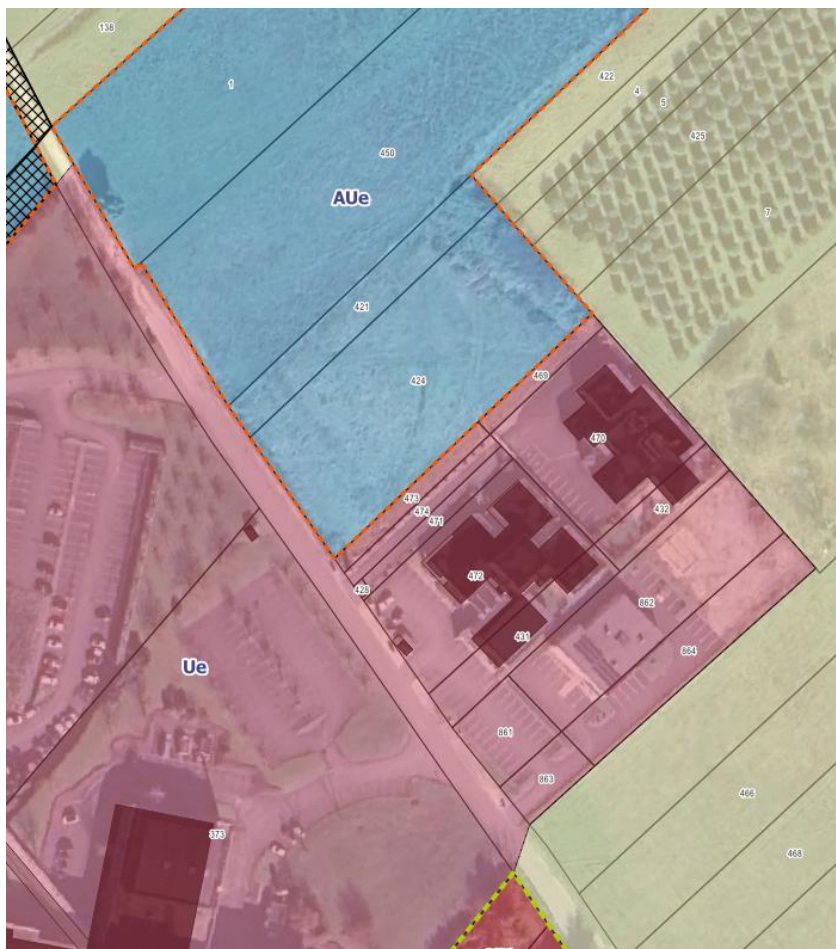
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone à urbaniser pour permettre de répondre au besoin d'hébergement du personnel médical lié à l'hôpital. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone à urbaniser sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en fléchant la destination « habitation »).

**Conclusion** : Cette modification sera sans incidence sur l'environnement.



**Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier**

## Règlement graphique **AVANT** la Modification

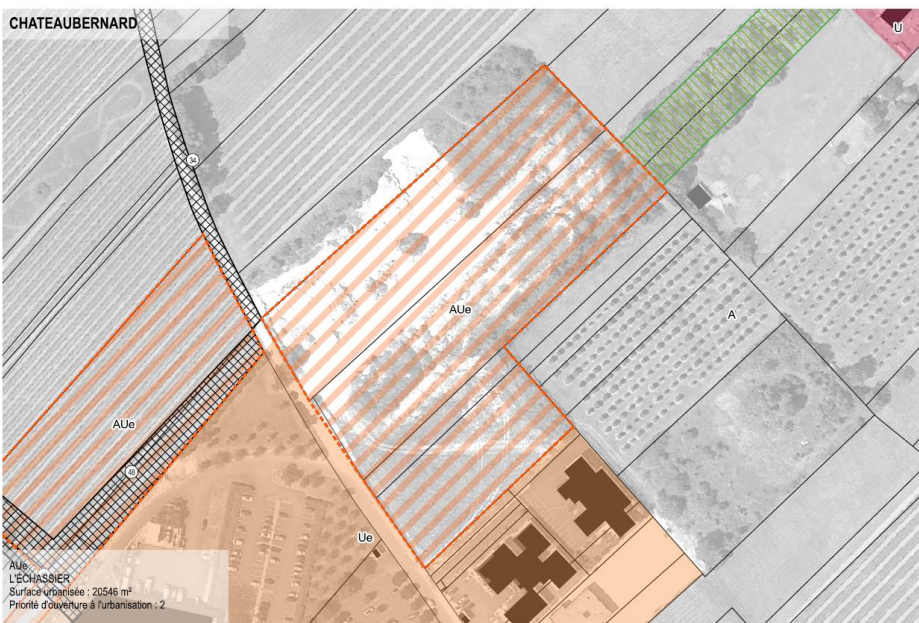


## Règlement graphique **APRES** la Modification



### Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

OAP sectorielle équipement **AVANT** la Modification



Extension de l'Hôpital et des activités de santé - Santé

OAP sectorielle équipement **APRES** la Modification



Extension de l'hôpital et des activités de santé

## Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

Règlement écrit **AVANT** la Modification**ARTICLE AU1**

|                                                             |                                                                                          | Zone<br>AU | Secteur<br>AUe |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| destinations                                                | sous-destinations                                                                        |            |                |
| Exploitation agricole<br>et forestière                      | Exploitation agricole                                                                    |            |                |
|                                                             | Exploitation forestière                                                                  |            |                |
| Habitation                                                  | Logement                                                                                 | X          |                |
|                                                             | Hébergement                                                                              | X          |                |
| Commerce et activité<br>de service                          | Artisanat et commerce de détail                                                          | X          |                |
|                                                             | Restauration                                                                             | X          |                |
|                                                             | Commerce de gros                                                                         |            |                |
|                                                             | Activités de services où s'effectue<br>l'accueil d'une clientèle                         | X          |                |
|                                                             | Hébergement hôtelier                                                                     | X          |                |
|                                                             | Hébergement touristique                                                                  |            |                |
|                                                             | Cinéma                                                                                   |            |                |
| Equipements d'intérêt<br>collectif et services<br>publics   | Locaux et bureaux accueillant du<br>public des administrations<br>publiques et assimilés | X          | X              |
|                                                             | Locaux techniques et industriels<br>des administrations publiques ou et<br>assimilés     | X          | X              |
|                                                             | Etablissements d'enseignement,<br>de santé et d'action sociale                           | X          | X              |
|                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                            | X          | X              |
|                                                             | Equipements sportifs                                                                     | X          | X              |
|                                                             | Autres équipements recevant du<br>public                                                 | X          | X              |
|                                                             |                                                                                          |            |                |
| Autres activités des<br>secteurs secondaire<br>ou tertiaire | Industrie                                                                                |            |                |
|                                                             | Entrepôt                                                                                 |            |                |
|                                                             | Bureau                                                                                   | X          |                |
|                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                        |            | X              |

Règlement écrit **APRES** la Modification**ARTICLE AU1**

|                                                             |                                                                                          | Zone<br>AU | Secteur<br>AUe | Secteur<br>AUeh |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|
| destinations                                                | sous-destinations                                                                        |            |                |                 |
| Exploitation agricole<br>et forestière                      | Exploitation agricole                                                                    |            |                |                 |
|                                                             | Exploitation forestière                                                                  |            |                |                 |
| Habitation                                                  | Logement                                                                                 | X          |                | X               |
|                                                             | Hébergement                                                                              | X          |                | X               |
| Commerce et activité<br>de service                          | Artisanat et commerce de détail                                                          | X          |                |                 |
|                                                             | Restauration                                                                             | X          |                |                 |
|                                                             | Commerce de gros                                                                         |            |                |                 |
|                                                             | Activités de services où s'effectue<br>l'accueil d'une clientèle                         | X          |                |                 |
|                                                             | Hébergement hôtelier                                                                     | X          |                |                 |
|                                                             | Hébergement touristique                                                                  |            |                |                 |
|                                                             | Cinéma                                                                                   |            |                |                 |
| Equipements d'intérêt<br>collectif et services<br>publics   | Locaux et bureaux accueillant du<br>public des administrations<br>publiques et assimilés | X          | X              | X               |
|                                                             | Locaux techniques et industriels<br>des administrations publiques ou et<br>assimilés     | X          | X              | X               |
|                                                             | Etablissements d'enseignement,<br>de santé et d'action sociale                           | X          | X              | X               |
|                                                             | Salles d'art et de spectacles                                                            | X          | X              | X               |
|                                                             | Equipements sportifs                                                                     | X          | X              | X               |
|                                                             | Autres équipements recevant du<br>public                                                 | X          | X              | X               |
|                                                             |                                                                                          |            |                |                 |
| Autres activités des<br>secteurs secondaire<br>ou tertiaire | Industrie                                                                                |            |                |                 |
|                                                             | Entrepôt                                                                                 |            |                |                 |
|                                                             | Bureau                                                                                   | X          |                |                 |
|                                                             | Centre de congrès et d'exposition                                                        |            | X              | X               |

## Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE AU3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, ...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE AU3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, ...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

#### Pour le secteur AUeh uniquement :

Les constructions relevant de la destination « habitation » ne sont autorisées que si elles sont en lien avec l'activité hospitalière (logement personnel de santé par exemple).

### Motif 3.5 : Châteauneuf sur Charente – Revoir zonage de l'ancienne résidence sénior F. Gaillard

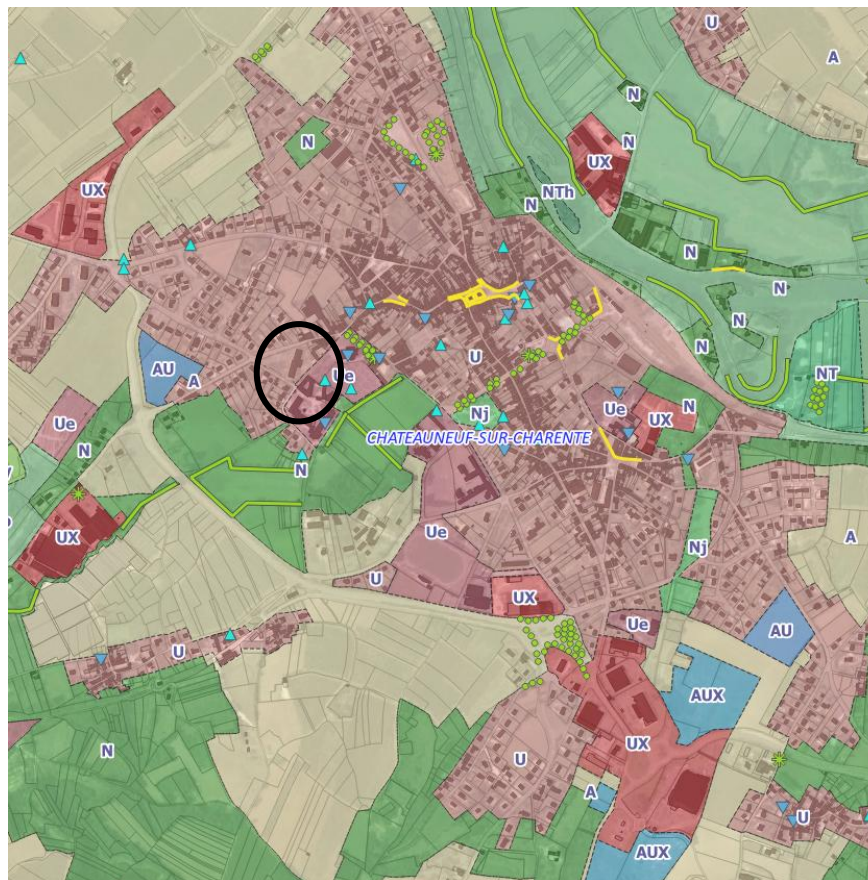
**Problématique** : Il s'agit de tenir compte de la fermeture de la résidence seniors Félix Gaillard. Le bailleur social Logélia (propriétaire des parcelles et du bâtiment) envisage de créer du logement social sur ces parcelles AA139 et AA140, actuellement zonées Ue.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de basculer les deux parcelles AA139 et 140 de Ue en U afin de permettre d'accueillir un projet de logements sociaux. Ce projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de la commune, qui est en déficit de production de logements sociaux (Commune soumise à la loi SRU, car dépasse le seuil des 3500 habitants).

**Incidences environnementales :**

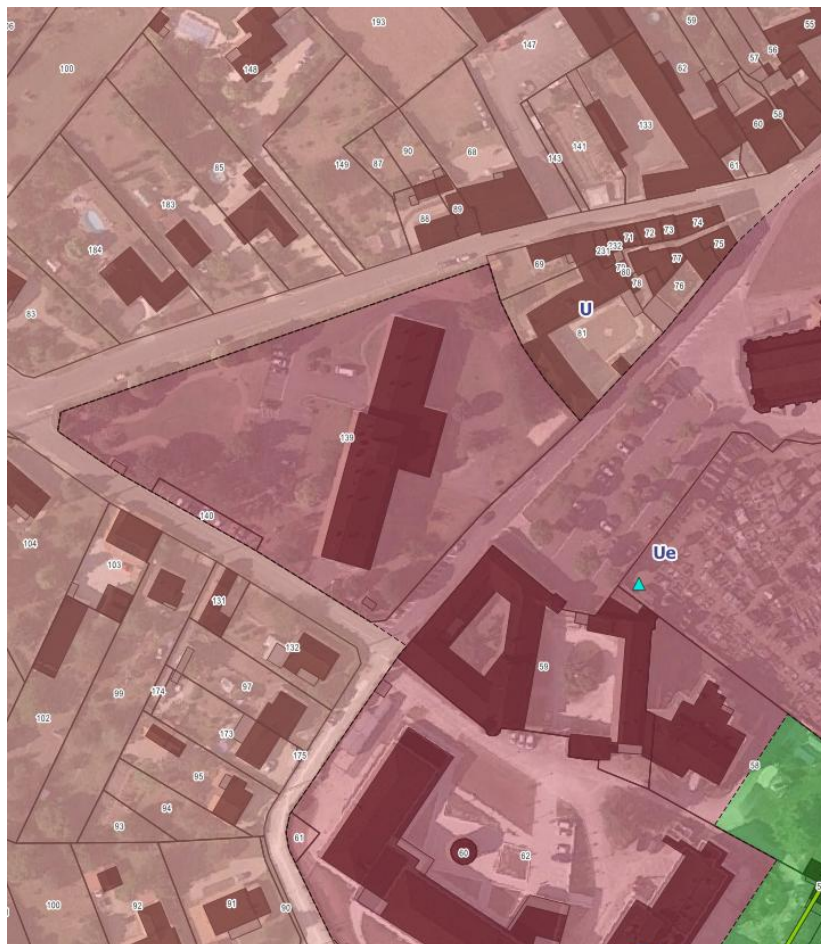
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone urbaine pour permettre de pallier la fermeture de la résidence sénior (et éviter le développement d'une friche) tout en permettant de répondre à un objectif de mixité sociale. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbaine sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (offrant plus de mixité fonctionnelle).

**Conclusion** : Cette modification sera sans incidence sur l'environnement.



## Motif 3.5 : Châteauneuf sur Charente – Revoir zonage de l'ancienne résidence sénior F. Gaillard

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## **4. Changements de destination**

## Motif 4.1 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle D864 au lieu-dit « Chabran »

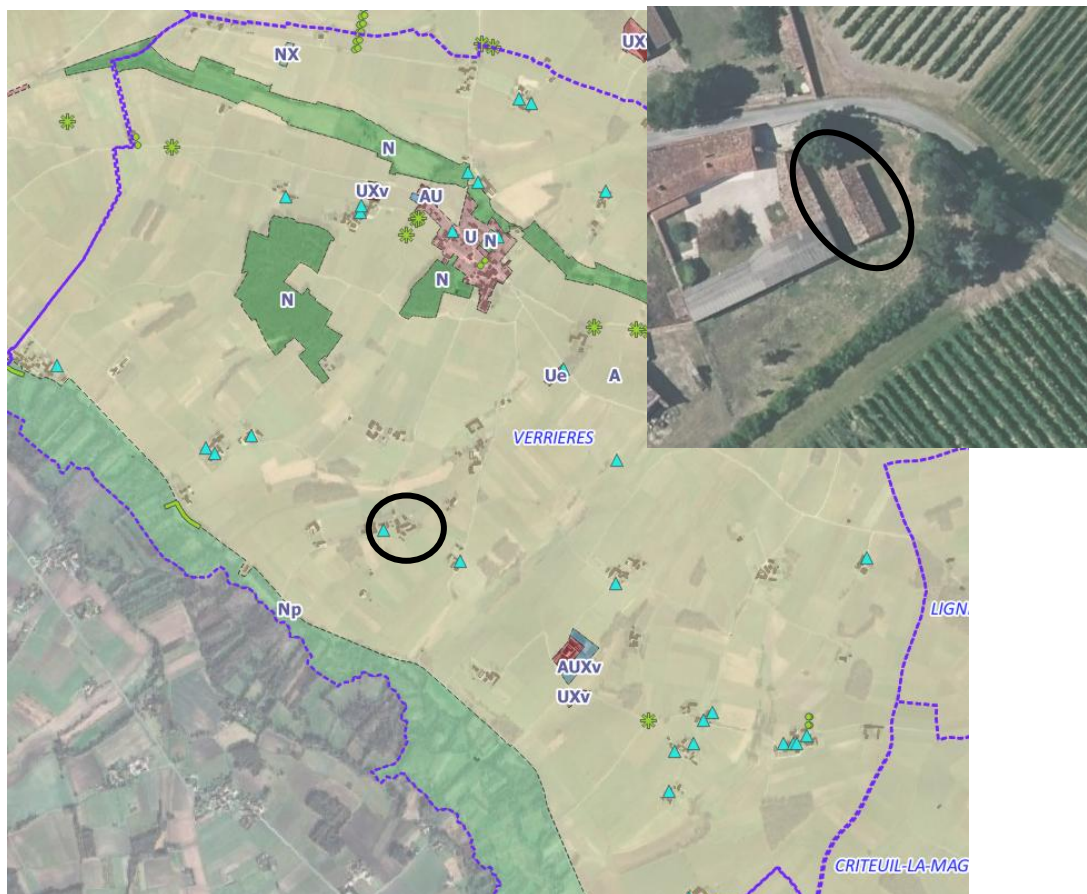
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, à proximité d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

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



## Motif 4.1 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle D864 au lieu-dit « Chabran »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.2 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur les parcelles B144/839 au lieu-dit « Echarpie »

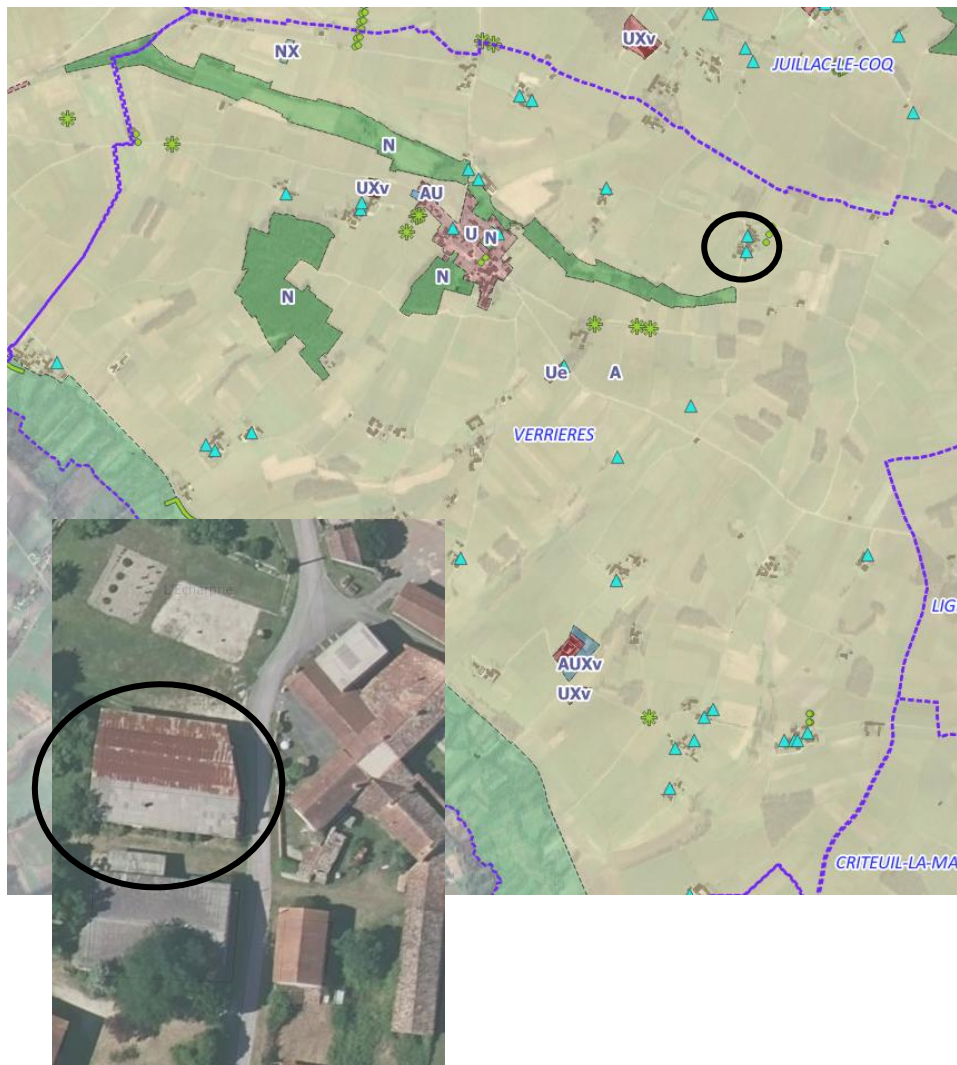
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, à proximité d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

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



## Motif 4.2 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur les parcelles B144/839 au lieu-dit « Echarpie »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



### Motif 4.3 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AX100 au lieu-dit « chez Bugeard »

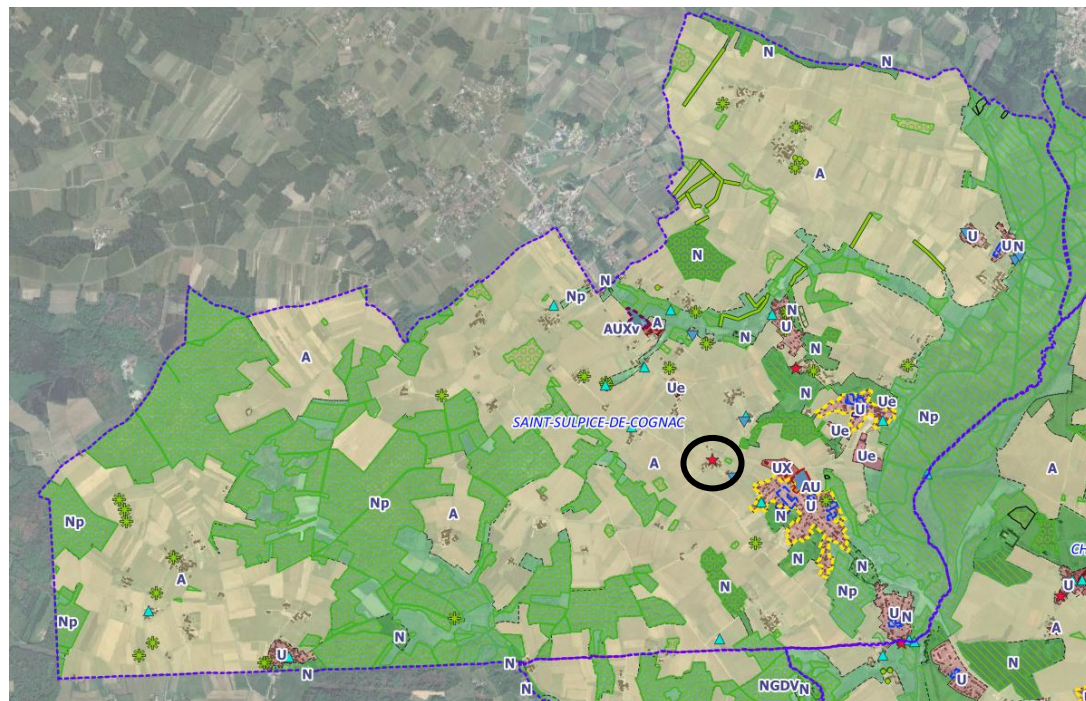
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination sur la commune déléguée de St Sulpice-de-Cognac au lieu dit « chez Bugeard »).

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

**Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, à proximité d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

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



### **Motif 4.3 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AX100 au lieu-dit « chez Bugeard »**

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »

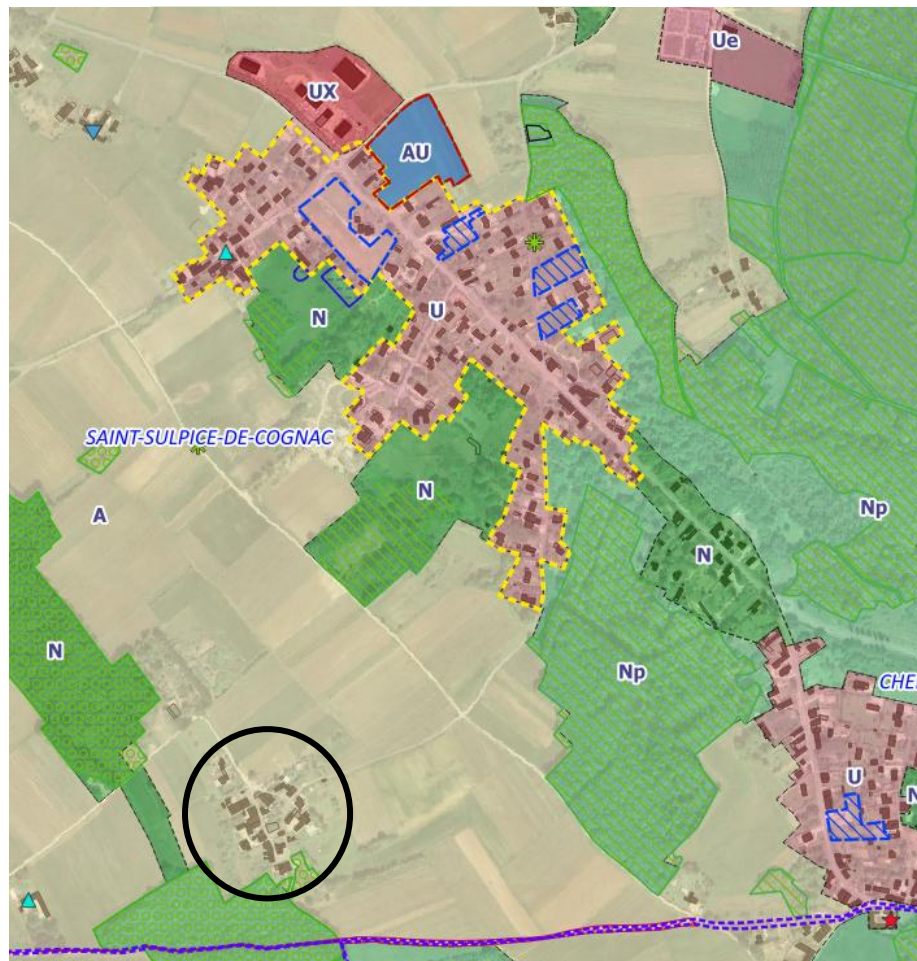
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter deux bâtiments pouvant changer de destination sur la commune déléguée de St Sulpice-de-Cognac au lieu dit « Bel Endroit »).

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ces bâtis pour leur permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Les bâtiments prennent place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Ils se situent hors zone Natura 2000, au cœur d'un noyau bâti et ils répondent aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ces changements de destination ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

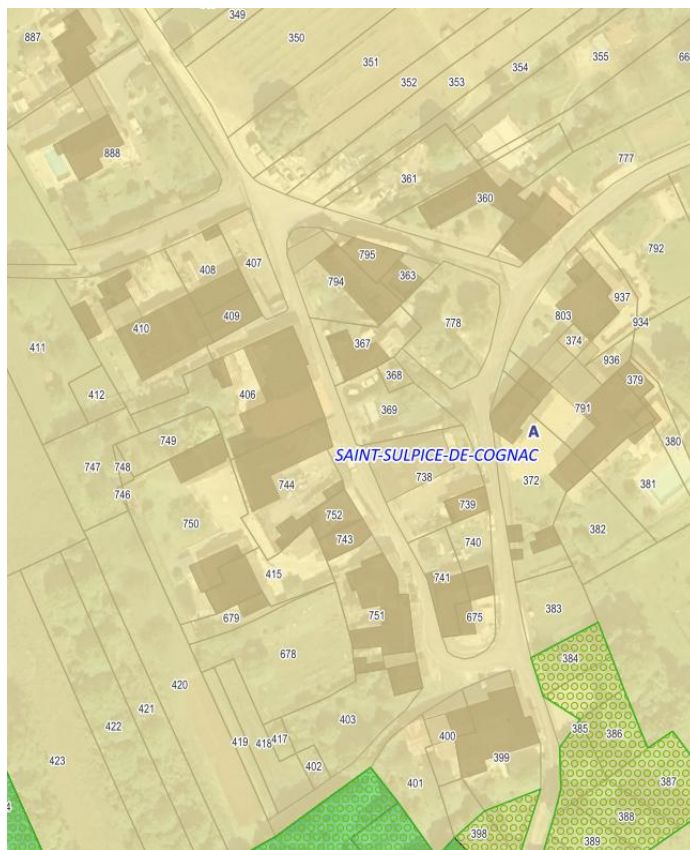


## Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »

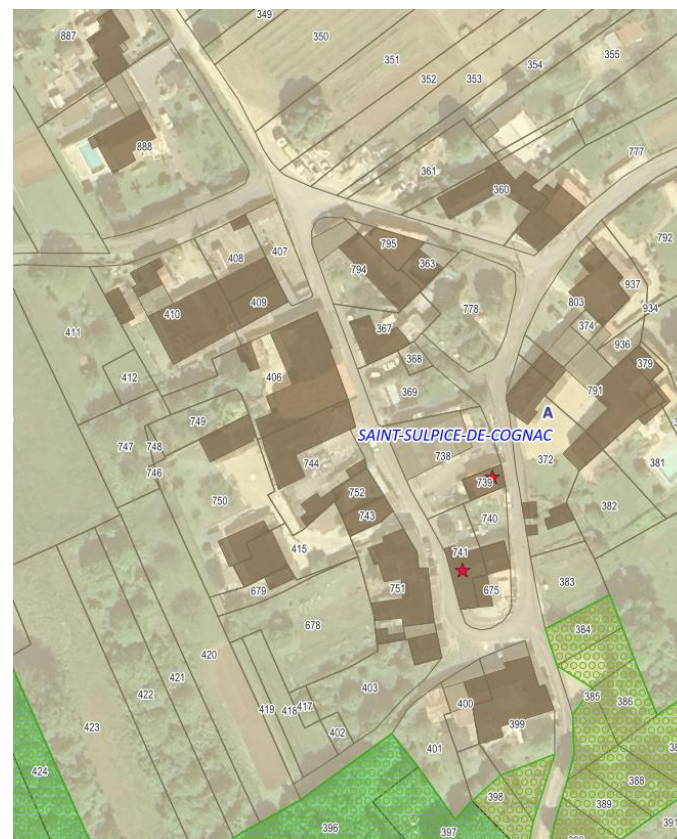


## Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »

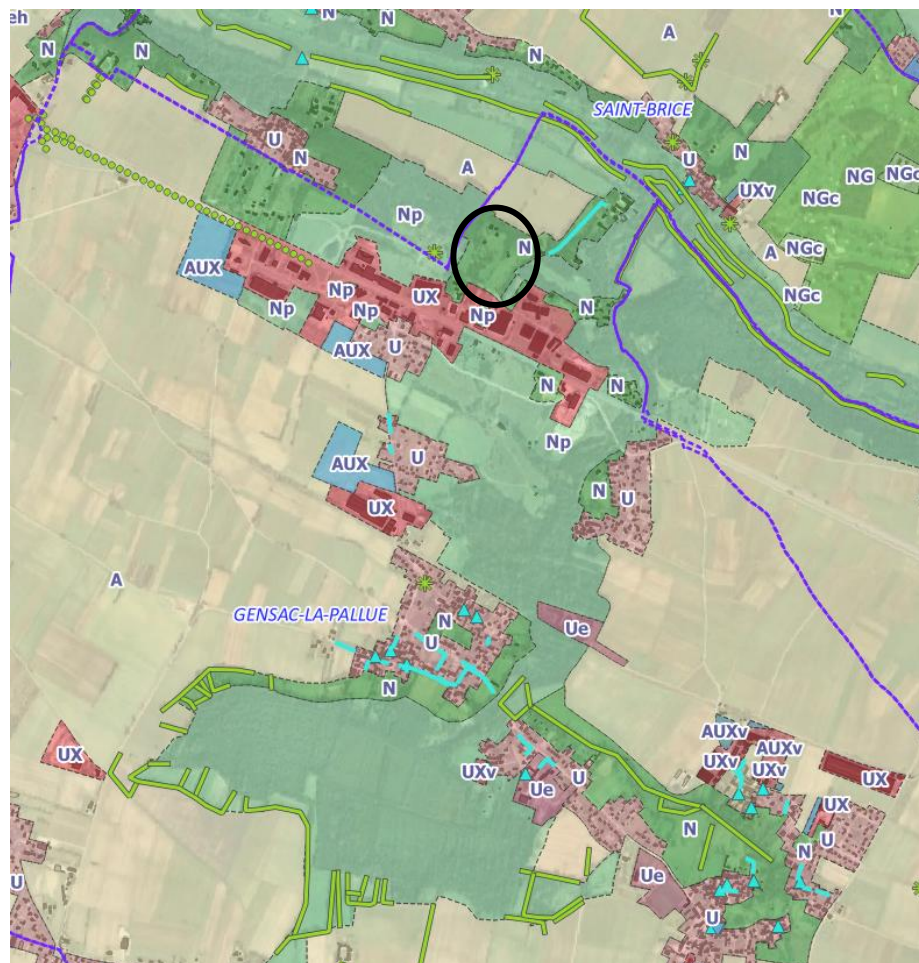
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone N dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, au sein d'un petit noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

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



## Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »



## Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

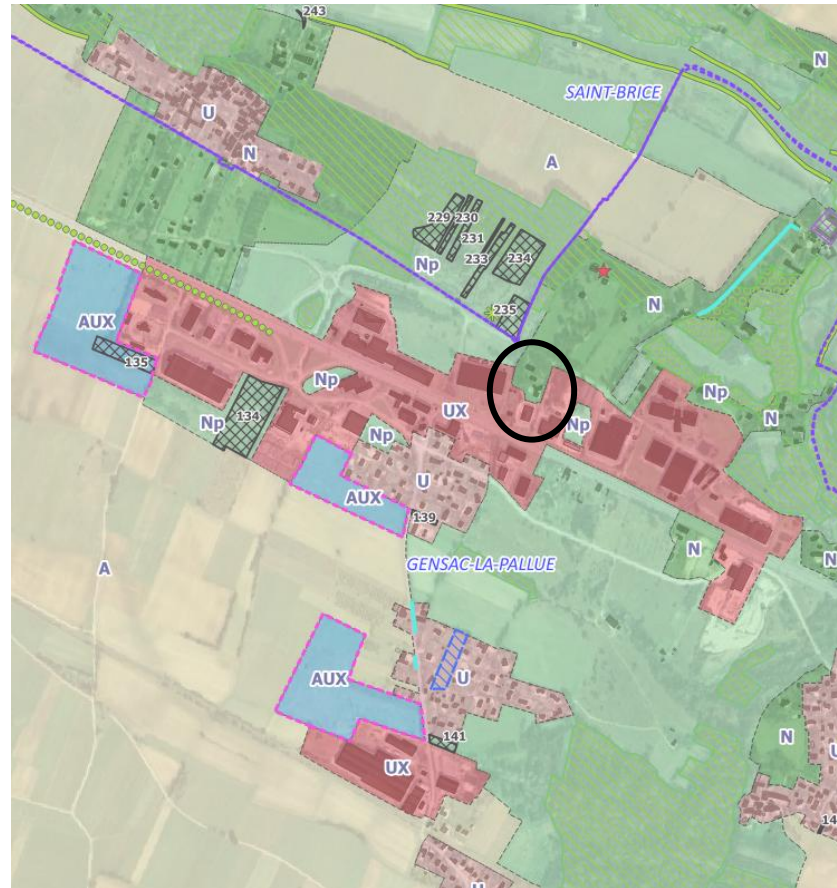
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination sur un ancien atelier désaffecté.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone N dans un espace bâti, anthropisé, en contact direct avec la zone d'activités classée en UX. Il se situe hors zone Natura 2000, au sein d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

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

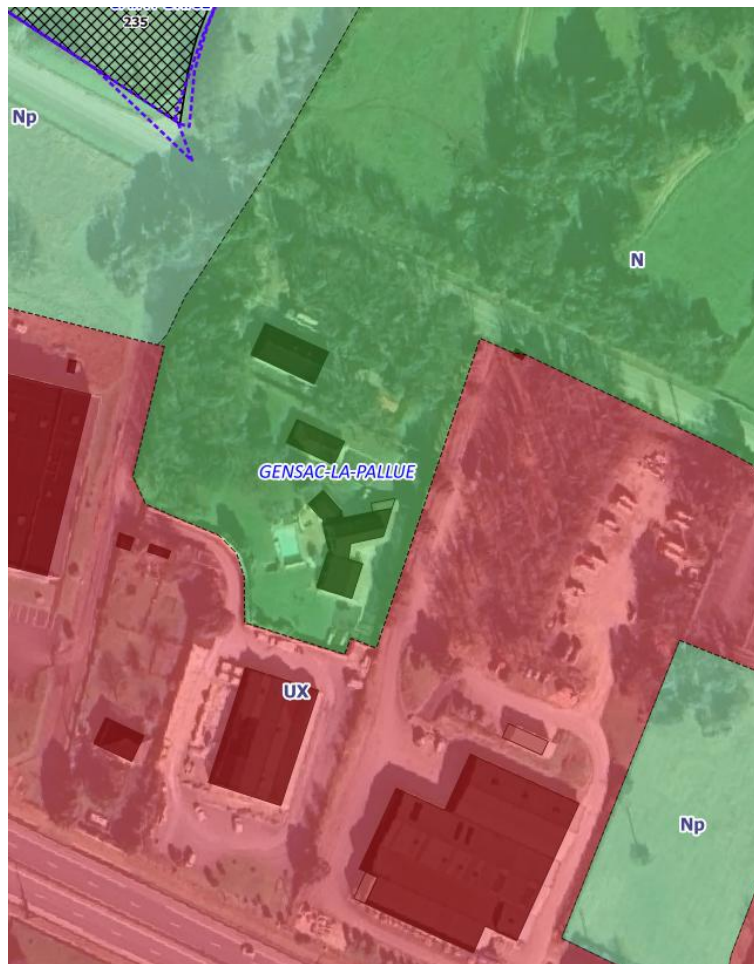


## Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

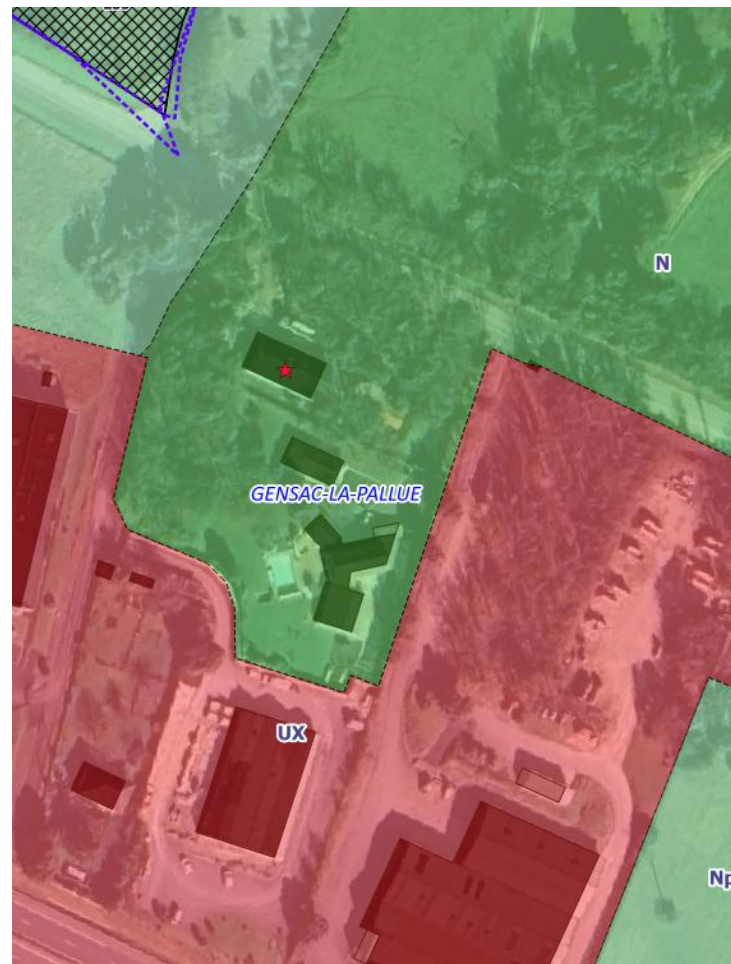


## Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.7 : Sainte Sévère - Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Le Chail »

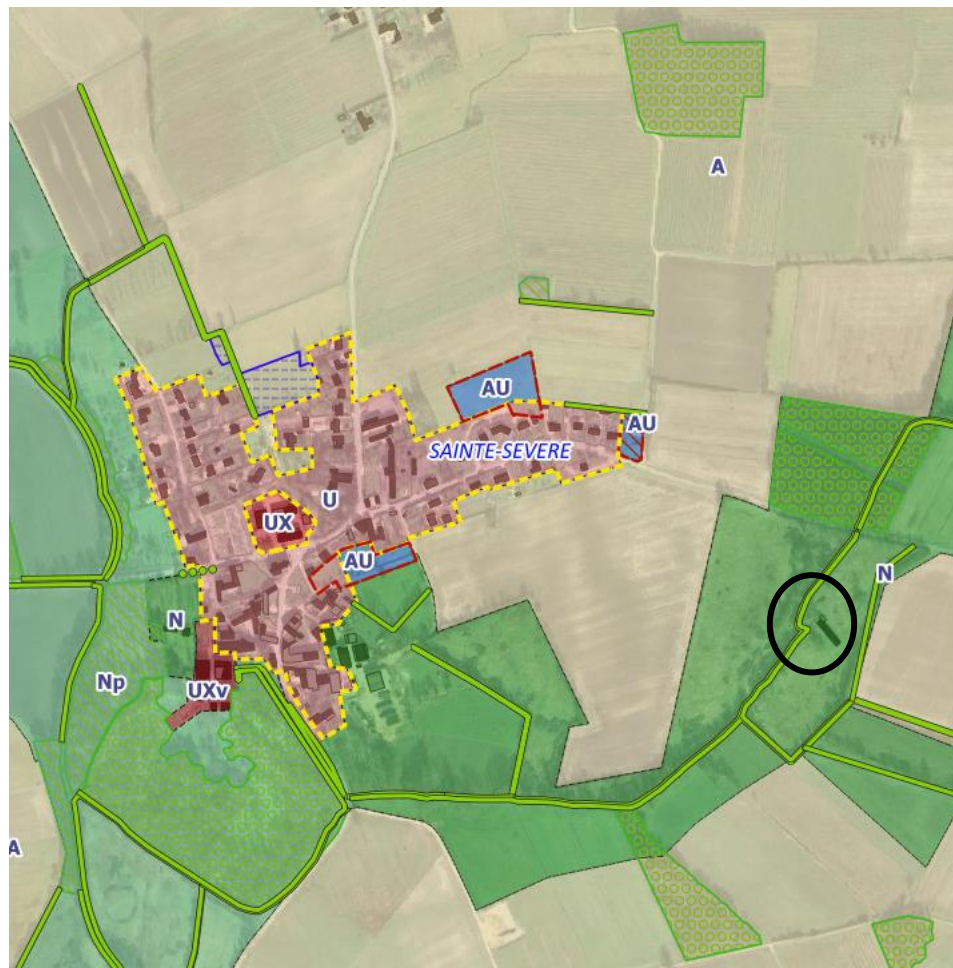
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

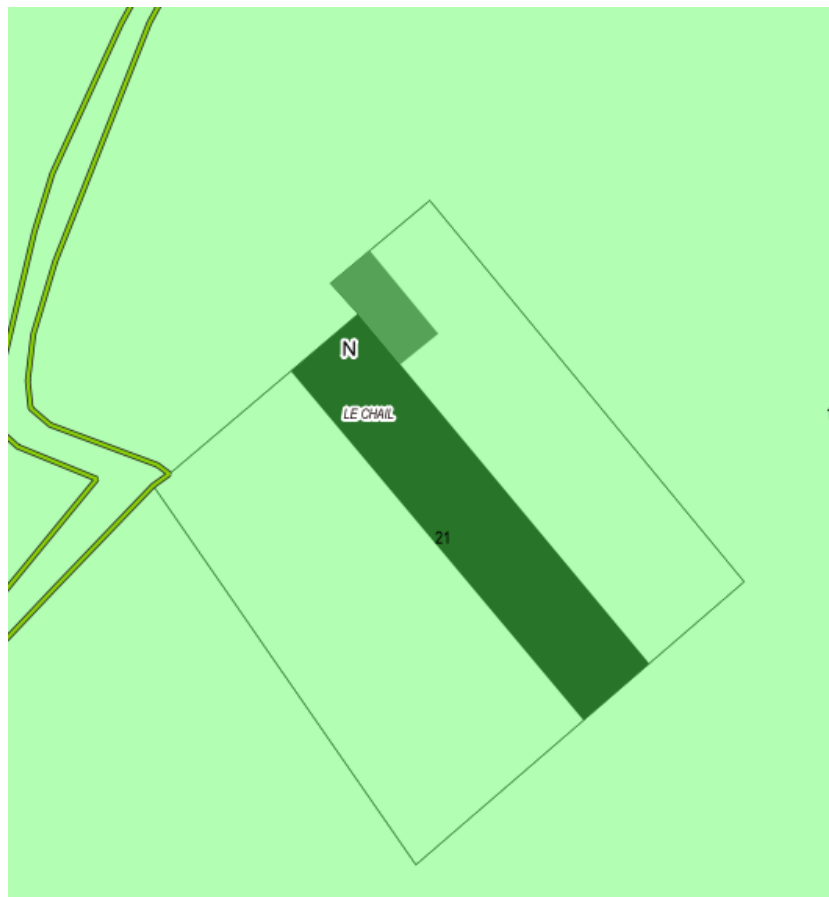
### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en zone N. Il se situe hors zone Natura 2000 et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi. Par ailleurs, cela permet de redonner un usage à une friche agricole, sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, les haies protégées au titre du L151-23 sont maintenues.

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



## Motif 4.7 : Sainte Sève - Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Le Chail »



## Motif 4.7 : Sainte Sève

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »

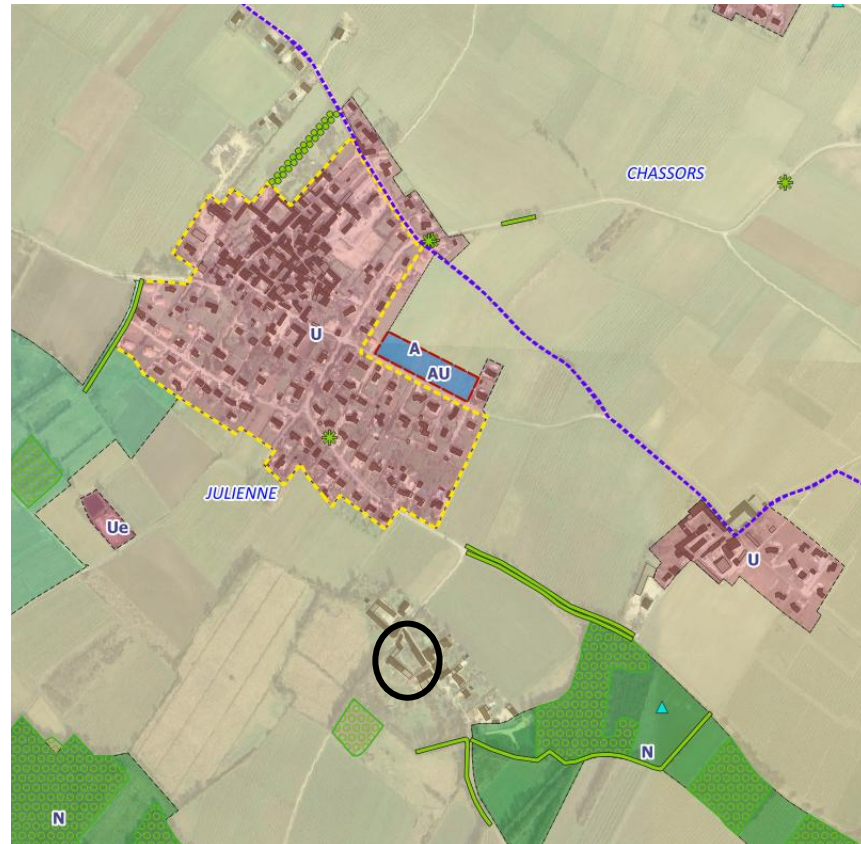
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination sur la parcelle ZD 117

**Avis technique et justification de la modification** : Un permis de construire a été accepté sur ce bâtiment. Il y a eu un recours gracieux sur cette autorisation d'urbanisme, mais la Sous-Préfecture a indiqué que l'argumentaire développé par Monsieur le Maire de la commune pour accepter le Permis de Construire (avant ladite modification simplifiée du PLUi) était valable. En effet, le bâtiment en question menace de s'écrouler sur la RD157, donc sa rénovation/reconversion (changement de destination) pourrait permettre de répondre à une urgence de sécurité publique.

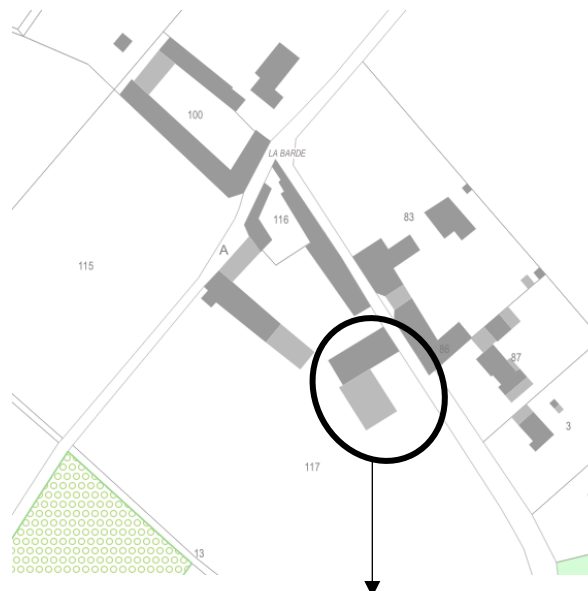
### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, au sein d'un noyau bâti et il répond à une urgence de sécurité publique (bâtiment menaçant de s'écrouler).

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



## Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »



## Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## **5. Suppression / Modification d'Emplacements Réservés**

## Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12

**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°12, située sur la parcelle AB 27.

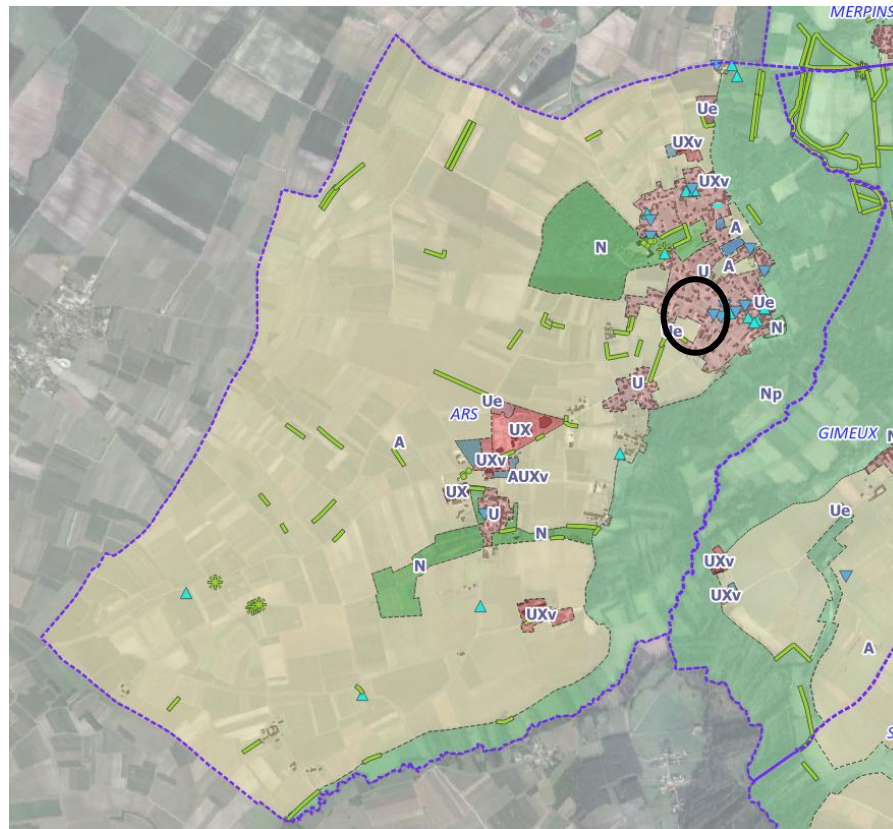
### **Avis technique et justification de la modification :**

L'emplacement réservé avait pour but de créer du stationnement sur 5 mètres de large le long de la voirie. Ce stationnement devant être utilisé au profit de l'école située à proximité. De l'autre côté de la rue (parcelle AB95) se trouve déjà un parking, qui demeure peu utilisé par les parents d'élève, car nécessite de marcher 50m pour rejoindre l'école. Ainsi il semble peu pertinent de prévoir un autre stationnement sur ce secteur. De plus, la commune manque de terrains constructibles et ne souhaite pas contraindre ces parcelles à la réalisation d'aire de stationnement (surtout si elle doit être sous-utilisée). Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

### **Incidences environnementales :**

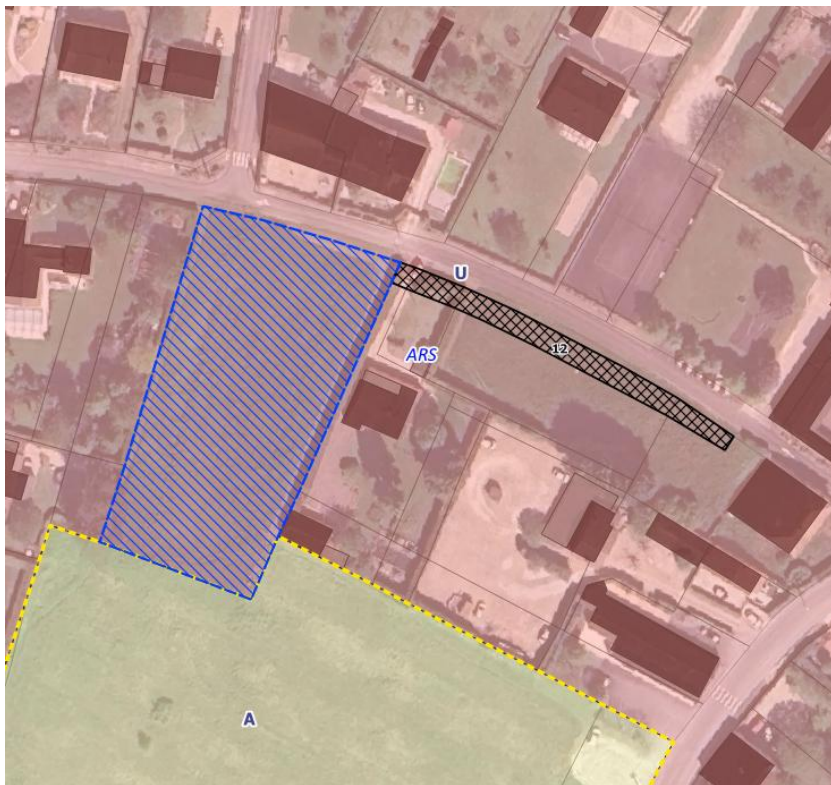
L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone urbaine inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.

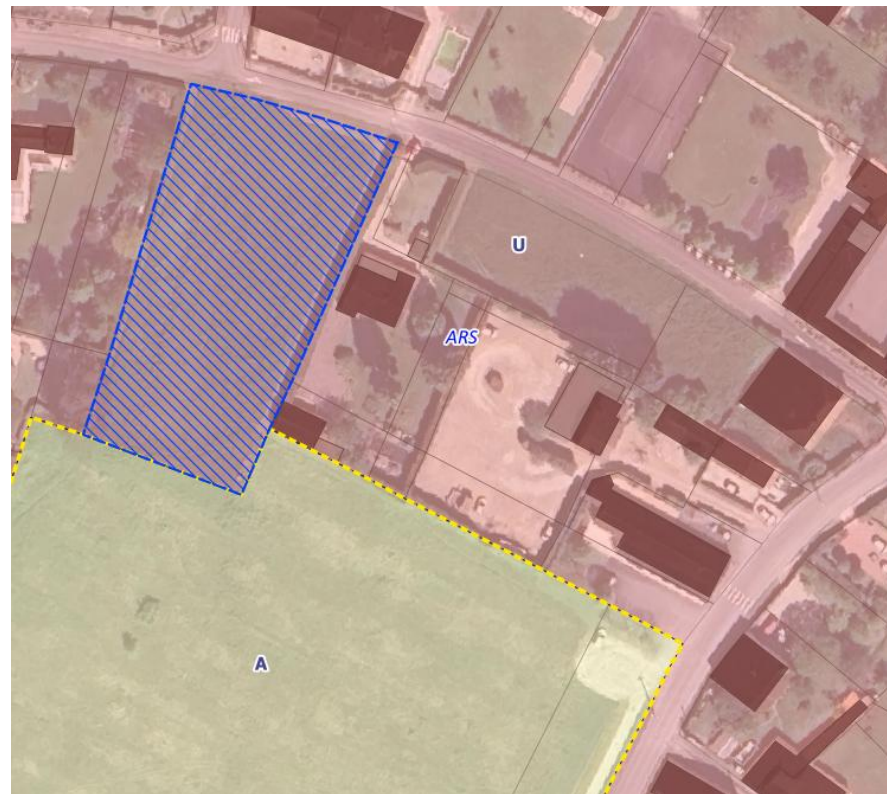


## Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

| Commune | N° | Libellé de l'Emplacement Réservé                                  | Bénéficiaire | Surface (m²) |
|---------|----|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ARS     | 5  | Aménagement de voirie rue du château (340m²)                      | Commune      | 342          |
| ARS     | 6  | Aménagement de voirie Sous le Verger (4.5m de large)              | Commune      | 264          |
| ARS     | 7  | Aménagement paysager aire pique-nique avec gestion eaux pluviales | Commune      | 1827         |
| ARS     | 8  | Cheminement piéton et aménagement paysager (5 à 10m de large)     | Commune      | 2617         |
| ARS     | 9  | Gestion eaux pluviales en provenance ZAC                          | Commune      | 4431         |
| ARS     | 10 | Gestion eaux pluviales en provenance ZAC                          | Commune      | 1476         |
| ARS     | 11 | Gestion eaux pluviales en provenance ZAC                          | Commune      | 471          |
| ARS     | 12 | Stationnement, voirie rue des écoles (5m de large)                | Commune      | 436          |

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

| Commune | N° | Libellé de l'Emplacement Réservé                                  | Bénéficiaire | Surface (m²) |
|---------|----|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ARS     | 5  | Aménagement de voirie rue du château (340m²)                      | Commune      | 342          |
| ARS     | 6  | Aménagement de voirie Sous le Verger (4.5m de large)              | Commune      | 264          |
| ARS     | 7  | Aménagement paysager aire pique-nique avec gestion eaux pluviales | Commune      | 1827         |
| ARS     | 8  | Cheminement piéton et aménagement paysager (5 à 10m de large)     | Commune      | 2617         |
| ARS     | 9  | Gestion eaux pluviales en provenance ZAC                          | Commune      | 4431         |
| ARS     | 10 | Gestion eaux pluviales en provenance ZAC                          | Commune      | 1476         |
| ARS     | 11 | Gestion eaux pluviales en provenance ZAC                          | Commune      | 471          |

## Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37

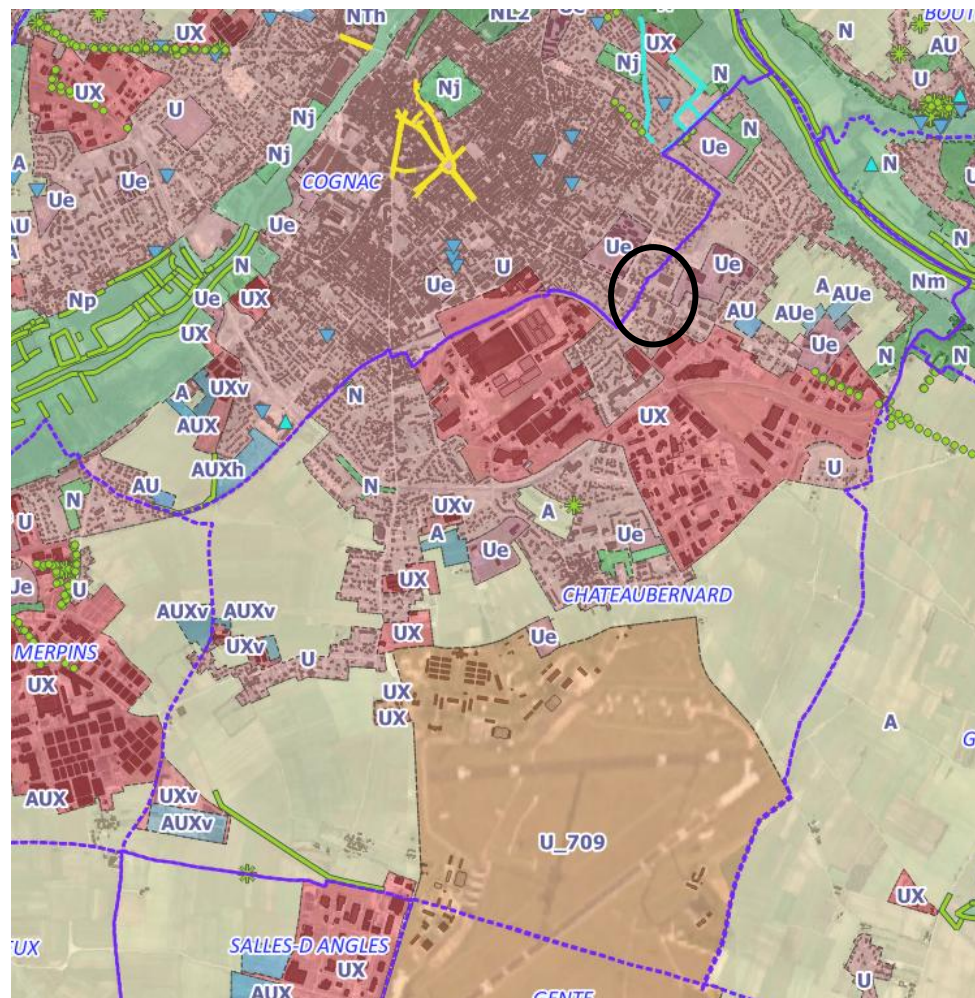
**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°37, située sur la parcelle AN 01.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé n°37, car le projet a été abandonné suite à des travaux réalisés par le riverain, assurant une meilleure visibilité à ce carrefour. Cet emplacement réservé n'est donc plus d'actualité.

### **Incidences environnementales :**

L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone urbaine inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.

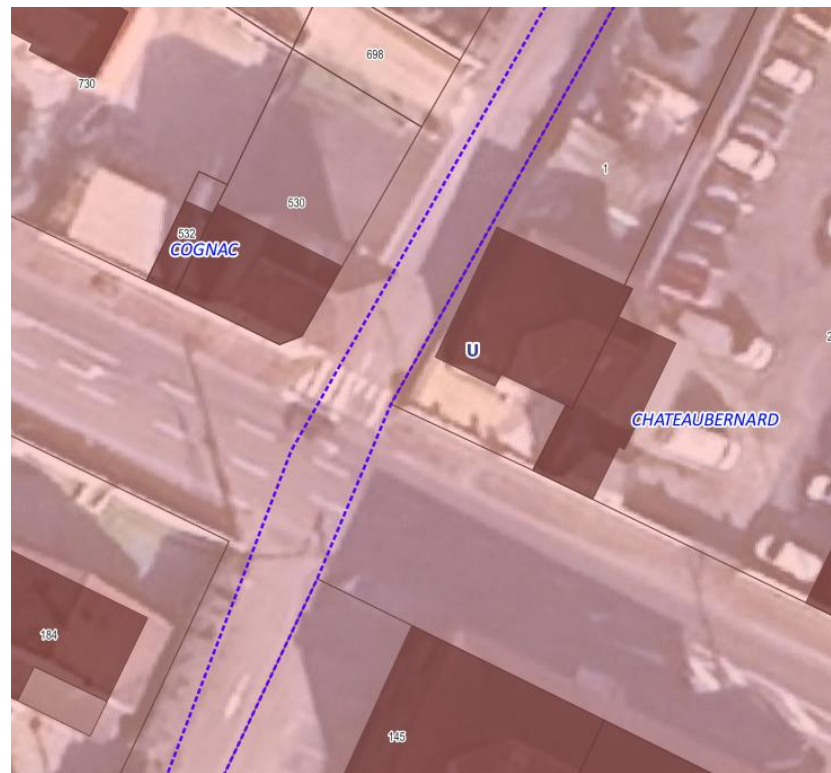


## Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

| Commune        | N° | Libellé de l'Emplacement Réservé                                   | Bénéficiaire    | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----|--------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| CHATEAUBERNARD | 30 | Création d'un cheminement doux                                     | Commune         | 81                        |
| CHATEAUBERNARD | 31 | Elargissement de la rue de l'égalité pour mise à 2 voies           | Commune         | 841                       |
| CHATEAUBERNARD | 32 | Création d'un bassin de gestion eaux pluviales                     | Commune         | 5459                      |
| CHATEAUBERNARD | 33 | Création d'un cheminement doux                                     | CA Grand Cognac | 3630                      |
| CHATEAUBERNARD | 34 | Création de voirie (réaménagement du chemin en rue)                | CA Grand Cognac | 3135                      |
| CHATEAUBERNARD | 35 | Reboisement                                                        | Commune         | 4735                      |
| CHATEAUBERNARD | 36 | Création d'un parking pour Chapelle des Templiers                  | Commune         | 852                       |
| CHATEAUBERNARD | 37 | Dégagement visibilité sortie rue des Géline sur avenue d'Angoulême | Commune         | 5                         |
| CHATEAUBERNARD | 38 | Création d'un giratoire sur l'av. d'Angoulême                      | CA Grand Cognac | 1478                      |
| CHATEAUBERNARD | 39 | Création d'un pont sur la RN141 et voiries d'accès                 | CA Grand Cognac | 30665                     |
| CHATEAUBERNARD | 40 | Création d'un Réseau de Chaleur (largeur 6m)                       | CA Grand Cognac | 2810                      |

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

| Commune        | N° | Libellé de l'Emplacement Réservé                         | Bénéficiaire    | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----|----------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| CHATEAUBERNARD | 30 | Création d'un cheminement doux                           | Commune         | 81                        |
| CHATEAUBERNARD | 31 | Elargissement de la rue de l'égalité pour mise à 2 voies | Commune         | 841                       |
| CHATEAUBERNARD | 32 | Création d'un bassin de gestion eaux pluviales           | Commune         | 5459                      |
| CHATEAUBERNARD | 33 | Création d'un cheminement doux                           | CA Grand Cognac | 3630                      |
| CHATEAUBERNARD | 34 | Création de voirie (réaménagement du chemin en rue)      | CA Grand Cognac | 3135                      |
| CHATEAUBERNARD | 35 | Reboisement                                              | Commune         | 4735                      |
| CHATEAUBERNARD | 36 | Création d'un parking pour Chapelle des Templiers        | Commune         | 852                       |
| CHATEAUBERNARD | 38 | Création d'un giratoire sur l'av. d'Angoulême            | CA Grand Cognac | 1478                      |
| CHATEAUBERNARD | 39 | Création d'un pont sur la RN141 et voiries d'accès       | CA Grand Cognac | 30665                     |
| CHATEAUBERNARD | 40 | Création d'un Réseau de Chaleur (largeur 6m)             | CA Grand Cognac | 2810                      |

## Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°51

**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°51 situé sur plusieurs parcelles (AV901, puis AV119 à 124).

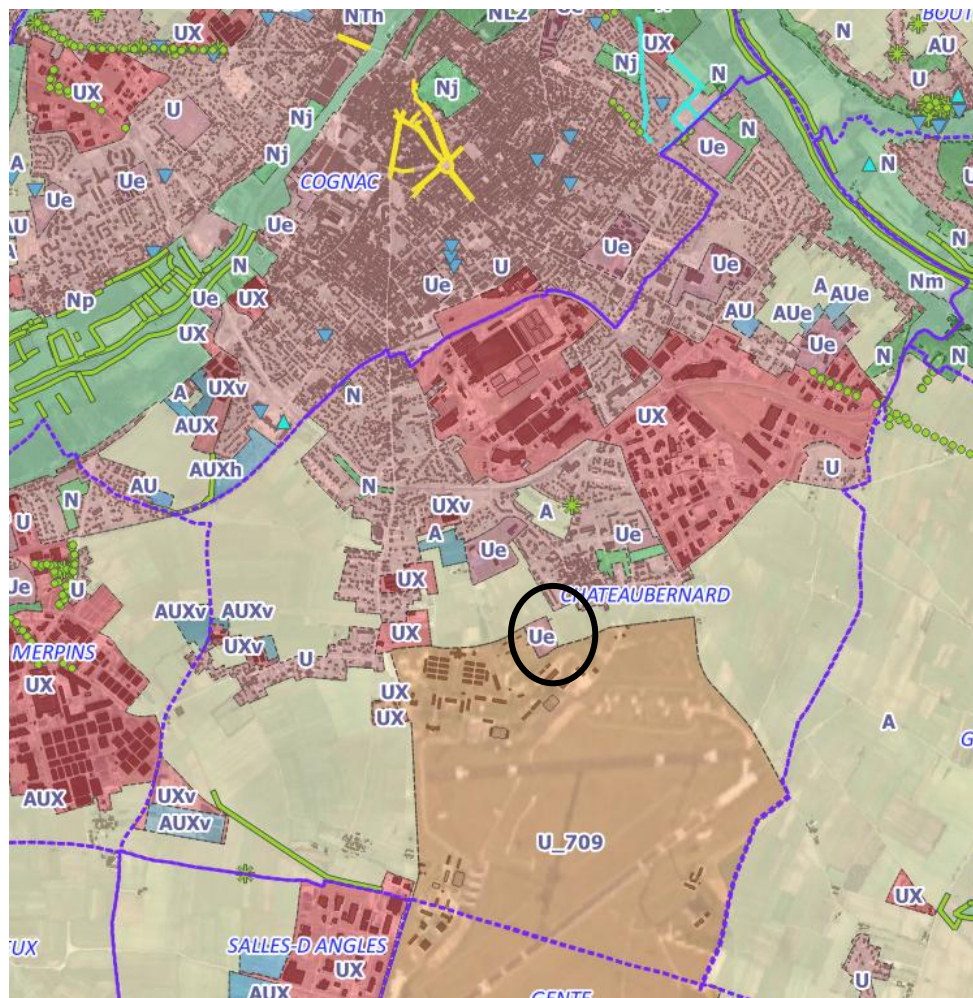
### **Avis technique et justification de la modification :**

L'emplacement réservé n°51 était destiné à l'extension du cimetière. Or cette extension a été réalisée de l'autre côté du cimetière (parcelles AV127, 128 et 129). Ainsi cet emplacement réservé n°51 n'a plus lieu d'être. De plus il empiète sur le projet de déviation de la rue de la Doue et correspondant à l'emplacement réservé n°54.

### **Incidences environnementales :**

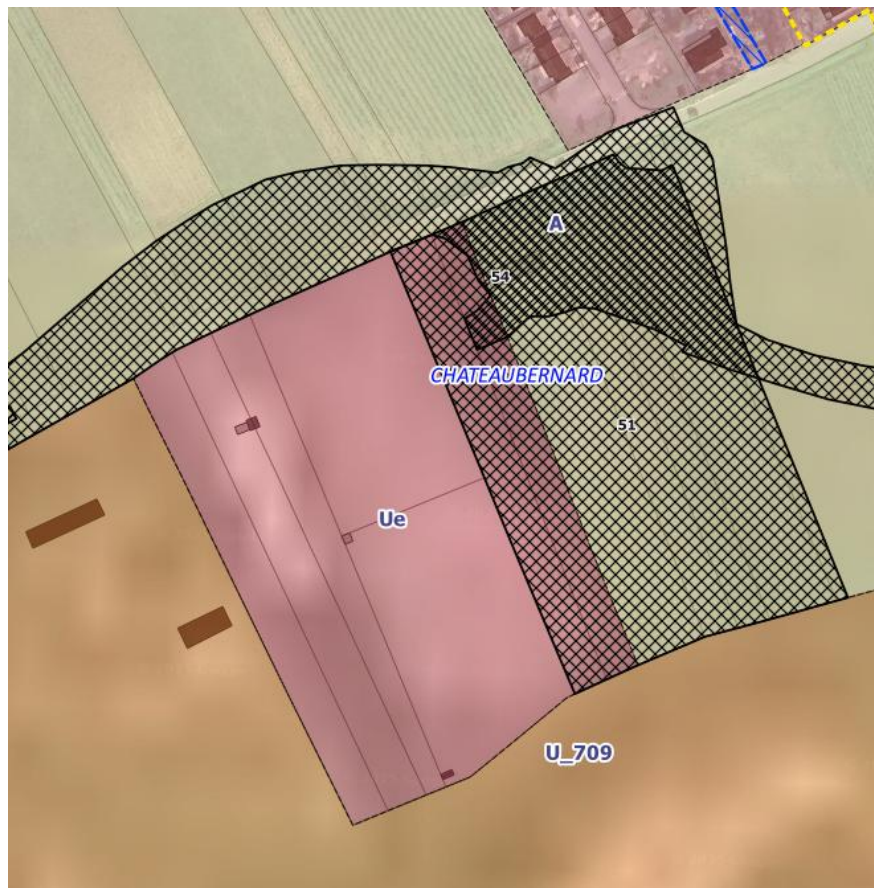
L'emprise de l'emplacement réservé se situe à cheval sur une zone urbaine et une zone agricole inscrites dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions :** Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.



## Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°51

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°51

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

| Commune        | N° | Libellé de l'Emplacement Réservé                                                       | Bénéficiaire    | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| CHATEAUBERNARD | 46 | En vue d'une nouvelle liaison avenue Barbezieux/rue Pierre levée/rue J.Monnet          | Commune         | 13509                     |
| CHATEAUBERNARD | 47 | Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise                          | Commune         | 913                       |
| CHATEAUBERNARD | 48 | Création d'une voirie de desserte                                                      | CA Grand Cognac | 7480                      |
| CHATEAUBERNARD | 49 | Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise                          | Commune         | 1090                      |
| CHATEAUBERNARD | 50 | Élargissement du chemin Saint-Roch (CR n°9)                                            | Commune         | 3520                      |
| CHATEAUBERNARD | 51 | Extension du cimetière, aménagement d'un espace de stationnement et d'une voie d'accès | Commune         | 21882                     |
| CHATEAUBERNARD | 52 | Création de voirie pour desserte d'un lotissement                                      | Commune         | 674                       |
| CHATEAUBERNARD | 53 | Création Rond-point - Sortie bretelle RN141 sur rue de l'Anisserie                     | Commune         | 893                       |

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

| Commune        | N° | Libellé de l'Emplacement Réservé                                              | Bénéficiaire    | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| CHATEAUBERNARD | 46 | En vue d'une nouvelle liaison avenue Barbezieux/rue Pierre levée/rue J.Monnet | Commune         | 13509                     |
| CHATEAUBERNARD | 47 | Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise                 | Commune         | 913                       |
| CHATEAUBERNARD | 48 | Création d'une voirie de desserte                                             | CA Grand Cognac | 7480                      |
| CHATEAUBERNARD | 49 | Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise                 | Commune         | 1090                      |
| CHATEAUBERNARD | 50 | Élargissement du chemin Saint-Roch (CR n°9)                                   | Commune         | 3520                      |
| CHATEAUBERNARD | 52 | Création de voirie pour desserte d'un lotissement                             | Commune         | 674                       |
| CHATEAUBERNARD | 53 | Création Rond-point - Sortie bretelle RN141 sur rue de l'Anisserie            | Commune         | 893                       |

## Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128

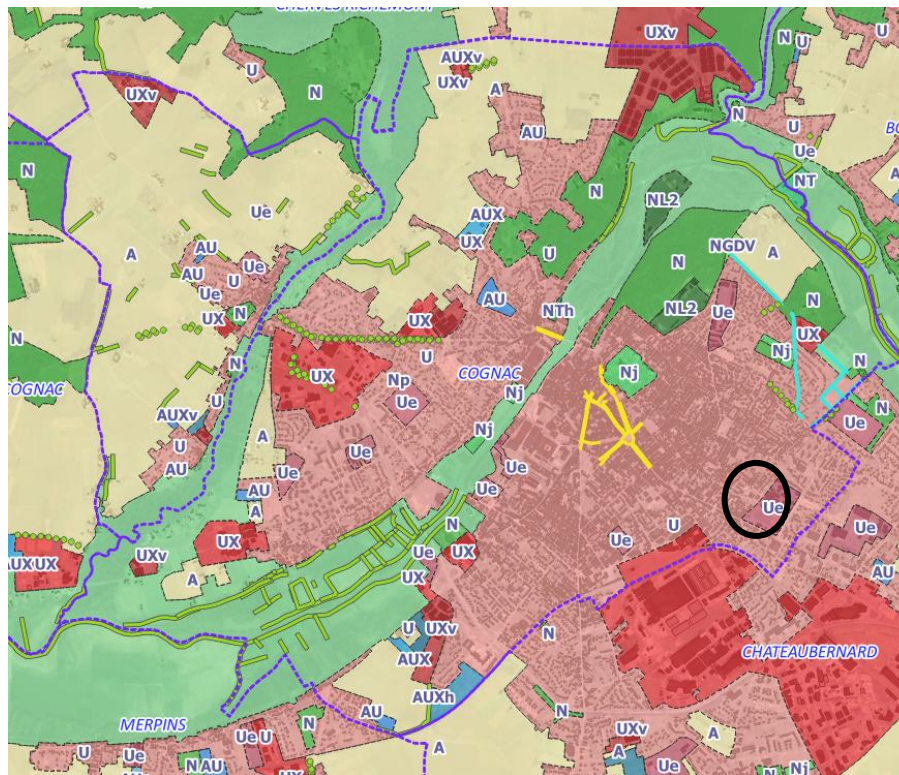
**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°128 situé sur plusieurs parcelles (AY154, 155 et 156).

**Avis technique et justification de la modification** : Cet emplacement réservé pour « un équipement public » concernait initialement un projet de parking de délestage dans le cadre de la « livraison du dernier kilomètre », envisagée il y a plusieurs années par la ville de Cognac. A ce jour et compte tenu du coût de développement de ce projet, ce dernier n'est plus d'actualité. La Ville souhaite donc renoncer à cet emplacement réservé et procéder à son déclassement. Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

### **Incidences environnementales :**

L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone urbaine inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.



## Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

| Commune | N°  | Libellé de l'Emplacement Réservé                               | Bénéficiaire    | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|---------|-----|----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| COGNAC  | 120 | Élargissement rue des Dames et aménagement de carrefour        | Commune         | 150                       |
| COGNAC  | 122 | Création d'une liaison Fief Caillon                            | CA Grand Cognac | 3878                      |
| COGNAC  | 123 | Opération de logement social                                   | Commune         | 6340                      |
| COGNAC  | 124 | Aménagement de l'espace public                                 | Commune         | 201                       |
| COGNAC  | 125 | Création d'un espace public                                    | Commune         | 1358                      |
| COGNAC  | 127 | Liaison viaire entre le Clos Girardin et la rue du Clos Durand | Commune         | 936                       |
| COGNAC  | 128 | Équipement public                                              | Commune         | 10593                     |
| COGNAC  | 129 | Parking                                                        | Commune         | 2314                      |

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

| Commune | N°  | Libellé de l'Emplacement Réservé                               | Bénéficiaire    | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|---------|-----|----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| COGNAC  | 120 | Élargissement rue des Dames et aménagement de carrefour        | Commune         | 150                       |
| COGNAC  | 122 | Création d'une liaison Fief Caillon                            | CA Grand Cognac | 3878                      |
| COGNAC  | 123 | Opération de logement social                                   | Commune         | 6340                      |
| COGNAC  | 124 | Aménagement de l'espace public                                 | Commune         | 201                       |
| COGNAC  | 125 | Création d'un espace public                                    | Commune         | 1358                      |
| COGNAC  | 127 | Liaison viaire entre le Clos Girardin et la rue du Clos Durand | Commune         | 936                       |
| COGNAC  | 129 | Parking                                                        | Commune         | 2314                      |

## Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression de l'emplacement réservé n°223

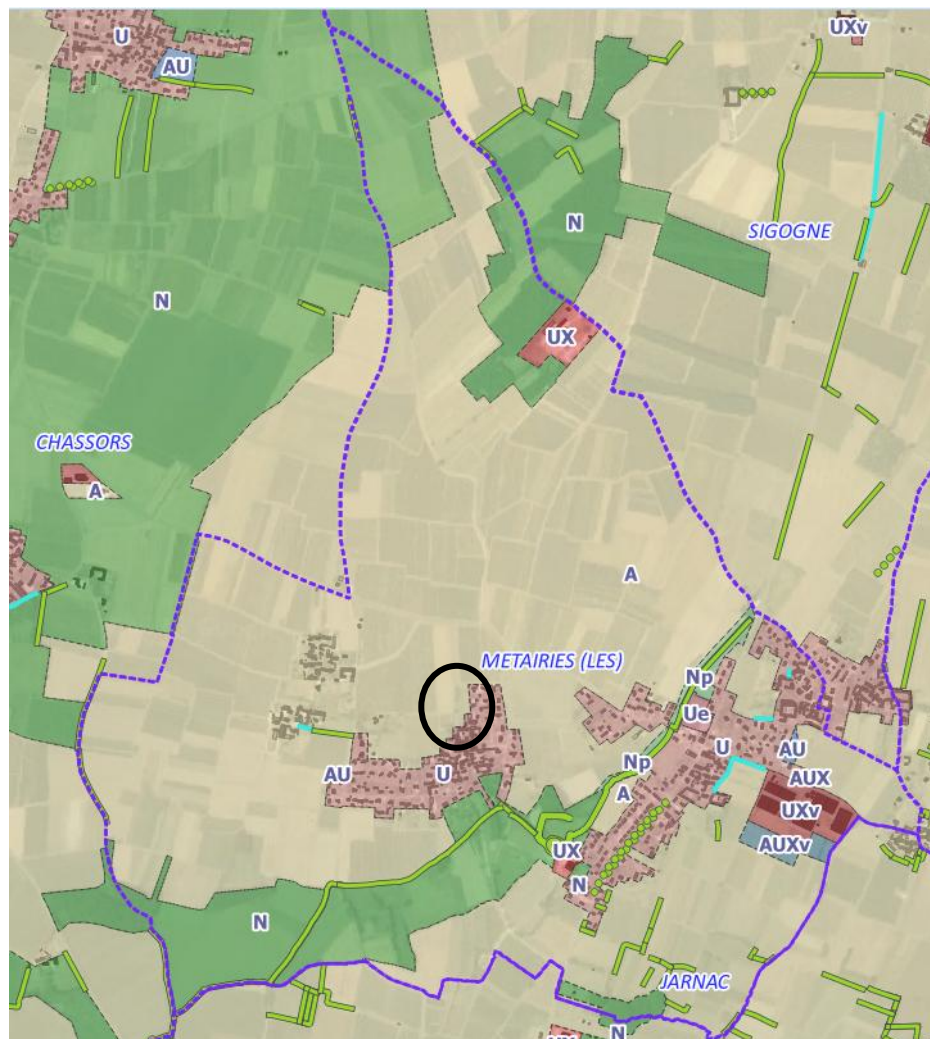
**Problématique** : Il s'agit de supprimer une partie de l'emplacement réservé n°223 (C35, 674, 795).

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de supprimer partiellement l'emplacement réservé n°223, car la commune a renoncé au bénéfice de cet emplacement réservé suite à la vente de trois parcelles (parcelles C35, 674 et 795).

**Incidences environnementales :**

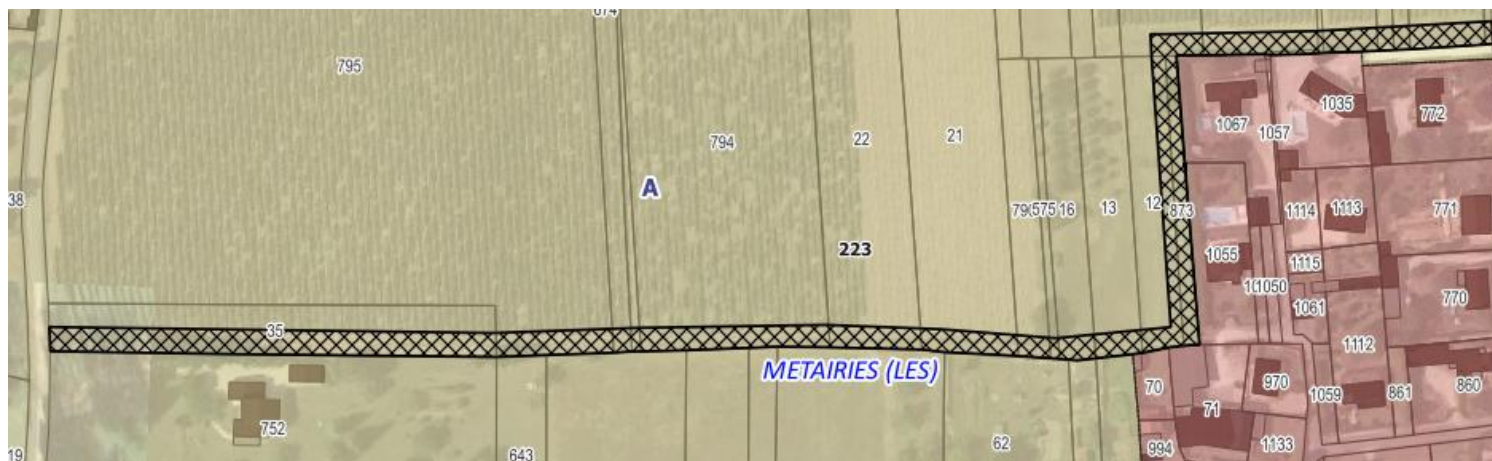
L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone agricole inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.

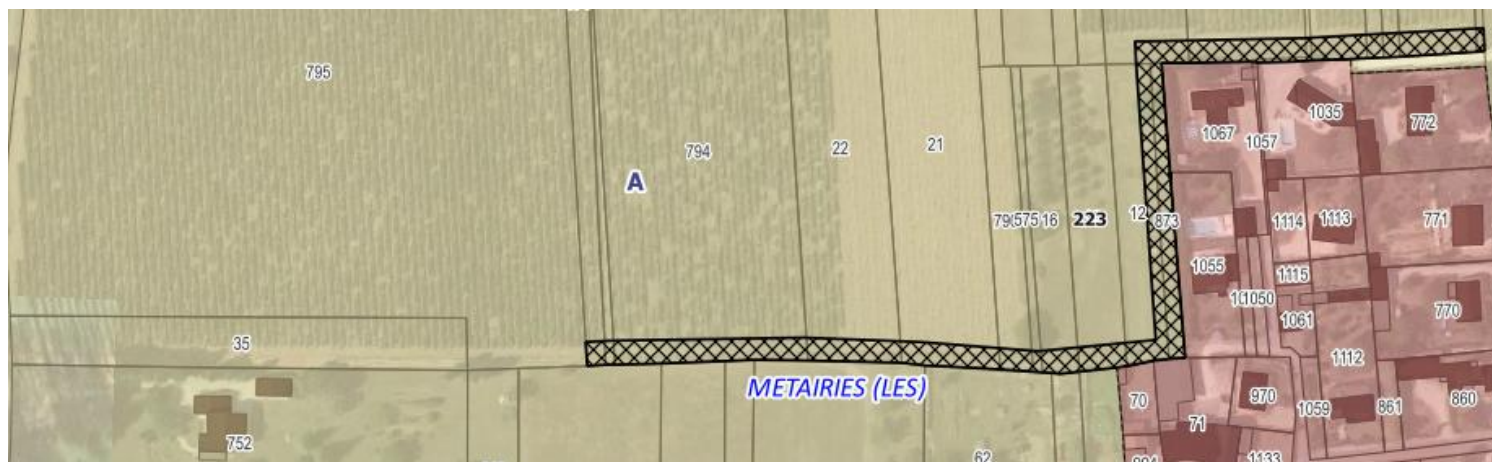


## Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression de l'emplacement réservé n°223

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression de l'emplacement réservé n°223

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

| Commune       | N°  | Libellé de l'Emplacement Réservé                                   | Bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|
| LES METAIRIES | 219 | Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m) | Commune      | 2617                      |
| LES METAIRIES | 220 | Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m) | Commune      | 1177                      |
| LES METAIRIES | 221 | Aménagement d'une liaison douce sur Brassac (3m)                   | Commune      | 127                       |
| LES METAIRIES | 222 | Chemin piéton - Liaison Brassac - Coursac                          | Commune      | 441                       |
| LES METAIRIES | 223 | Liaison douce Champagnère - Brassac                                | Commune      | 5240                      |
| LES METAIRIES | 224 | Liaison douce Brassac - Coursac                                    | Commune      | 2038                      |
| LES METAIRIES | 225 | Accès lotissement                                                  | Commune      | 1536                      |

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

| Commune       | N°  | Libellé de l'Emplacement Réservé                                   | Bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|
| LES METAIRIES | 219 | Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m) | Commune      | 2617                      |
| LES METAIRIES | 220 | Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m) | Commune      | 1177                      |
| LES METAIRIES | 221 | Aménagement d'une liaison douce sur Brassac (3m)                   | Commune      | 127                       |
| LES METAIRIES | 222 | Chemin piéton - Liaison Brassac - Coursac                          | Commune      | 441                       |
| LES METAIRIES | 223 | Liaison douce Champagnère - Brassac                                | Commune      | 3652                      |
| LES METAIRIES | 224 | Liaison douce Brassac - Coursac                                    | Commune      | 2038                      |
| LES METAIRIES | 225 | Accès lotissement                                                  | Commune      | 1536                      |

Il s'agit d'une diminution de l'emprise de cet emplacement réservé d'environ 1588 m<sup>2</sup>.

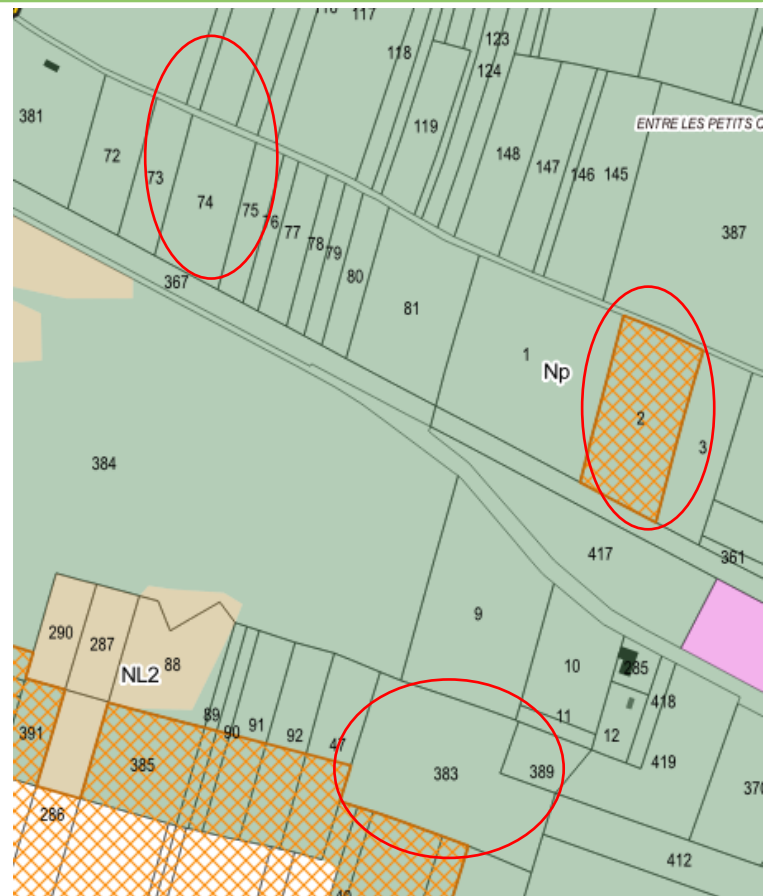
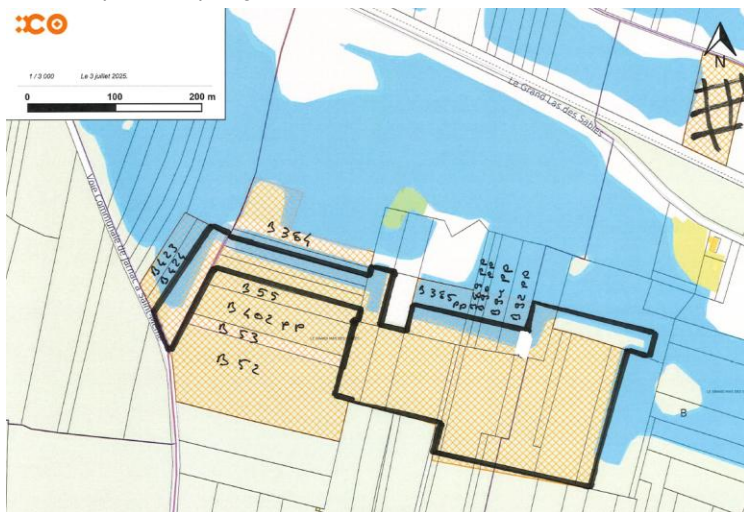
## **6. Rectification erreur matérielle**

## Motif 6.1 : St Même les Carrières – erreur matérielle concernant trame « carrières »

**Problématique** : St Même les Carrières : erreurs sur le tramage de "carrières" par rapport au site d'exploitation. Une partie de la parcelle B383 est à mettre en trame "carrières", la parcelle B2 peut être retirée du tramage "carrières" et la parcelle B74 doit recevoir le tramage "carrières ». Par ailleurs les contours du tramage doivent être revus en concertation avec l'exploitant de ladite carrière.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de revoir les emprises des prescriptions liées à la «trame « carrière » afin de correspondre au site d'exploitation des carrières de St Même (entreprise Audouin).

Extrait du plan de repérage de la trame carrière autour du secteur concerné



### **Incidences environnementales :**

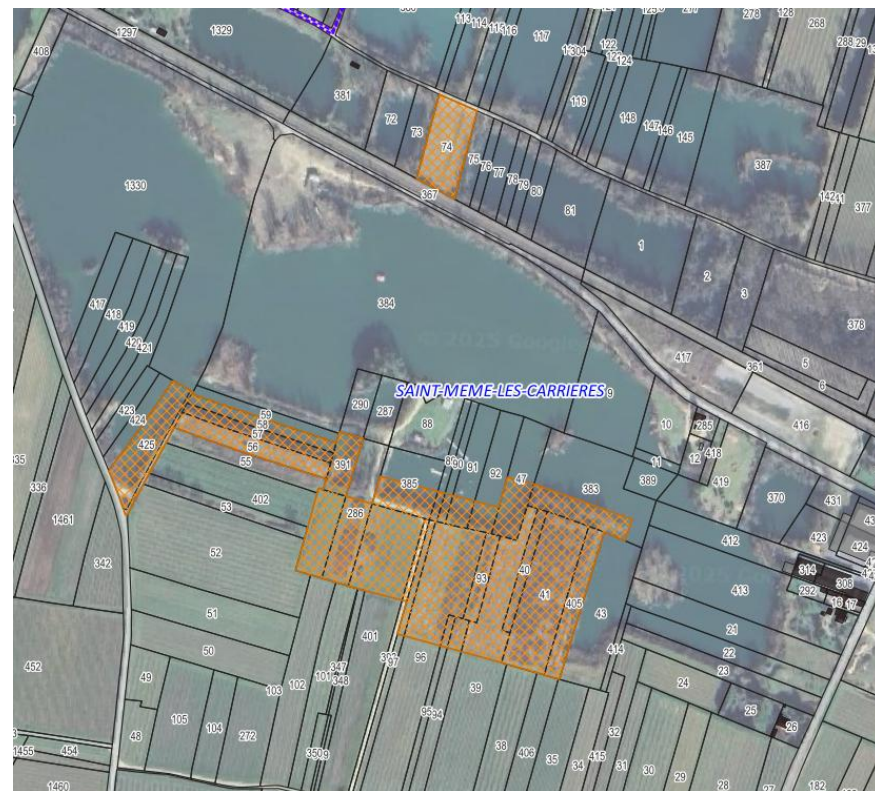
L'actualisation de la trame carrière concerne la correction d'une erreur matérielle et a une incidence nulle sur l'environnement.

## Motif 6.1 : St Même les Carrières – erreur matérielle concernant trame « carrières »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## **7. Incidences environnementales**

## Méthodologie d'évaluation des incidences environnementales

L'ensemble des sujets traités dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUi a été examiné au regard des enjeux environnementaux relevant de la liste suivante :

- **Enjeux naturels et paysagers** (zones humides, trame verte et bleue, Natura 2000, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qualité et intégration paysagère)
- **Risques et nuisances** (au regard de ceux identifiés dans le cadre du PLUi en vigueur)
- **Réseaux et protection de la ressource en eau**
- **Energies et climat** (mobilités douces, nature en ville, végétalisation, perméabilité des sols)

L'analyse des incidences environnementales a été détaillée motif par motif (un encadré spécifique dédié est présent pour chacun des motifs de la procédure).

## Conclusion de l'analyse des incidences environnementales

Les modifications apportées au PLUi en vigueur dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée comportent **des incidences nulles voire positives sur l'environnement (pas d'incidences négatives relevées)** :

- **Suppression d'emplacements réservés**
- **Modifications mineures de zonage** pour tenir compte de l'évolution de certains projets (sans nouvelle ouverture de constructibilité)
- **Facilitation de l'instruction des demandes d'urbanisme** par des compléments au règlement écrit visant une meilleure lecture et compréhension des dispositions (définitions, formulation écrite...).

La modification simplifiée comprend par ailleurs :

- La **correction d'erreurs matérielles**,
- Des compléments conséquents à **l'évolution des projets** du territoire,
- **L'ajout de changements de destination**, répondant aux critères de sélection définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La modification simplifiée n°1 du PLUi s'inscrit donc dans une démarche positive vis-à-vis de l'environnement et n'occasionnera pas d'incidence notable par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

## **8. Compatibilité avec le PADD**

| Motif de la modification                                                                                                             | Axes et actions du PADD | Justification pour la compatibilité                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Précisions et modifications du règlement écrit</b>                                                                                |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.1 : Revoir le règlement écrit pour corriger une erreur matérielle concernant la délibération pour l'édification des clôtures | <b>Néant</b>            | Il s'agit de modifications permettant une clarification et une précision du règlement écrit, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.<br>Pas de justification particulière à apporter au regard du PADD. |
| Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale                   |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.3 : Revoir le règlement écrit erreur matérielle – règles d'implantation en limites séparatives                               |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N                                                              |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N                     |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable         |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.7 : Revoir la règle concernant l'hébergement touristique en zones U                                                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics                |                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motif 1.9 : Permettre un phasage dans les secteurs couverts par une OAP « intensification urbaine » ou « extension urbaine »         |                         |                                                                                                                                                                                                                                |

| Motif de la modification                                                                                                    | Axes et actions du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Justification pour la compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motif 2.1 : Modifier l'OAP « intensification urbaine » n°1 d'Ars                                                            | Néant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Il s'agit d'une actualisation de l'OAP pour tenir compte d'un contexte de fouilles archéologiques et de complexité d'accès.<br>Pas de justification particulière à apporter au regard du PADD.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Modifications liées à des évolutions de zonage</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente                                  | <b>Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles</b><br>Orientation 1B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière<br><i>Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i><br><br><b>Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil</b><br>Orientation 2B. Développer l'accueil de tous les publics<br><br><b>Axe 3. renforcer le bien-vivre sur le territoire</b><br>Orientation 3A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants<br>Orientation 3C. Préserver et améliorer le cadre de vie | Les modifications de zonage sont liées à des évolutions de projet, pour répondre à un intérêt général et améliorer l'offre en équipements publics, équipements de santé, accès au commerce et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (renforcement des centralités).<br>Ces modifications restent mineures et ne viennent pas ouvrir de nouvelles zones constructibles.<br>La modification de ces zonages est donc compatible avec le PADD. |
| Motif 3.2 : Les Métairies – Revoir partiellement le zonage Ue et l'OAP « commerce » pour implantation supérette             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motif 3.3 : Châteaubernard – Revoir le zonage et OAP intensification sur le secteur du Castel                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motif 3.5 : Châteauneuf sur Charente – Revoir zonage de l'ancienne résidence sénior F. Gaillard                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Motif de la modification                                                                                                                   | Axes et actions du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Justification pour la compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Changement de destination</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.1 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle D864 au lieu-dit « Chabran »                                  | <p><b>Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles</b></p> <p>Orientation 1B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière</p> <p><i>Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i></p><br><p><b>Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire</b></p> <p>Orientation 3C. Préserver et améliorer le cadre de vie</p> <p><i>Objectif 3.C.3. Préserver et protéger le patrimoine paysager et bâti</i></p> | <p>L'ajout de ces changements de destination a pour objectif de valoriser et de recycler le patrimoine ancien, dès lors qu'il n'est plus en activité et que cela ne compromet pas les pratiques agricoles voisines.</p> <p>L'ajout de ces changements de destination est donc compatible avec le PADD.</p> |
| Motif 4.2 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur les parcelles B144/839 au lieu-dit « Echarpie »                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.3 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AX100 au lieu-dit « chez Bugeard » |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.7 : Sainte Sévère - Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Le Chail »                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Motif de la modification                                                             | Axes et actions du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justification pour la compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Suppression / Modification d'Emplacements Réservés</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12                          | <b>Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles</b><br>Orientation 1A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire<br><i>Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine</i><br><i>Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs</i> | Il s'agit d'une actualisation des emplacements réservés qui ne sont plus d'actualité. D'une manière générale, la suppression de ces emplacements réservés répond soit à des projets ayant été réalisés (prescription devenue obsolète) ou soit à des évolutions quant à la réflexion sur la requalification de certains secteurs (et notamment cœurs de bourg). L'actualisation des emplacements réservés est donc compatible avec le PADD. |
| Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°51               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression de l'emplacement réservé n°223               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rectification erreur matérielle</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motif 6.1 : St Même les Carrières – erreur matérielle concernant trame « carrières » | <b>Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil</b><br>Orientation 2A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                     | Pas de nécessité de justification car une simple correction d'erreur matérielle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **9. Compatibilité avec les documents-cadres**

## **Compatibilité avec les documents-cadres**

A noter :

La présente procédure a été analysée au regard de la compatibilité avec le PADD du PLUi en vigueur, sachant que les orientations et actions de ce dernier garantissent une compatibilité avec le SCoT de la Région de Cognac.

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

## **10. Tableau comparatif des superficies par type de zones**

## Comparaison des superficies par type de zones

| Superficie totale<br>(en hectares) | 75 471.2              |                                                  |                       |                                               |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Superficie par<br>zones            | Actuellement          |                                                  | Après évolution       |                                               |
|                                    | Superficie (en<br>ha) | Pourcentage de<br>la superficie du<br>territoire | Superficie (en<br>ha) | Pourcentage de<br>superficie du<br>territoire |
| zones U                            | 5 445.9               | 7.3                                              | 5 445.9               | 7.3                                           |
| zones 1 AU                         | 284.2                 | 0.4                                              | 284.2                 | 0.4                                           |
| zones 2 AU                         | 0                     | 0                                                | 0                     | 0                                             |
| zones A                            | 50 288                | 66.7                                             | 50 288                | 66.7                                          |
| zones N                            | 19 453.1              | 25.8                                             | 19 453.1              | 25.8                                          |
| Total                              | 75 471.2              | 100                                              | 75 471.2              | 100                                           |