



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**N° 12**

**Titre / MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION**

Monsieur GRAU Antoine expose que :

***Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019.***

***La procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite par arrêté du Président en date du 2 octobre 2020 en vue de permettre la correction de quelques erreurs matérielles, d'améliorer la rédaction de certaines règles et de mettre à jour des annexes du PLUi notamment.***

***Par délibération en date du 15 octobre 2020, le Conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi. Aussi, il s'agit ici d'approuver la modification simplifiée n°1 proposée.***

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019.

Le code de l'urbanisme rend possible son évolution par la voie d'une modification simplifiée, au titre des articles L. 153-45 et suivants.

**I/ Objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi**

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi a été engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs listés ci-dessous :

- Corriger des erreurs matérielles :
- Cette évolution du PLUi permettra de corriger quelques erreurs et d'améliorer la rédaction de certaines règles.
- Apporter des évolutions et corrections au règlement afin de faciliter les projets d'extension et de clarifier certaines règles afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.
- Cette procédure permet d'améliorer la rédaction de certaines règles ou définitions afin d'en comprendre mieux le sens, de préciser des règles afin d'éviter toute mauvaise interprétation, de réorganiser des parties sans en changer le sens, d'ajouter des définitions au lexique, de modifier des illustrations pour les rendre plus compréhensibles.
- Cette procédure est également l'occasion de mettre à jour les annexes du PLUi (annexes informatives et servitudes d'utilité publique).

## II/ Evolution des pièces du PLUi

11 03 21

Le PLUi en vigueur est composé des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et spatialisées,
- Un programme d'orientation et d'actions (POA),
- Un règlement écrit et graphique,
- Des annexes (annexes informatives et servitudes d'utilité publique).

Cette évolution du document ne concerne que les pièces suivantes :

- La partie 7 intitulée « *Modification simplifiée n° 1 du PLUi* » ajoutée dans le tome 1.4 « *Justification des choix* » du rapport de présentation ;
- La pièce 5.1 - Règlement ;
- La pièce 5.1 - Annexes au règlement - Partie « *Petit patrimoine ponctuel* » à Angoulins-sur-Mer ;
- la pièce 5.2.1 - Plan de zonage - Planches F05 – F06 (Puilboreau) et J02 (Angoulins-sur-Mer) ;
- La pièce 5.2.4 - Secteur à plan masse ;
- La pièce 6.2.6 - Annexes informatives : Règlement Local de Publicité d'Aytré ;
- La pièce 6.2.6 - Annexes informatives : Règlement Local de Publicité de Puilboreau ;
- La pièce 6.3.6 - Annexes informatives - Annexes sanitaires : Notice explicative concernant les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ;
- La pièce 7.1.1 - Plan des SUP - Planche C02 (Puilboreau) et F01 – G01 (Yves)
- La pièce 7.1.2 - Liste des SUP (Yves) ;
- La pièce 7.1.3 - Notice explicative SUP (AC3)

## III/ Déroulement de la procédure et bilan de la mise à disposition du public

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée :

- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

La procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite par arrêté du Président en date du 2 octobre 2020.

Par délibération en date du 15 octobre 2020, le Conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi.

Avant sa mise à disposition au public, le dossier de modification simplifiée a été notifié aux 28 communes membres de la CdA, afin que celles-ci puissent émettre leurs remarques sur le projet.

Le dossier a également été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (Préfet de Charente-Maritime, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle, Chambre des Métiers de Charente-Maritime, Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime, Comité régional de la conchyliculture de Poitou-Charentes, Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, Syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle Aunis et SNCF Réseau Direction Nouvelle Aquitaine).

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi a ensuite été mis à disposition du public du 2 novembre au 4 décembre 2020, au siège de la CdA ainsi que dans les mairies et mairies annexes des 28 communes membres de la CdA. Les pièces du dossier étaient également consultables par voie électronique sur le site internet de la CdA.

Au moins 8 jours avant la mise à disposition, l'information du public sur la mise à disposition du public a été assurée par voie de presse dans le journal Sud-Ouest, ainsi que par voie d'affichage au siège de la CdA et dans les 28 communes membres, ainsi que sur le site internet de la CdA.

Pendant cette période de mise à disposition, le public a pu consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, au siège de l'EPCI, ainsi que dans les mairies et les mairies annexes de ses communes membres, mais également par voie postale et par courrier électronique via une adresse électronique dédiée.

Suite à la notification du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Charente-Maritime et le Conseil Départemental de Charente-Maritime ont émis un avis favorable sur le dossier sans observation particulière.

La Chambre d'Agriculture (CA) a émis des remarques relatives à l'implantation des piscines en zone A et a demandé que leur implantation soit règlementée comme en zone Ap et que soit indiquée une surface maximale pour les piscines dans les zones A, Ap et N. Elle alerte également sur la problématique des Entreprises de Travaux Agricoles et demande la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ces demandes qui n'entrent pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée ne peuvent être prises en compte mais seront étudiées dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi.

Plusieurs communes ont délibéré sur le projet de modification sans émettre d'observations particulières. Il s'agit des communes de : Yves, Montroy, Vérines, Salles-sur-mer, Saint-Rogatien, Saint-Médard d'Aunis, Thairé, Croix-Chapeau et Marsilly.

La commune d'Aytré a émis une observation et demande que soit précisé à l'article N1 de la zone N : "Dans les secteurs Nr et Np de la commune d'Aytré (ou de toutes les communes concernées) sont interdites toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement".

Il est précisé qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter cette disposition dans le règlement, puisque le règlement de la zone N du PLUi (article N1) précise que sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article N2. Or l'article N2, particulièrement dans les secteurs Nr et Np n'autorise pas ce type d'installations.

Les communes d'Angoulins, Bourgneuf, Châtelailon-Plage, Clavette, Dompierre-sur-mer, d'Esnandes, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Nieul-sur-mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Sainte-Soulle n'ont pas émis d'observation sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

33 remarques ont été émises dans le cadre de la mise à disposition du public.

La plupart de ces remarques ne concerne pas l'objet de la présente modification simplifiée. Plusieurs demandes de passage de zone naturelles ou agricoles en zone constructibles relèvent de la procédure de révision. D'autres demandes de changements de zonage ou de modification de règles ne rentrent pas dans l'objet de le champ d'application de la présente modification simplifiée. Ces demandes seront étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUi.

Plusieurs remarques émises peuvent cependant être prises en compte lors de l'approbation de la modification simplifiée du PLUi, il s'agit des remarques suivantes :

- L'obligation de réaliser un encadrement autour des ouvertures a été supprimée dans toutes les zones sauf pour le modèle « Façades sur rue » en zone 1AUO. Cette proposition pourra être accueillie lors de l'approbation.

- La méthode de calcul de la superficie minimale des locaux vélos sera clarifiée et il sera précisé que le calcul du nombre de places vélos pouvant contenir l'aire de stationnement est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> minimum par place (espaces de circulation et de dégagement inclus).
- Il sera également mis en place une minoration des surfaces dédiées au stationnement deux roues dès lors que des dispositifs de stationnement en hauteur adaptés peuvent être réalisés.
- La définition de la mezzanine sera modifiée et sera notamment supprimée de cette définition : la notion de surface minimum.

Il est ainsi proposé au Conseil communautaire de prendre en compte ces observations lors de l'approbation dans le dossier soumis à son approbation.

On se reportera à l'annexe n°1 de la présente délibération qui répond de manière exhaustive à l'ensemble des observations émises dans le cadre de la procédure par le public, les communes et les personnes publiques associées.

Le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au Conseil communautaire pour approbation est constitué des pièces du PLUi qui ont fait l'objet d'une modification dans le cadre de la modification simplifiée n°1. Il s'agit des pièces suivantes :

- La pièce 1.4 « *Justification des choix* » du rapport de présentation ;
- La pièce 5.1 - Règlement ;
- La pièce 5.1 - Annexes au règlement -
- La pièce 5.2.1 - Plan de zonage - Planches F05 – F06 (Puilboreau) et J02 (Angoulins-sur-Mer) ;
- La pièce 5.2.4 - Secteur à plan masse ;
- La pièce 6.2.6 - Annexes informatives
- La pièce 6.3.6 - Annexes informatives - Annexes sanitaires
- La pièce 7.1.1 - Plan des SUP - Planche C02 (Puilboreau) et F01 – G01 (Yves)
- La pièce 7.1.2 - Liste des SUP ;
- La pièce 7.1.3 - Notice explicative SUP

Aussi,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-48,

Vu le PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Vu la délibération du Conseil municipal d'Yves en date du 3 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Montroy en date du 5 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Vérines en date du 5 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Salles-sur-mer en date du 5 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Saint-Rogatien en date du 16 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Saint-Médard-d'Aunis en date du 17 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Thairé en date du 25 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Croix-Chapeau en date du 26 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Marsilly en date du 26 novembre 2020 et la délibération du Conseil municipal d'Aytré en date du 3 décembre 2020, portant avis et observations sur le projet de PLUi modifié et le tableau annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu l'absence de remarque des communes d'Angoulins, Bourgneuf, Châtelailon-Plage, Clavette, Dompierre-sur-mer, Esnandes, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Nieul-sur-mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Sainte-Soulle, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Sainte-Soulle,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu les observations du public émises lors La mise à disposition du dossier au public qui s'est déroulée du 2 novembre au 4 décembre 2020, et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ces remarques ont été prises en compte,

Considérant le bilan de la mise à disposition du public et que l'ensemble des avis recueillis et des observations du public a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Vu le projet de PLUi modifié annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : réponses de l'Agglomération de La Rochelle aux observations émises par le public dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public, aux avis émis par les Communes et les personnes publiques associées.
- Annexe 2 : dossier des pièces modifiées du PLUi.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver le projet de PLUi modifié tel qu'annexé à la présente délibération sur la base du projet présenté lors de la mise à disposition du dossier au public, assorti des modifications présentées ci-dessus et dans l'annexe 1.

En vertu de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la CdA ainsi que dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et accomplissement des mesures de publicité précitées.

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Le dossier de PLUi modifié, une fois approuvé par le Conseil communautaire sera mis à disposition du public au siège de la CDA et dans les mairies des communes membres. Ce document sera également consultable sur le site internet de la CDA.

**CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 68

Nombre de membres ayant donné procuration : 10

Nombre de votants : 78

Abstention : 1 (Mme MARIEL)

Suffrages exprimés : 77

Votes pour : 77

Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION  
PAR EMPECHEMENT  
LA VICE-PRESIDENTE

Séverine LACOSTE



Date de convocation : 26/02/2021

Date de publication : 11/03/2021

Séance du 4 MARS 2021\_ Visio conférence

N° 12

**Titre / MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION**

Sous la présidence de Monsieur Jean-François FOUNTAINE (Président),

**Membres présents** : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIERE et M. Vincent DEMESTER, vice-présidents ;

M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, M. Thibaut GUIRAUD Mme Catherine LÉONIDAS, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN conseillers communautaires délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI, Mme Dorothée BERGER, M. Sébastien BEROT, Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Gérard-François BOURNET, M. David CARON, Mme Katherine CHIPOFF, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Katia GROSDENIER, Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÈNÈS, Mme Line MEODE, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER conseillers communautaires.

**Membres absents excusés** : M. Alain DRAPEAU procuration à Mme Frédérique LETELLIER.

M. David BAUDON, Mme Chantal SUBRA procuration à M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT procuration à M. Jean-Luc ALGAY conseillers communautaires délégués ;

M. Tarik AZOUAGH procuration à Mme Eugénie TÊTENOIRE, Mme Josée BROSSARD procuration à Mme Chantal MURAT, M. Arnaud DE CAMBOURG procuration à Mme Evelyne FERRAND, Mme Nadège DESIR procuration à M. Pascal SABOURIN, M. Didier GESLIN, Dominique GUÉGO, M. Hervé PINEAU, M. El Abbes SEBBAR procuration à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Michel TILLAUD procuration à Mme Catherine LEONIDAS et Mme Tiffany VRIGNAUD procuration à Mme Catherine BORDE-WOHMANN, conseillers communautaires.

**Secrétaire de séance** : M. Marc MAIGNÉ

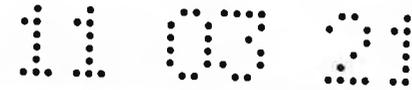


**Annexe 1 :  
Réponses de la CDA aux observations du public**

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la Cda	Modification du document			
16/11/2020	Mme Martine Leconte	Mail	<p>En PJ, je vous envoie la photo prise le long du canal de RomsPAY à 14h30 de l'après-midi début novembre 2020. Bel après-midi d'automne ensoleillée !!            Pauvres habitants du petit immeuble de droite, qui, à 14h30, ne voient plus le soleil, à cause de cette nouvelle construction !!! Des terrasses exposées plein sud se retrouvent aujourd'hui, privées de lumière, à l'ombre de ce grand immeuble.            Avec le nouveau PLUI, j'espère que les immeubles qui vont se construire le long du canal auront une hauteur inférieure à celui-ci, et implantés en recul afin que les constructions existantes ne voient pas, comme dans cet exemple disparaître le soleil.            Je veux rester optimiste car en relisant le PLUI, ces extraits indiquent, si j'ai bien lu, que les apports solaires seront préservés autant que possible !</p> 	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.  <b>En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :</b>            - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;            - diminuer ces possibilités de construire ;            - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</p> <p>Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.</p>	Non			
16/11/2020	M. SEGUIN et M. et MME PETIFILS	Registre de Sainte-Soulle	<p>Demande le renouvellement des permis d'aménager des parcelles situées à Usseau à Sainte-Soulle.</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.</p>	Non			
20/11/2020	M. Rut GOMEZ LEON	Mail	<p>Après lecture du projet de modification simplifiée n°1 du PLUI, j'ai une question par rapport à la modification qui concerne l'application des modèles Art. 4.1.1</p> <table border="1" data-bbox="694 766 1232 885"> <tr> <td> <p>Reglement</p> <p>Application des modèles Art. 4.1.1 (p. 58, 56, 107 et 195)</p> </td> <td> <p>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il y a 2 phrases différentes dans le règlement. Laquelle doit-on utiliser ?</p> <p><b>Modification :</b> erreur lors de la mise en page. Une des phrases est propre à la zone UU(+). (volontairement plus contraignante). Elle sera supprimée.</p> </td> <td> <p><b>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p> <p><b>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p> </td> </tr> </table> <p>Si la phrase supprimée est propre à la zone UU(+), pourquoi elle n'a pas été supprimée dans la zone 1AU page 233?</p>	<p>Reglement</p> <p>Application des modèles Art. 4.1.1 (p. 58, 56, 107 et 195)</p>	<p>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il y a 2 phrases différentes dans le règlement. Laquelle doit-on utiliser ?</p> <p><b>Modification :</b> erreur lors de la mise en page. Une des phrases est propre à la zone UU(+). (volontairement plus contraignante). Elle sera supprimée.</p>	<p><b>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p> <p><b>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p>	<p>Cette phrase a été supprimée en zone U <b>uniquement</b> dans les zones où les modèles sont uniquement de type "modèle A" car il existait deux phrases contradictoires (ex en UD p. 58) :</p> <p><b>1/ Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p> <p><b>2/ Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p> <p>La 1ère phrase a donc été supprimée pour les zones UD, UL, UM et UV.            Par contre en 1AU, où des modèles de catégorie B peuvent s'appliquer, ce doublon n'existait pas. La phrase a donc été maintenue volontairement, comme en zone UU(+).</p>	Non
<p>Reglement</p> <p>Application des modèles Art. 4.1.1 (p. 58, 56, 107 et 195)</p>	<p>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il y a 2 phrases différentes dans le règlement. Laquelle doit-on utiliser ?</p> <p><b>Modification :</b> erreur lors de la mise en page. Une des phrases est propre à la zone UU(+). (volontairement plus contraignante). Elle sera supprimée.</p>	<p><b>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p> <p><b>Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.</b></p>						
27/11/2020	Famille Tiburce	Mail	<p>Demande à ce que la parcelle ZD 376, actuellement classée en zone A, devienne constructible et soit classée en zone UL2, comme les deux autres parcelles de la propriétaire.</p> 	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.  <b>En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :</b>            - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;            - diminuer ces possibilités de construire ;            - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</p> <p>Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de révision du PLUI, et non d'une simple modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.</p>	Non			
27/11/2020	M. et mme PIERRE	Registre de Sainte-Soulle	<p>demande la restitution de leur parcelle en zone constructible.</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.</p>	Non			
01/12/2020	M. René	Mail	<p>J'ai constaté que l'obligation de réaliser un encadrement autour des ouvertures a été supprimée dans toutes les zones sauf pour le modèle « Façades sur rue » en zone 1AUO (p. 258). Pourquoi est-ce maintenu dans cette zone uniquement ? A moins que ce soit une erreur ?</p>	<p>Il s'agit bien d'un oubli. Cette disposition sera également supprimée en 1AUO comme dans les autres zones.</p>	Oui			

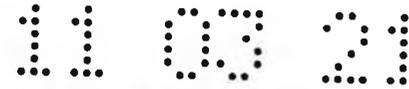


Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
03/12/2020	Mme Grimaud	Mail	<p>Article UD-3 Lorsqu'on entre dans le cadre d'une emprise au sol supplémentaire de 20 m<sup>2</sup>, le mode de calcul de la surface considérée exclue celles des démolitions. En effet l'emprise au sol initiale de la maison existante n'entre pas dans le calcul de la future construction dès lors que celle-ci fait l'objet d'une démolition. Nous avons donc perdu le bénéfice d'une emprise acquise (dans notre cas pour 60 m<sup>2</sup>), or à la lecture de l'article du PLUi cette particularité n'apparaît pas. Ma mauvaise expérience sur le sujet ayant eu pour conséquence le refus du permis de construire de mes clients, il me paraît indispensable de préciser le contenu de l'article afin de faire disparaître son ambiguïté.</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</p> <p>Il ne semble pas y avoir d'ambiguïté sur la rédaction. Cependant, la question de revoir le coefficient d'emprise au sol en zone UD sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.</p>	Non
09/12/2020	CAPRES-AUNIS	mail	<p>Préambule : Rappel des remarques déjà émises par l'association dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi : le document initial s'avérait réellement "insuffisamment achevé" puisqu'il fait d'ores et déjà l'objet de modifications substantielles en attendant une révision générale pour corriger de très nombreuses erreurs notamment en matière de zonages. Capres Aunis relais la contestation du "comité de quartier Gare Gabut Saint-Nicolas" : souligne l'extrême complexité du dossier et le manque d'information préalable et de concertation avec les citoyens et les élus locaux, la période du Covid qui ne permet pas un accès aisé aux pièces et aux services, la discrimination par rapport aux populations qui ne disposent pas de moyens techniques pour analyser le détail sans assistance. Capres-Aunis estime regrettable qu'une telle procédure soit lancée et maintenue dans de telles conditions aussi défavorables.</p>	<p>Le décret 2020-1310 du 29 octobre sur le re-confinement autorise les déplacements pour se rendre dans un service public, pour un acte ou une démarche qui ne peuvent être réalisés à distance (article 4, 7°) Le public pouvait donc venir consulter le dossier de modification simplifiée en format papier dans les mairies des communes membres ou informatiquement sur le site internet de la CDA.</p>	Non
			<p>Question relative au plan ciblé sur les brandes (château de la Motte)</p>	<p>Le plan de zonage de la commune de Dompièrre n'est concernée par aucune modification. Le plan F06 concerne les lignes d'implantation sur la zone commerciale de Beaulieu uniquement (Cf. notice explicative).</p>	Non
			<p>L'appellation modification simplifiée est trompeuse : dossier très technique, Donne quelques exemples :</p>	<p>Les procédures qui peuvent être utilisées pour faire évoluer le plan local d'urbanisme sont définies par le Code de l'urbanisme. Ainsi, le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est définie à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme. La présente procédure entre bien dans le champ d'application d'une modification simplifiée puisque les modifications du document n'auront pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</p>	Non
			<p>Zonage, pièce 5.2.1 Lorsque l'axe d'une bande d'implantation de 5 mètres d'emprise figure au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), les façades* des bâtiments* doivent être implantés (sic) librement dans cette bande pour l'ensemble du linéaire concerné... Rien de visible sur le plan fourni. Où se situe et comment est matérialisé cet axe ?</p>	<p>Cette règle est matérialisée sur les plans de zonage F05 et F06 (zone commerciale de Beaulieu) par une ligne marron.</p>	Non
			<p>Coef de biotope ...un bonus de coefficient de biotope en cas de nouveaux arbres plantés (hors arbre à port fastigié), en prenant une surface au sol équivalente à la moitié de celle utilisée pour les arbres de moyen développement conservés, au vu de la maturité des arbres plantés et de leur bénéfice en termes d'absorption de carbone et de production d'ombre... sur des terrains d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, la part minimale de surface à traiter en pleine terre" (type 1) n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol (type 2 à 9) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope* Interprétation pratique ? Cette modification dite simplifiée ne fait que complexifier des contraintes qui étaient déjà totalement hermétiques pour tout un chacun. N'est-il pas incompréhensible de ne pas exiger une part minimale de surface à traiter sur des terrains d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> pour le calcul du coefficient de biotope, alors qu'on imaginerait plutôt que l'exonération de cette exigence concerne les terrains d'une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> ?</p>	<p>La modification simplifiée a seulement intégrée un type 10 dans le coefficient de biotope afin de donner un bonus en cas de plantation de nouveaux arbres.</p>	Non
			<p>COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTI Des dispositions particulières d'implantation, autres que celles définies ci-dessus, peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants : =&gt; lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment, =&gt; lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe, 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* Pour les extensions de construction existante, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique Après une réglementation complexe, arrivent ces dérogations qui laissent libre cours à l'interprétation des décideurs. Est-il donc nécessaire d'accumuler les contraintes dans l'élaboration d'un PLUi pour permettre finalement tant d'incertitudes voire d'arbitraire dans la réalisation effective des projets ? 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* Pour les extensions de construction existante, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique Après une réglementation complexe, arrivent ces dérogations qui laissent libre cours à l'interprétation des décideurs. Est-il donc nécessaire d'accumuler les contraintes dans l'élaboration d'un PLUi pour permettre finalement tant d'incertitudes voire d'arbitraire dans la réalisation effective des projets ?</p>	<p>Cette souplesse permet de faire de l'urbanisme de projet, conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.</p>	Non

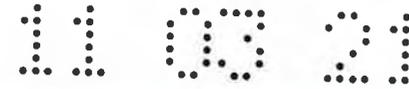


Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
			<p>Modification de définitions</p> <p>« En cas de faille partielle, seul le rez-de-chaussée peut être bâti à condition qu'elle soit perceptible par un jeu de transparence. »</p> <p>Interprétation pratique ? Dans le document d'origine du PLUi, l'appellation « faille partielle » est déjà analysée comme définition incompréhensible. On pouvait espérer qu'une modification SIMPLIFIÉE aurait expliqué, remplacé ou encore mieux annulé purement et simplement cette formule abstruse.</p>	<p>La nouvelle rédaction permet de clarifier la notion de "faille partielle".</p>	Non
			<p>PROTECTIONS SOLAIRES EXTERNES</p> <p>Des protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) seront mises en place sur les baies orientées au Sud pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation, sauf si des dispositifs amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux sont intégrés aux espaces extérieurs de type balcon ou loggia. Cette règle s'applique à toutes les nouvelles constructions, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP « Patrimoine bâti ». Cette disposition ne mériterait-elle pas une rédaction plus logique et plus explicite ?</p>	<p>L'article 1.6 sur l'aspect extérieur des constructions a été mieux organisé afin de préciser si les dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions ou seulement à celles comprises dans le champ d'application de l'AOP "patrimoine bâti". Le fond n'a pas changé.</p>	Non
			<p>Conclusion</p> <p>La rédaction des articles est souvent alambiquée, les termes prêtent parfois à confusion. Cette « modification simplifiée n°1 », en attendant les suivantes, n'apporte pas vraiment une clarté évidente ni une compréhension plus aisée de la réglementation qui demande souvent une véritable expertise en matière d'urbanisme, alors que ces documents sont par principe « tous publics » raison pour laquelle ils font l'objet d'une large consultation.</p> <p>Une révision du PLUi dans son ensemble est indispensable au plus vite pour réparer notamment certaines erreurs grossières de zonage. Il s'agit-là d'une préoccupation majeure des particuliers qui auraient souhaité une concertation avant toute décision modifiant leurs droits et touchant leurs biens. Ils exigent maintenant d'être associés à l'évolution des règles d'urbanisme en relation étroite avec les élus et services de leurs communes. Beaucoup trouvent d'ailleurs inadmissible que leur patrimoine soit affecté par de nouvelles réglementations dont ils n'ont pas été informés en temps utile et qu'ils découvrent subitement à l'occasion du dépôt d'un permis de construire, lors d'une vente immobilière ou d'une succession.</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;</li> <li>- diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> </ul>	Non
			<p>OBSERVATION 1 REECRITURE DE LA DÉFINITION DE LA NOTION DE « SÉQUENÇAGE VERTICAL »</p> <p>Ancienne règle</p> <p>Le lexique du règlement prévoyait un séquençage vertical en hauteur et/ou en profondeur. D'après la CDA, cette rédaction n'était pas claire. « Variation du plan de la façade " en hauteur " et/ou en pro- fondeur définie en fonction des segments de façades ». D'après cette rédaction, il semble qu'une alternative était possible entre séquençer la façade en hauteur, ou séquençer la façade en profondeur.</p> <p>Nouvelle règle</p> <p>Désormais, le lexique du PLU précise que le séquençage se fait en hauteur, ainsi que sur toute la profondeur de la construction.</p> <p>Extrait du lexique du règlement du PLUi modifié</p> <p>Commentaire</p> <p>Le cumul du séquençage en hauteur et en profondeur étant imposé, il semble que cette modification de « clarification » diminue en réalité les droits à construire. D'une manière plus générale, la multiplication des règles ayant pour objet de créer des ruptures dans les façades des immeubles est un frein majeur à la constructibilité. D'un point de vue économique, la création de failles, le séquençage vertical, la limitation des linéaires de façades, ont pour conséquence directe une importante complexification des projets et, partant, augmentent le coût au mètre carré des logements. Par exemple, ces règles conduisent à multiplier, parfois au sein d'une même construction, les éléments d'accessibilité et de circulation (ascenseur et cage d'escaliers). Ces contraintes sont directement et nécessairement répercutées sur le coût final des logements. Ces incidences, en ce qui concerne la multiplication des linéaires de façade, sur les circulations internes, peuvent être chiffrées à hauteur d'environ 85 € par m2 habitable TTC, soit 2,5 % du coût des constructions. Ensuite, ces règles apparaissent particulièrement contre-productives en matière environnementale (performance énergétique). En effet, la multiplication des façades diminue la compacité des bâtiments, et augmente mécaniquement leur déperdition calorifique. La fixation de règles pouvant engendrer des immeubles énergivores n'apparaît pas en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD du PLUi et entrera au demeurant en conflit avec les normes qui seront très prochainement en vigueur (RE 2020), ce qui les rendra potentiellement souvent inapplicables.</p> <p>Enfin, en termes de confort des usagers, le cisèlement excessif des façades et des bâtiments empêche de créer des écrans acoustiques pour les constructions situées en second rang tandis que la multiplication des façades est susceptible de créer un grand nombre de vis-à-vis non souhaités et globalement rejetés par les acquéreurs de logements.</p> <p>Proposition d'observation:</p> <p>Consciente de l'objectif de qualité architecturale et urbaine de la communauté d'agglomération à travers ces règles définissant les formes urbaines, la FPI souhaite soumettre les observations suivantes qui, sans s'inscrire en rupture avec l'esprit des règles actuelles, proposent une évolution dans le sens d'une simplification et d'une rationalisation bénéfique pour la production de logements.</p> <p>1/ Assouplir la notion de faille et de séquençage vertical en permettant le travail sur la profondeur du bâtiment afin de conserver des ruptures architecturales de façades tout en évitant la sur multiplication de ces dernières et les conséquences néfastes en termes de prix des logements, de consommation énergétique, de création de vis-à-vis et de gestion de l'acoustique.</p> <p>2/ Supprimer l'obligation de séquençage vertical ou la restreindre aux constructions supérieures ou égales à R+5.</p> <p>3/ Supprimer la notion de faille au profit d'une notion de recul ou d'épannelage.</p>	<p>La nouvelle rédaction permet de clarifier la notion de "séquençage vertical".</p> <p>Cette observation sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document. En effet, l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;</li> <li>- diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> </ul>	Non

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
			<p><b>OBSERVATION 2 OUVERTURE DE LA CONSTRUCTIBILITE EN SECOND RANG DANS LA ZONE UM4 « MAISONS ALIGNEES »</b>            Ancienne règle            En zone UM4, les constructions en second rang étaient interdites afin de protéger les cœurs d'îlot vert. Le modèle « second rang » n'était pas admis. Nouvelle règle (Art. 4.4.5. du règlement de la zone UM4) La construction en second rang est désormais acceptée (sur le modèle « second rang » – cf. annexe 1), si l'implantation de la construction principale sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en « premier rang » en raison soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès ;</li> <li>• d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ;</li> <li>• des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement.</li> </ul> Commentaire Cette modification apporte une souplesse qui permettra dans certains cas de construire en second rang là où aujourd'hui aucune construction n'est possible. Toutefois, la possibilité de construire s'avère toujours trop restreinte pour un contexte urbain dense de sorte que la constructibilité pourrait être plus largement ouverte, sous réserve d'une stricte protection des îlots verts.           Observations En zone UM4, compléter les dérogations à l'interdiction de construire en « second rang », en autorisant la constructibilité en 1er rang et en 2nd rang : - pour les terrains ne présentant pas d'éléments arborés ou végétalisés présentant d'intérêt particulier ; - dès lors que les espaces arborés et végétalisés sont préservés.	<p>Les conditions admises pour autoriser les constructions en 2nd rang en UM4 sont les mêmes que pour les autres zones afin de ne pas faire de distinctions.            La volonté reste de préserver les cœurs d'îlot vert.</p>	Non
			<p><b>OBSERVATION 3 CLARIFICATION DANS LA METHODE DE CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES LOCAUX VELOS</b>            Ancienne règle            Les dispositions générales du règlement du PLUI prévoyaient deux règles contradictoires en matière de superficie des locaux vélos.            L'article 1.8.2 des dispositions générales du PLUI relatif au stationnement des véhicules deux roues non-motorisés et motorisés (auquel les dispositions de chaque zone renvoient pour le traitement de ces espaces) prévoyait en premier lieu au point A.1 : « Il sera prévu une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement ».            Or, au point B.1 de cette disposition, la superficie minimale des locaux vélos est déterminée par rapport à la surface de plancher des constructions (et non pas du nombre de logements créés).            Nouvelle règle            La règle du point A.1 évoquée supra est supprimée compte tenu de la contradiction existante avec le tableau. En revanche, il est prévu d'ajouter au sein du lexique du règlement (p. 331), que : « La superficie minimale de l'aire de stationnement vélo devra être de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par place ». Il a été ajouté, à la superficie minimale du local vélo, une superficie à respecter pour chacune des places de stationnement créées (1,5 m<sup>2</sup> de superficie).            Commentaire            1/ La contradiction initiale relevée dans le mode de calcul de la superficie minimale des locaux vélos (surface de plancher ou nombre de logements) incitait les pétitionnaires à retenir la règle la plus restrictive, de sorte que cette modification devrait être sans incidence sur le coût des opérations.            Cependant, la nouvelle règle de superficie minimale de places de stationnement ne semble pas cohérente avec le schéma qui régit l'agencement du garage à vélo et qui prévoit une superficie inférieure à 1,5 m<sup>2</sup> (p. 331).            Extrait            En effet, le schéma présente une place de stationnement dont les dimensions sont les suivantes :            0,45 (largeur) x 2m (longueur) = 0,9 m<sup>2</sup>            Dès lors, le lexique du PLU propose un dimensionnement des places de stationnement vélo qui n'apparaît pas cohérent avec l'obligation d'un dimensionnement de 1,5 m<sup>2</sup>, sauf à intégrer dans le calcul la superficie des espaces de circulation, ce qui mériterait d'être précisé.            2/ Les membres de la FPI déplorent en revanche que la possibilité de garer les vélos en hauteur (avec un système d'accroche adapté), au profit d'une minoration de la superficie minimale des locaux vélos, n'ait pas été envisagée, comme sur d'autres territoires depuis plusieurs années (Nantes, Bordeaux).            Et ce d'autant plus que dans certaines zones du PLUI (notamment la zone UU+) le règlement du PLU peut imposer des hauteurs minimales de 3 mètres, voire 3,5 mètres en RDC.            Observation            1/ Mettre en cohérence le schéma relatif à l'agencement du garage vélo contenu à la page 331 du lexique du règlement avec la nouvelle règle fixant une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour chaque place de stationnement vélo créée, en ce compris les surfaces de circulation.            2/ Mettre en place une minoration des surfaces dédiée au stationnement deux roues dès lors que des dispositifs de stationnement en hauteur adaptés peuvent être réalisés.</p>	<p><b>1/ TAILLE DE L'EMPLACEMENT VELO</b>  <b>* Au règlement (p. 321) :</b>            A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement            Le calcul du nombre de place vélos pouvant contenir l'aire de stationnement est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> minimum par place (espaces de circulation et de dégagement inclus).  <b>* Au lexique (p. 331) :</b>            PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO :            D. Équipements des emplacements            L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. <del>Différentes organisations sont possibles :</del>            --rangement perpendiculaire à l'axe de la voie (stationnement dit « en bataille ») ;            --en cette organisation qui devra être privilégiée ;            --rangement en diagonale (stationnement dit « en épi ») ;            --rangement le long de l'axe de la voie (stationnement longitudinal).            Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,20 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètre lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.            En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.</p> <p><b>2/ PRENDRE EN COMPTE LE STATIONNEMENT EN HAUTEUR</b>  <b>* Au lexique (p. 331) :</b>            8. Dimensions du bâtiment*            La hauteur* libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements sera d'au moins 2 m de haut (calculé perpendiculairement en tout point du sol) sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos.            Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack pour permettre le stationnement des vélos sur deux niveaux. Dans ce cas, la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.            Ainsi, une surface de 1,50 m<sup>2</sup>/place pourra accueillir deux places de stationnement vélos superposées.</p>	Oui



Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
04/12/2020	Fédération des Promoteurs Immobiliers Nouvelle-Aquitaine	mail	<p><b>OBSERVATION 4 ÉLARGISSEMENT A TOUTES LES OPERATIONS D'ENSEMBLE DE L'OBLIGATION RELATIVE A LA CREATION DES ESPACES COLLECTIFS 15</b></p> <p>Ancienne règle Le PLUI de La Rochelle imposait pour les opérations d'ensemble supérieures à 500 m2 de surface de plancher, de dédier 10 % des surfaces favorables à la nature à des espaces collectifs (dont la moitié d'un seul tenant) « Dans le cas d'opération d'ensemble », pour les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 500 m2 de surface de plancher, au moins dix pour cent (10%) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant ».</p> <p>Extrait du règlement non modifié du PLUI de La Rochelle</p> <p>Nouvelle règle Pour justifier cette modification, sans toutefois convaincre, les auteurs du PLUI expliquent que : « La page de l'article 5.1 de toutes les zones U et AU sera réorganisée afin d'améliorer la compréhension entre le cas général, les dispositions particulières et le cas spécifique des opérations d'ensemble ». La modification simplifiée no 1 remanie cette obligation sur deux points :</p> <p>1/ Toutes les opérations d'ensemble sont concernées et non plus seulement les opérations de plus de 500 m2 de surface de plancher 2/ Les modalités du calcul de la surface favorable à la nature sont modifiées. Il ne s'agit plus de dédier 10 % du total des surfaces favorables à la nature à la réalisation d'espaces collectifs, mais d'additionner la somme de ces surfaces calculées « lot par lot » en affectant au moins 10 % de cette somme à la réalisation d'espaces collectifs.</p> <p>Commentaire Le nouveau projet de règle qui se propose « d'améliorer la compréhension » apparaît singulièrement manquer son objectif dans la mesure où les pétitionnaires et les services instructeurs seront incapables de déterminer quels lots (notion non définie) seront concernés par l'obligation de cumul (espaces communs, voiries, etc.).</p> <p>Observation La règle applicable dans la version initiale du PLUI est claire et facile d'application alors que le projet de règle modifiée apparaît hélas inintelligible. En effet, le calcul lot par lot créera des difficultés d'application en raison de l'absence de définition de la notion de « lot ». Plus précisément, il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure la règle s'appliquera aux espaces communs des projets (voiries internes notamment).</p>	<p>La rédaction de cet article a été clarifiée pour expliquer les modalités de calcul. Le sens n'a pas évolué</p>	Non
			<p><b>OBSERVATION 5 LA MODIFICATION DU CALCUL DU TAUX D'OUVERTURE DES FAÇADES</b></p> <p>Ancienne règle Le PLUI dans sa version initiale prévoit que « la façade donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures »</p> <p>Nouvelle règle Le projet de règle modifié prévoit que la règle du minimum des 15 % d'ouverture s'applique à chaque niveau.</p> <p>Commentaire Cette règle n'apparaît pas justifiée dans le rapport de présentation du PLUI et il ne semble pas que ses incidences en matière d'efficacité thermique n'aient été évaluées. Elles pourraient entrer en contradiction avec les réglementations RT 2012 et RE2020 applicable en 2021.</p> <p>Observation Il apparaît indispensable de permettre de déroger à la règle de 15 % d'ouverture par niveau pour des raisons de performance énergétique (isolation des bâtiments).</p>	<p>En plus du volet "énergie", le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI insiste également sur la qualité de vie au quotidien et cela passe par des logements agréables et lumineux avec des ouvertures. Par ailleurs, l'esthétisme des bâtiments vu depuis l'espace public qui est le reflet de la ville est important et nécessite des façades avec une répartition équilibrée entre les pleins et les vides. 15% d'ouverture par niveau n'entraînera pas des déperditions thermiques allant à l'encontre de la réglementation thermique</p>	Non



Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdAe	Modification du document
			<p><b>OBSERVATION 6 LA NOUVELLE DEFINITION DES MEZZANINES APPARAÎT TRES CONTRAIGNANTE ET ILLEGALE</b>            Ancienne règle            Le PLU dans sa version initiale ne prévoyait pas de définition de la notion de « mezzanine ».            Nouvelle règle            Ajout d'une définition de la notion de « mezzanine »            Commentaire            1/ Aux termes d'une jurisprudence ancienne et établie, il est constant que le règlement d'un plan local d'urbanisme ne peut réglementer l'agencement intérieur des constructions « ni les textes précités ni aucune autre disposition législative ou réglementaire envisagée n'ont pu légalement fonder l'édiction par le règlement d'un plan d'occupation des sols d'une prescription qui régit l'agencement intérieur des bâtiments d'habitation et non leur emprise au sol, leur hauteur ou leur aspect extérieur »            CE, 9 juillet 1997, req. 146061            Plus récemment appliqué pour un PLU par TA Grenoble 22 avril 2014, req. 1104068            Dès lors, le lexique du règlement ne peut légalement imposer une surface maximale pour les mezzanines.            2/ L'impossibilité de faire apparaître la mezzanine comme un niveau n'est ni expliquée, ni justifiée. L'objet de la règle n'est par conséquent pas compréhensible et il ne s'avère pas possible, en l'état de cette rédaction, de comprendre le traitement qui sera demandé par les services instructeurs en ce qui concerne les mezzanines.            En outre, il y a lieu de préciser qu'en droit de la construction, les mezzanines sont traitées comme des niveaux, notamment en raison de la gestion du risque incendie.            Observation            1/ Supprimer la réglementation illégale de la superficie des mezzanines.            2/ Préciser l'objet et les modalités de mise en œuvre de l'interdiction de faire apparaître les mezzanines en façade comme des niveaux.</p>	<p>En s'appuyant sur la jurisprudence 5 CE 11 févr. 2002, M. Urset, n° 221350, la définition de la "mezzanine" est modifiée ainsi :</p> <p>Espace aménagé dans la hauteur* d'un niveau* dont le plancher ne couvre qu'une partie de la superficie du logement dont elle fait partie et qui est ouvert sur la pièce en contrebas. Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau supplémentaire, le traitement architectural de la façade* ne doit pas faire apparaître la mezzanine comme un niveau*.</p>	
			<p><b>OBSERVATION 7 L'INTERDICTION DES REGROUPEMENTS DES PROFESSIONNEL DU DOMAINE MEDICAL APPARAÎT ILLEGALE</b>            Ancienne règle            Le PLU actuel autorisait, en dehors des zones de mixité fonctionnelle, les regroupements de « moins de 3 professionnels », en matière de profession médicale.            Nouvelle règle            Il est indiqué dans la notice explicative de la modification simplifiée n° 1 que l'intention des auteurs du PLU était, en fait, de permettre l'installation de 3 professionnels maximum, et non uniquement 2 « les regroupements de professions médicales peuvent être exceptionnellement autorisés en dehors de secteurs de mixité fonctionnelle, dès lors qu'ils n'excèdent pas 3 professionnels »            Article 2.3 des dispositions communes du règlement modifié            Commentaire            En premier lieu, conformément au principe d'habilitation législative restreinte, rappelons que les auteurs de PLU ne peuvent que créer des règles relevant du contenu du règlement du PLU, lui-même défini aux articles L. 151-9 et suivants et R. 151-9 et suivants du code de l'urbanisme.            Or, la réglementation des professions médicales n'apparaît pas relever de ce champ. De plus fort, il est de jurisprudence constante que la liste des destinations et sous-destinations prévue aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme est exhaustive, les auteurs de PLU ne peuvent en créer de nouvelles. Ainsi, il n'est pas possible de créer des catégories de destinations pour y appliquer des règles spécifiques.            « s'il est loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R. 123-9, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie » Conseil d'État, Sème / 10ème SSR, 30 décembre 2014, 360850.            En réglementant les possibilités d'établissement des professions médicales au sein du règlement du PLU, la communauté d'agglomération de La Rochelle dépasse le cadre de l'habilitation législative dont elle dispose au titre de sa compétence en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette règle n'apparaît pas, au demeurant, justifiée dans le rapport de présentation.            Observation            Supprimer purement et simplement l'interdiction limitant le nombre de personnes exerçant une profession médicale pouvant se regrouper en dehors des zones multifonctionnelles.</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLU et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.</p> <p>Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.</p>	Non
			<p><b>OBSERVATION 8 LES SCHEMAS DU LEXIQUE DU PLU RELATIF A LA NOTION DE HAUTEUR COMPOSEE DEVRAIENT FAIRE APPARAÎTRE LE CAS D'UN TERRAIN EN ANGLE</b>            Dans le lexique du PLU, les schémas explicatifs de la règle relative à la « hauteur composée » ont été repris dans un objectif de clarté.            Commentaire            La règle de la hauteur composée conduit à une appréciation de la hauteur maximale autorisée des constructions par rapport à la largeur du terrain sur voie. Or, il ne semble pas que les cas où le terrain est situé en angle soit prévu. Les schémas explicatifs devraient prévoir une telle circonstance afin de faciliter l'application de la règle et de favoriser la sécurité juridique des projets.            Observation            Prévoir le cas des terrains bordés par plusieurs voies dans les schémas explicatifs de la notion de « hauteur composée ».</p>	<p>Le cas des terrains en angle est précisé dans le règlement de la zone UU(*) dans les dispositions particulières sur les hauteurs (p. 158) :</p> <p>"Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, la largeur de voie à prendre en compte est celle déterminée par la limite de terrain bordant la voie la plus large."</p> <p>Il n'est donc pas nécessaire de rajouter un schéma.</p>	Non

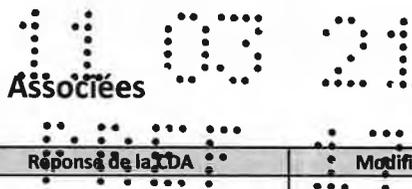


Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
04/12/2020	M. et MME MOTTEAU	mail	Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte les observations ci après exposées, concernant le terrain sis lieu dit « Les Mottais », situé 1 à R route de la Sauzaie, 17 138 Saint Xandre. Compte tenu de son intérêt architectural et patrimonial, cet ensemble bâti était classé en zone NP du règlement du PLU de Saint Xandre approuvé le 23 novembre 2017, au sein de laquelle les édifices bâtis ont été répertoriés et protégés au titre de l'article L. 151 19 du code de l'urbanisme. Il apparaît nécessaire de rectifier l'erreur matérielle contenue actuellement dans le plan de zonage du règlement du PLUI de la Rochelle en procédant au classement des parcelles AL 13 et AL 16 sur la commune de Saint Xandre au sein du STECAL « At » de la zone agricole, et d'identifier les bâtiments existants et protégés au titre de l'article L. 151 19 du code de l'urbanisme comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination par la matérialisation d'une étoile sur le zonage graphique du PLUI	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	M. Bouygues	mail	Mon terrain, cadastré AB n° 158, n'a pas été inondé par les tempêtes Martin et Xynthia mais a été zoné non constructible. Dans le cadre du PAPI, des digues ont été réalisées depuis ces tempêtes. Pourquoi ces digues ont rendu constructibles certaines zones submergées par Xynthia alors que d'autres, protégées par ces mêmes digues, et non touchées par Xynthia ne seraient pas constructibles ? En clair, pourquoi l'avenue du Commandant Lissiac où la mairie projette la construction de locaux est constructible alors que ma parcelle non touchée par Xynthia reste inconstructible ? Le PLUI s'appuie sur le PPRL qui ne prend pas en compte les spécificités locales. Mon terrain ne présente pas de risque de submersion marine car il est protégé au sud par les constructions du bord de mer. La partie sud de mon terrain devrait donc être entièrement constructible. La partie basse située à l'angle nord/ouest présente une altitude de 4,41 NGF et ne pouvait donc pas être immergée par Xynthia. En effet, l'altitude Xynthia 4,41 NGF a été relevée au 33 ter de la route de la Douane c'est-à-dire à près de 100 m du point le plus bas de ma propriété. Dans l'attente de la constructibilité de mon terrain	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.  Par ailleurs le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUI.	Non
04/12/2020	M. GORON	registre de L'houmeau	Demande que les jardins des n°5 ET 7 rue de Mallezais à L'Houmeau fassent partie de la notion d'ensemble architectural zone U2 à L'Houmeau. Demande la protection des des piliers situés 7, rue de Mallezais, le piler dedu "Fief C otteret" et le piler de la ferme "Mallezais"	Cette observation ne porte pas sur la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut pas être étudiée dans le cadre de cette procédure.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	Indivision MILLION	mail	Nous souhaitons faire une réclamation concernant la parcelle ZB91. Nous sommes propriétaires mes deux frères et moi de cette parcelle transmise à la retraite de notre père, qui se trouve être la cour de la ferme familiale. Nous avons rénové progressivement une partie des bâtiments existants, la maison de meunier de notre grand père pour en faire deux logements que nous habitons, la toiture du Moulin à vents pour ne pas qu'il se dégrade trop. Nous souhaitons continuer de rénover les autres bâtiments, une écurie, le magasin attenant au moulin pour en faire des habitations pour nos enfants. Un de mes frères est toujours agriculteur sur la ferme. Le nouveau zonage a classé notre cour de ferme en zone A et UD2 alors qu'avant elle était en U (ci-joint ancien zonage). Nous sommes conscients qu'il faut enfin protéger les terres agricoles, mais cette parcelle est une cour depuis son origine et ne deviendra jamais un champ !!! A la mairie de Montroy on nous a répondu qu'il fallait que mon frère agriculteur fasse les demandes en son nom ce qui ne nous satisfait pas du tout, nous aimerions retrouver les mêmes possibilités d'avancer sur les projets de cette parcelle qui est dans notre famille depuis 1561. Merci de prendre en considération notre requête. Cordialement. Indivision MILON (Denis MILON, Jean François MILON et Marie MILON)	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.  Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite une révision du PLUI, et non une simple modification.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	Julie Boutet Architecte DPLG Vincent Chervier ASP Architectes Philippe Cointet COINTET & ASSOCIES Anthony Costa AAC Architecte Olivier Gien ALTERLAB Architectes urbanistes Philippe Tocheport ARCATURE Architectes Philippe Vaultet GDV Architectes	mail	Le règlement dans sa rédaction actuelle, nous éloigne de l'esprit de la future RE2020 et de l'engagement 0 carbone de la CDA. Les dispositions concernant les parcs de stationnement enterrés imposent l'emploi de forts tonnages de béton pour la construction des parkings en sous-sol. Celles concernant les failles et séquençages verticaux dégradent le ratio surfaces déperditives (façades) / surface de plancher créée. De surcroit elles multiplient les cages d'escalier et les ascenseurs pour la même surface de plancher desservi. Ces mesures conjuguées, ne laissent que peu d'espoir atteindre les objectifs de réduction des émissions de CO2. L'Architecture est un art sensible. Le renforcement de la poignée des modèles ne peut qu'appauvrir la production architecturale qui se nourrit de la diversité des morphologies urbaines.	Cette observation ne porte pas sur la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut pas être étudiée dans le cadre de cette procédure.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	M. ET MME MARCHAIS	Registre de Sainte-Souille	Demande la restitution de leur parcelle en zone constructible.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.  Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de révision du PLUI, et non d'une simple modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non



Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
06/12/2020 (hors délais)	M. et MME BARREAU	mail	<p>Par la présente je vous demande de modifier les zonages du PLUI concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le quartier des Brandes à Dompiere sur Mer,</li> <li>- La partie ancienne du hameau du Payaud commune de Nieul sur Mer,</li> </ul> <p>Pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Brandes à Dompiere sur Mer : ce quartier a été divisé en trois zones : U2, U3 et 2AU</li> </ul> <p>Pourquoi a-t-on sanctionné les propriétaires de la zone U2 alors que d'autres propriétaires (dont un lotisseur) se sont vu bénéficier d'un zonage en U3 ne limitant pas le taux de construction de leur parcelles ?</p> <p>N'y avait-il pas moyen d'uniformiser ce taux sans pour cela sanctionner les uns par rapport aux autres étant tous dans le même environnement ?</p> <p>Nous nous sommes rendus propriétaires de parcelles (pour certains encore sous le coût d'un crédit) dont le prix a été fixé par rapport au taux de constructibilité, nous nous voyons amputé de notre patrimoine !!!</p> <p>Tout projet de division de terrain est proscrié (à l'heure où on nous dit qu'il n'y a pas assez de logement) Pourquoi proscrié ? le taux de constructibilité ne permet pas des rez-de-chaussée avec une surface habitable suffisante, ce qui impose des maisons à étages (merci pour les séniors) ou de faire des sous sol (avec le risque d'inondation) .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Payaud à Nieul sur mer : ce quartier a été divisé en 2 zones : U3 et U2</li> </ul> <p>Pourquoi cette différence favorisant la partie récente du Payaud ?</p> <p>Il m'a été répondu que c'était pour protéger l'environnement naturel : nous sommes entourés de champs !!! N'y avait-il pas encore un moyen d'équilibrer par un zonage ne défavorisant ni les uns, ni les autres ?</p> <p>Exemple :</p> <p>UD3 : une parcelle de 550 m2 achetée en 2000 était constructible à 100%, puis à 80% et maintenant réduite à environ 33% ???</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.</p> <p>En effet, l'article L153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;</li> <li>- diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> </ul> <p>Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de révision du PLUI, et non d'une simple modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.</p>	Non
07/12/2020 (hors délais)	M. et Mme BERTHE	Mail	<p>Notre unité foncière est de 4098m<sup>2</sup> (Section BE 144 = 710 m<sup>2</sup>/ BE 145 = 419 m<sup>2</sup>/ BE 199 = 2811 m<sup>2</sup>/ BE 200 = 152 m<sup>2</sup>) : = ce qui fait qu'en 2019 nous avions 50% de l'unité foncière constructible soit 2049m<sup>2</sup>.</p> <p>- Aujourd'hui avec le PLUI nous n'avons plus que 271,94m<sup>2</sup></p> <p>En effet pour la Zone UD2 L'emprise au sol maximale autorisée est :</p> <p>E=230*(5-2001) *0.02 E=230*(4098-2001) *0.02 E= 271.94 m<sup>2</sup> soit 6.6 % de la surface de l'unité foncière.</p> <p>En un plus d'un an nous sommes passés de 2019m<sup>2</sup> constructible à seulement 271.94m<sup>2</sup>. Cela a plusieurs conséquences directes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La baisse de la valeur de notre ensemble foncier (la surface constructible a été divisée par 7.5 )</li> <li>• L'impossibilité d'agrandir et d'adapter notre bien comme nous le souhaitions au moment de notre achat.</li> </ul> <p>Je suis convaincu que des solutions existent dans des cas d'achats récents. Merci de m'indiquer la marche à suivre pour demander une dérogation qui sera motivée et justifiée.</p>	<p>Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUI et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.</p> <p>En effet, l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;</li> <li>- diminuer ces possibilités de construire ;</li> <li>- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.</li> </ul> <p>Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.</p>	Non

Annexe 1 :  
Réponses de la CDA aux observations des Personnes Publiques Associées



PPA	Date	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie La Rochelle</b>	courrier reçu le 23 octobre 2020	Avis favorable sans observation particulière	-	-
<b>Conseil départemental de Charente Maritime</b>	courrier du 27 octobre 2020	Avis favorable sans observation particulière	-	-
<b>Chambre d'agriculture de Charente-Maritime</b>	courrier du 27 novembre 2020	L'évolution de la règle concernant le secteur Ap traitant de l'implantation des piscines à moins de 5 mètres du bâtiment principal est nécessaire pour permettre une compacité des constructions. Il nous semble également judicieux que cette même règle d'implantation s'applique à la zone A. La surface occupée par les piscines ne faisant plus partie de la surface des annexes limitées à 30 m <sup>2</sup> , il serait judicieux d'indiquer une surface maximale (comme 50 m <sup>2</sup> ) de piscine pour les zones A, Ap et N.	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée et ne peut être prise en compte.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
		La notice explicative de la modification indique également qu'il est proposé d'autoriser sous condition la construction, réfection ou extension de certaines annexes (abri de jardin, local technique...) aux bâtiments d'habitation existants" (p. 18) en zone Ap. Le règlement proposé par cette modification ne comprend aucune règle de constructibilité pour ces annexes. Il est nécessaire que ces autorisations respectent à minima les règles définies pour la zone A.	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée et ne peut être prise en compte.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
		Nous vous avons alerté sur la problématique des Entreprises de Travaux Agricoles qui ne pouvait pas connaître de développement et avions envisagé la création de STECAL spécifiquement dédiées à ces entreprises. Il est nécessaire que ce sujet soit également abordé, afin de ne pas condamner les entreprises du territoire.	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée et ne peut être prise en compte.  Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non

Annexe 1 :  
Réponses de la CDA observations des communes



COMMUNE	Date du Conseil municipal	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
YVES	03/11/2020	pas d'observation	-	-
MONTROY	05/11/2020	pas d'observation	-	-
VERINES	05/11/2020	pas d'observation	-	-
SALLES-SUR-MER	05/11/2020	pas d'observation	-	-
SAINT-ROGATIEN	16/11/2020	pas d'observation	-	-
SAINT-MEDARD-D'AUNIS	17/11/2020	pas d'observation	-	-
THAIRE	25/11/2020	pas d'observation	-	-
CROIX-CHAPEAU	26/11/2020	pas d'observation	-	-
MARSILLY	26/11/2020	pas d'observation	-	-
AYTRE	03/12/2020	<p>Demande de préciser à l'article N1 de la zone N : "Dans les secteurs Nr et Np de la commune de la commune d'Aytré (ou de toutes les communes concernées) sont interdites toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement".</p>	<p>Il n'est pas nécessaire d'apporter cette précision dans le règlement, puisque le règlement de la zone N du PLU (article N1) précise que tout Sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article N2. Or l'article N2 particulièrement dans les secteurs Nr et Np n'autorise pas ce type d'installations.</p>	Non