

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)

Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PROJET



Table des matières

I. Objets de la modification simplifiée n°2	3
II- Modifications du règlement graphique	4
A1 - Sortir du zonage UE de parcelles privées à usage privatif sans lien avec la destination de la zone UE (ancien logement école plaisance, ancien cabinet médical à proximité du collège)	5
Surfaces de zonage modifiées	8
II- Modifications du règlement écrit	9
B1 - Adapter les règles de place de stationnement dans le cadre des constructions neuves ou de réhabilitation en zone UA	9
B2 - Favoriser et adapter les dispositions relatives à l'implantation de panneaux solaires dans le cadre des enjeux environnementaux sur l'ensemble des zones	10
B3 - Adapter le règlement de la zone Uxi pour redévelopper l'activité économique générale de la zone de la Fraternité (espace de vente et show-room pour activités produites sur la ZA).....	12
B4 - Adapter les dispositions relatives aux clôtures afin de tenir compte d'une continuité de proximité notamment sur les limites séparatives entre deux zonages (notamment en interfaces agricoles)	14
B5 - Compléter les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des annexes dont piscines en zone A...	17

I. Objets de la modification simplifiée n°2

A-Au règlement graphique (plans de zonage) :

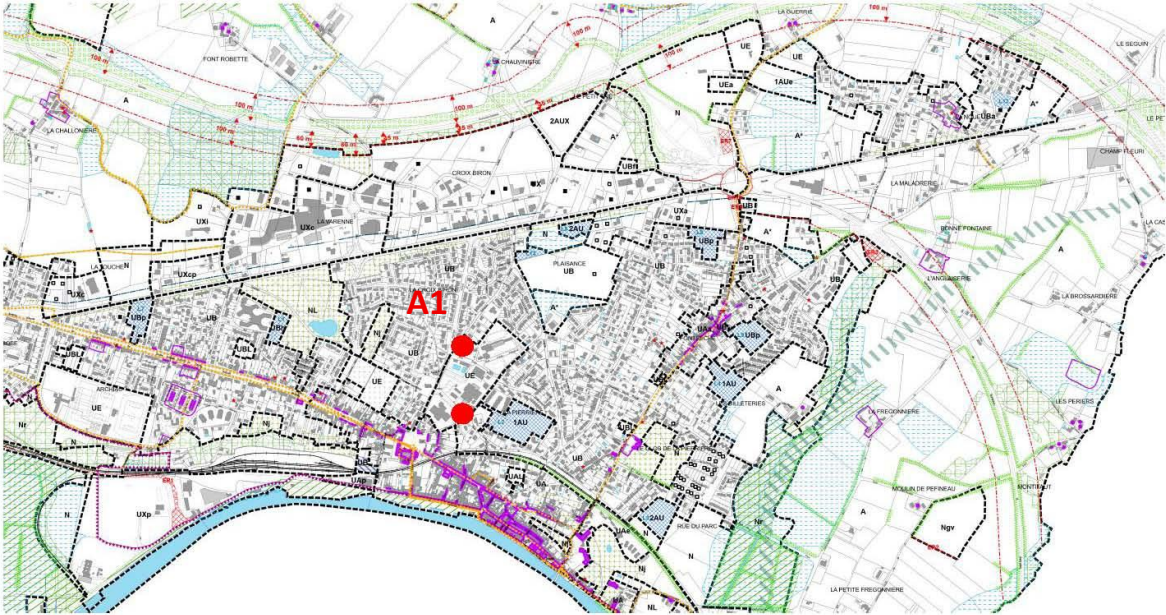
- A1 - Sortir du zonage UE de parcelle privée à usage privatif sans lien avec la destination de la zone UE (ancien logement école plaisance, ancien cabinet médical à proximité du collège)

B-Au règlement écrit :

- B1 - Adapter les règles de place de stationnement dans le cadre des constructions neuves ou de réhabilitation en zone UA
- B2 - Favoriser et adapter les dispositions relatives à l'implantation de panneaux solaires dans le cadre des enjeux environnementaux sur l'ensemble des zones
- B3 - Adapter le règlement de la zone Uxi pour redévelopper l'activité économique générale de la zone de la Fraternité (espace de vente et show-room pour activités produites sur la ZA)
- B4 - Adapter les dispositions relatives aux clôtures afin de tenir compte d'une continuité de proximité notamment sur les limites séparatives entre deux zonages (notamment en interfaces agricoles)
- B5 - Compléter les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des piscines et bâtiments annexes à l'habitation (zone A)

II- Modifications du règlement graphique

Au règlement graphique (plans de zonage)



A1 - Sortir du zonage UE de parcelles privées à usage privatif sans lien avec la destination de la zone UE (ancien logement école plaisance, ancien cabinet médical à proximité du collège)

Deux entités foncières bâties (1 logement, 1 ancien cabinet médical) sont classées en zone UE dédiée aux équipements d'intérêt collectif.

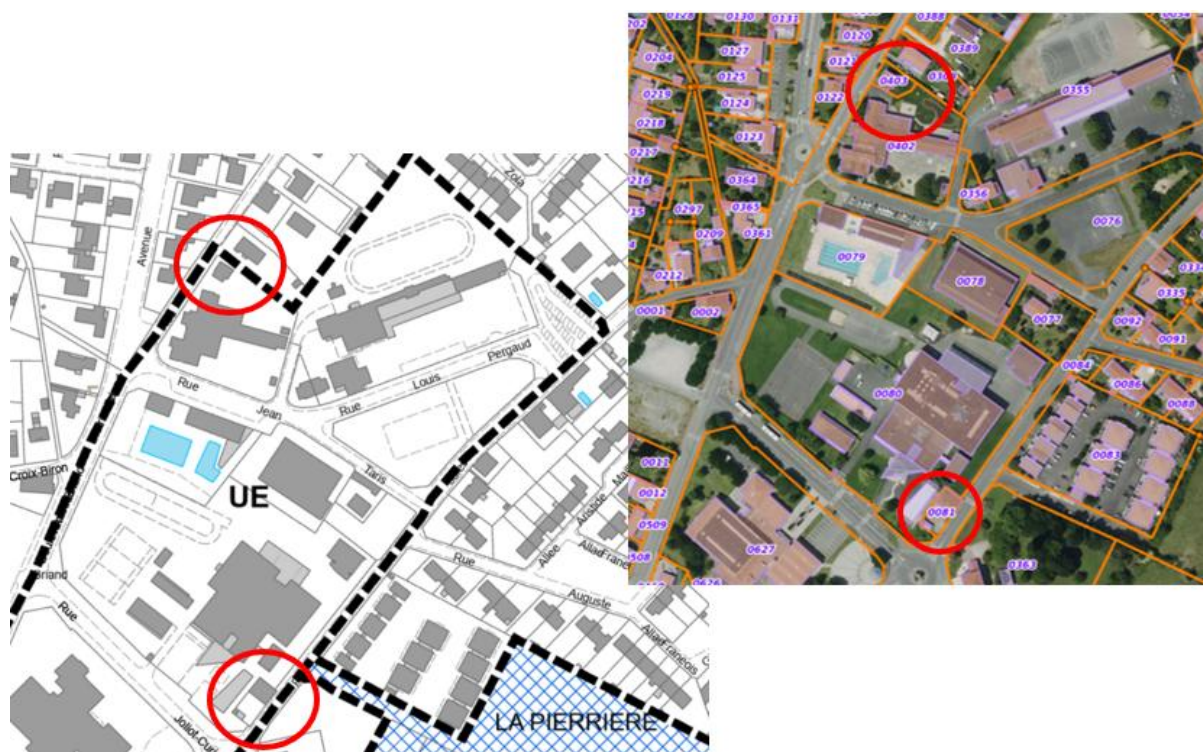
La maison correspond à l'ancien logement de fonction de l'école maternelle, elle a été vendue comme « habitation » et cadastrée. Le conseil départemental qui gère le collège qui jouxte la parcelle, a été interrogé, il n'est pas intéressé par l'acquisition de la parcelle 0081.

Le règlement de la zone UE ne permet pas d'extension de la maison d'habitation ni l'évolution de l'activité de service.

La modification de zonage consiste au classement en UB des 2 unités foncières bâties privées, pour y confirmer la vocation d'habitat (au lieu d'équipement d'intérêt collectif).

Les règles de volumétrie sont différentes en UE et UB (hauteur cadrée, implantation à l'alignement possible en UB) mais permettent l'évolution de l'habitation et du cabinet médical.

L'objet de la modification vise à autoriser les destination en place, pour permettre leur évolution potentielle.



La modification concerne 2 parcelles déjà bâties et déjà constructibles au PLU en zone UE. Leur classement en zone UB n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construire, ni dans la zone, ni à la parcelle, ni à l'unité foncière.

Le règlement UB limite les possibilités de construction et d'extension, il fixe des règles d'emprise et de hauteur plus contraignantes qu'en zone UE (pas de hauteur et emprises maximales).

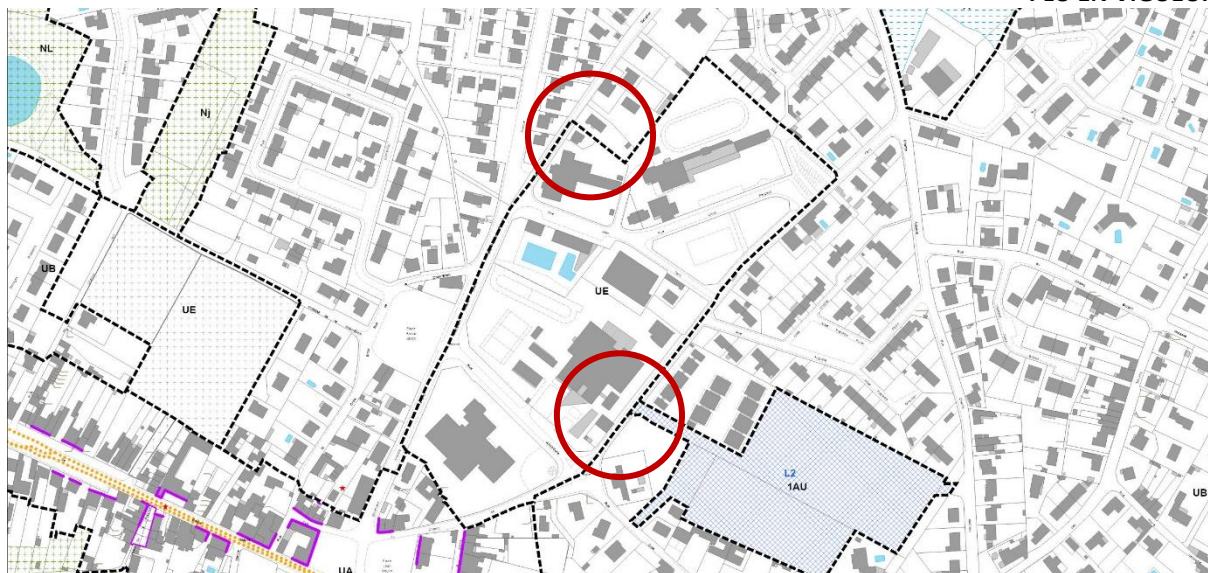
En raison de la situation et de la superficie des 2 parcelles objets de la modification, et surtout des constructions existantes, les implantations sont déjà fixées.

L'implantation à l'alignement devient possible (une des constructions est déjà implantée sur rue) mais ne peut générer une augmentation de plus de 20% les possibilités de construire.

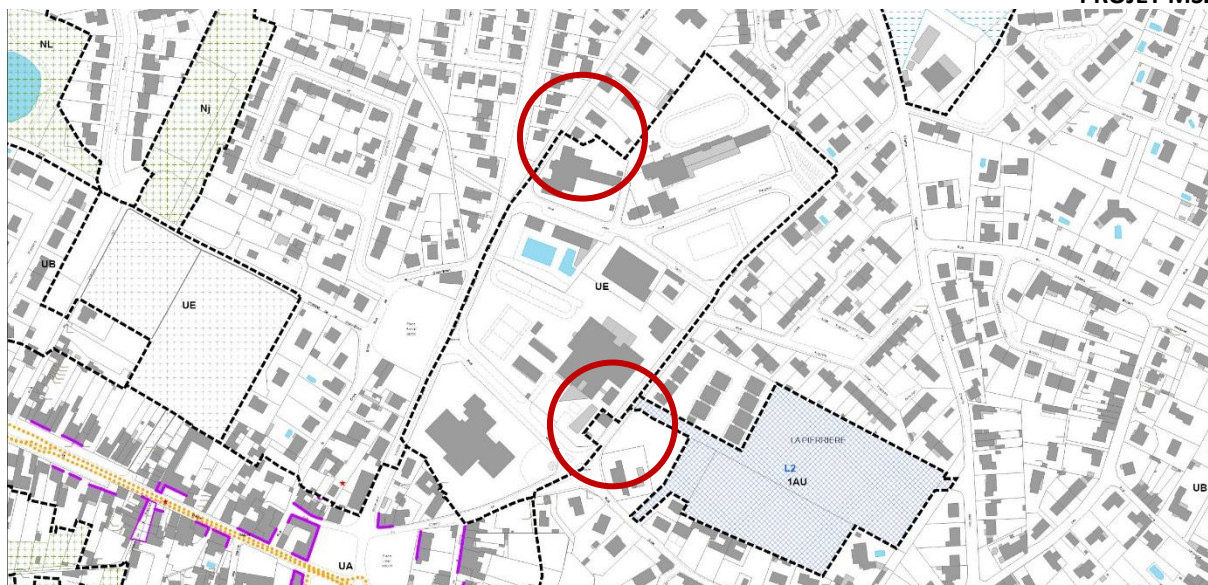
En zone UB :	En zone UE :
<u>Emprise</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.	<u>Emprise</u> Il n'est pas fixé de règle.
<u>Hauteur</u> La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres tout compris	<u>Hauteur</u> Il n'est pas fixé de règle.
<u>Implantations / voies</u> Les constructions peuvent être implantées dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.	<u>Implantations / voies</u> Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 10 m minimum comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.
<u>Implantations / limites séparatives</u> Les constructions peuvent être implantées en toute ou partie : - sur une ou plusieurs limites séparatives, - et/ou en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.	<u>Implantations / limites séparatives</u> Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
<u>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres</u> Il n'est pas fixé de règle.	<u>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres</u> Il n'est pas fixé de règle.

Evolution du plan de zonage

PLU EN VIGUEUR



PROJET MS2



Evolution des surfaces :

Zone UB : plus 852 m²

Zone UE : moins 852* m²

Incidences environnementales

Le tableau ci-dessous expose l'analyse des incidences environnementales liées au reclassement de secteurs non liés au secteur d'équipements de UE à UB.

	Etat initial	Effets de la modification
Au regard des milieux naturels et des paysages	Les secteurs visés correspondent à des espaces bâtis et anthropisés (un logement et l'ancien cabinet médical).	La modification conserve un zonage de type U. Le nouveau classement modifie les destinations autorisées. La modification n'aura pas d'effet sur les milieux naturels, ni les paysages.
Au regard des risques et des nuisances	Il n'existe pas de risque majeur sur les 2 parcelles concernées.	Le zonage UB autorise la destination habitation. Les parcelles ne sont pas concernées par les risques et les nuisances, par conséquent la modification n'aura pas pour effet d'augmenter l'exposition des biens et des personnes.
Au regard des réseaux et des pollutions	Les parcelles sont bâties et desservies par les réseaux.	La modification n'aura pas d'effet sur les réseaux et le risque de pollution.
Au regard des enjeux climatiques	Aucune action relative à la lutte contre le changement climatique n'est associée à ce site (production d'énergie renouvelable, mobilité douce, etc.)	Aucun effet de la modification par rapport à la situation existante.

Conclusion : La présente modification du règlement graphique n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Surfaces de zonage modifiées

zone	Evolution des surfaces
UB	+ 852 m ²
UE	- 852 m ²

II- Modifications du règlement écrit

B1 - Adapter les règles de place de stationnement dans le cadre des constructions neuves ou de réhabilitation en zone UA

La création de logements dans des immeubles existants, par « découpes », pose problème car la surface plancher n'évolue pas et les places de stationnement ne sont pas créées, ce qui pose des problèmes dans les rues du centre-ville. Il faut aussi modérer les exigences en matière de stationnement pour ne pas bloquer les projets de réhabilitation, mutation d'immeubles dans le centre-ville.

La commune souhaite modifier la règle de la manière suivante :

Extrait modifié (page 37) (compléments en rouge) :

UA II-4- Stationnement

(...)

Véhicules motorisés :

Destination ou sous destination	Il est exigé
Logement	~~Au-delà de la création de 250 m² de surface plancher sur la même emprise foncière ou le même immeuble, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface plancher.~~ Il est exigé des places de stationnement pour la création de nouveau logement (construction neuve, réhabilitation d'un bâtiment existant, division en plusieurs logements d'une habitation existante...) : - 1 place de stationnement à partir de 2 logements nouveaux créés, - puis 1 place par tranche de 2 nouveaux logements créés - en dehors des espaces publics sur le terrain d'assiette du projet. La place de stationnement est exigée pour chaque tranche entamée).

(...)

Incidences environnementales

Le tableau ci-dessous expose l'analyse des incidences environnementales liées à la modification des règles relatives au stationnement en zone UA.

	Etat initial	Effets de la modification
Au regard des milieux naturels et des paysages	Cette règle s'applique au sein des emprises anthropisées, aménagées, bâties en zone UA.	La règle est modifiée pour créer des places de stationnement dès lors que des nouveaux logements sont créés, y compris lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation d'une construction existante, sans création de surface plancher. Elle n'est pas de nature à occasionner des incidences sur les milieux naturels et les paysages.
Au regard des risques et des nuisances	Un déficit en places de stationnement induit par la rédaction de la règle en vigueur, qui repose sur la création de surface plancher, occasionne des problématiques liées au stationnement sur rue.	La modification permettra de réduire les incidences liées à la règle en vigueur. L'effet de la modification est donc positif.
Au regard des réseaux et des pollutions	Cette règle s'applique au sein des emprises anthropisées et desservies par les réseaux, en zone UA.	La modification n'aura pas d'incidence sur les réseaux.
Au regard des enjeux climatiques	Cette règle ne concerne pas des zones porteuses d'actions en vue de lutter contre le changement climatique.	La modification n'aura pas d'incidence sur les enjeux climatiques.

Conclusion :

La présente modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Elle tend même à avoir une incidence positive, car elle diminuera les problématiques liées au stationnement dans les rues du centre-ville.

B2 - Favoriser et adapter les dispositions relatives à l'implantation de panneaux solaires dans le cadre des enjeux environnementaux sur l'ensemble des zones

B2-1- Le PLU en vigueur interdit tous les panneaux en UA, même sur des bâtiments non visibles (règlement PLU).

La commune souhaite autoriser les capteurs solaires sous la forme de panneaux, sous conditions.

Cette modification est justifiée par « l'Instruction relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables du 9 décembre 2022 : instruction des demandes d'autorisation et suivi des travaux d'implantation de panneaux solaires. »

Cette instruction vise à contribuer au développement de l'énergie photovoltaïque tout en garantissant la préservation du patrimoine, en apportant une meilleure prévisibilité aux porteurs de projets dans l'instruction de leurs demandes d'autorisation et en assurant une instruction cohérente des demandes sur l'ensemble du territoire.

Extrait modifié (page 35) (compléments en rouge) :

UA II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

(...)

3.2 - Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

(...)

« Les capteurs solaires sous forme de panneaux

~~● — Capteurs solaires thermiques —~~

~~Ils sont interdits.~~

~~● — Capteurs solaires photovoltaïques —~~

~~Ils sont interdits.~~

Sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

Il sera priorisé la mise en œuvre des dispositifs sur une partie architecturale distincte du bâti principal existant identifié protégé.

En cas d'impossibilité, les dispositifs mis en place sur les bâtiments protégés sont admis, à condition,

- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
 - en s'adaptant à la forme et aux dimensions de la couverture
 - en conservant la pente de toiture même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires
- et de ne pas être visible depuis l'espace public ou dans les grandes perspectives
- ou d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

Sur les bâtiments non protégés et neufs :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition,

- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
 - en s'adaptant à la forme et aux dimensions de la couverture
 - en conservant la pente de toiture même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires
- et de ne pas être visible depuis l'espace public ou dans les grandes perspectives
- ou d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif (au regard des paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales), sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture.

Il doit être évité de les positionner sur les croupes. »

B2-2 - Le PLU en vigueur autorise la pose des capteurs solaires en zone UB, 1AU, A et N, mais interdite leur pose avec « saillie ».

Cela empêche leur pose en surimposition, or l'encastrement de ces dispositifs n'est pas toujours possible, peut poser des problèmes d'étanchéité des couvertures, n'est pas réversible.

La commune souhaite modifier le règlement écrit pour autoriser la pose avec saillie, en surimposition de la couverture.

Alinéas modifiés (mentions barrées) pages 51 (UB), 93 (1AU), 143 (zone A), 156 (zone N)

« Les capteurs solaires seront posés ~~sans saillie~~, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade. »

Incidences environnementales

Le tableau ci-dessous expose l'analyse des incidences environnementales liées à la modification des règles relatives à l'implantation des panneaux solaires.

	Etat initial	Effets de la modification
Au regard des milieux naturels et des paysages	Cette modification concerne la pose de panneaux sur des bâtiments. Elle ne porte pas sur les milieux naturels.	La modification de la règle n'aura pas d'effet sur les milieux naturels. La nouvelle règle comprend plusieurs dispositions visant la bonne insertion paysagère des panneaux.
Au regard des risques et des nuisances	Cette modification n'est pas concernée par les enjeux liés aux risques et aux nuisances.	La modification n'aura pas d'effet sur les risques et les nuisances.
Au regard des réseaux et des pollutions	Cette modification concerne la pose de panneaux sur des bâtiments.	La modification autorise la pose d'un dispositif de production d'énergie, ce qui constitue une incidence positive au regard de la desserte et de l'accès aux ressources énergétiques des constructions.
Au regard des enjeux climatiques	La règle actuelle interdit la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments.	La modification a une incidence positive au regard des enjeux climatiques car elle favorise le développement de la production d'énergie renouvelable.

Conclusion :

La présente modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Elle tend même à avoir une incidence positive, car elle lève l'interdiction de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques dans la zone UA et assouplit la règle en zone Ub, 1AU, A et N et permet ainsi le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Elle encadre la bonne intégration paysagère des panneaux en zone UA.

B3 - Adapter le règlement de la zone Uxi pour redévelopper l'activité économique générale de la zone de la Fraternité (espace de vente et show-room pour activités produites sur la ZA)

La zone est presque exclusivement commerciale au nord de l'avenue de Saintonge (Conforama, Kiloutou, Peugeot, fleuriste...).

Au sud de l'avenue il y a de nombreux locaux vacants.

Le SCOT n'a pas identifié la ZA de la Fraternité comme zone de commerces et services. Il prévoit dans son DOO de « Requalifier le secteur de la Fraternité à Tonnay-Charente pour un changement de vocation passant de commerciale à mixte ».

Or la configuration des locaux n'est pas adaptée à de l'activité de production, industrielle ni même artisanales (pas d'entrepôts, dépôts le long de l'avenue).

Il s'agit de constructions aménagées dans le cadre d'une composition d'ensemble, de locaux accolés par modules, sans espaces de stockages et de dépôts souvent nécessaires aux activités industrielles et de production. Elles ont été conçues pour des activités de petit artisanat, commerces et services.

A ce jour il n'existe aucun projet industriel, il n'est pas envisagé de démolir/reconstruire les bâtiments pour accueillir des ateliers de productions, usines.

Les locaux sont progressivement abandonnés et vacants.

Les collectivités (ville, CARO) n'envisagent pas d'exproprier les bâtiments.

Dans l'attente d'études complémentaires ville/CARO sur ce secteur et l'avenue, la commune souhaite assurer le maintien d'activités et éviter l'enfrichement, la dégradation des locaux.

La commune souhaite donc autoriser les espaces de vente liés à la production des activités existante, au sein de la construction existante, de surface limitée, en modifiant la règle de la manière suivante :

Pour assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions du DAAC (et notamment la prescription 87), il est précisé au règlement que cette activité commerciale doit rester « accessoire » par rapport à l'activité de production.

Extrait modifié (page 59) (éléments barrés supprimés, compléments en rouge) :

UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X En UX : uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante En UXc, UXcp : uniquement les commerces, de plus de 450 m² de surface plancher En Uxi : Sous réserve des conditions suivantes : . uniquement dans le secteur situé au nord de la voie ferrée, . uniquement la création d'un espace de vente de type show-room directement lié à la production de l'activité en place,	X En UXa, Uxi, UXp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			. intégré à la construction existante . dans la limite de 100 m² de surface plancher et surface de vente . cette activité commerciale doit rester «accessoire» par rapport à l'activité de production	
	Restauration	X En UXc	X En UX : Uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante	X en UXa, UXi, UXp
	Commerce de gros	X en UX, UXc, UXcp, UXi, UXp		X en UXa

Incidences environnementales

Le tableau ci-dessous expose l'analyse des incidences environnementales liées à la modification des règles relatives à la zone Uxi, plus spécifiquement la partie Nord de la zone de la Fraternité.

	Etat initial	Effets de la modification
Au regard des milieux naturels et des paysages	La zone de la Fraternité est déjà entièrement imperméabilisée et bâtie. La modification de la règle ne concerne pas les milieux naturels. En outre, la zone ne porte pas d'enjeu paysager.	La modification n'aura pas d'effet sur les milieux naturels et les paysages.
Au regard des risques et des nuisances	La partie au Sud de la voie ferrée est concernée par l'aléa d'inondation, ainsi qu'un site pollué (TIMAC). Toutefois la partie au Nord de la voie ferrée, visée par la présente modification, n'est pas concernée par ces risques.	La modification n'a pas d'incidence au regard des risques et des nuisances dans la mesure où la zone est déjà destinée aux activités économiques et qu'elle se situe hors des zones de risques.
Au regard des réseaux et des pollutions	Le secteur visé par la modification est aménagé et desservi par les réseaux.	Aucun effet de la modification n'est attendu au regard de la gestion par les réseaux.
Au regard des enjeux climatiques	Ce secteur à vocation économique n'est pas destiné spécifiquement aux actions de lutte contre le changement climatique.	Cette modification n'aura pas d'effet sur les enjeux climatiques.

Conclusion :

La présente modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

B4 - Adapter les dispositions relatives aux clôtures afin de tenir compte d'une continuité de proximité notamment sur les limites séparatives entre deux zonages (notamment en interfaces agricoles)

L'objectif est de permettre une clôture « en dur » (avec doublement par haie possible) en zones A et UB pour tenir compte du cadre environnant et permettre d'assurer la continuité avec les clôtures de murs pleins, murs bahuts existants,

- en interface agricole de zones UB (très peu de reliquats non bâtis sans clôtures à ce jour)
- le long des voies en limites UB/A ou UB/N, si les maisons environnantes ont une clôture en « dur » le long de la voie
- en zone A si clôtures existantes, environnantes en « dur »

Il est précisé que les murs pleins devront être pourvus de passage à petite faune.

La commune souhaite modifier la règle de la manière suivante :

En zone UB

Extrait modifié (page 50, [compléments en rouge](#)) :

UB II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

« (...)

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

(...)

Dispositions pour les clôtures

En limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N), les clôtures végétales sont imposées :

- une simple haie,
- un grillage doublé d'une haie vive,
- un mur bas, mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublés d'une haie

Toutefois, le mur plein peut être admis s'il permet d'assurer la continuité avec des clôtures de murs pleins existants sur les parcelles mitoyennes ; sa hauteur ne doit pas dépasser la hauteur des murs existants, avoisinants.

Outre l'application des règles du PPRN (et l'obligation de la libre circulation des eaux dans les zones à risque), les murs pleins devront être pourvus de passage à petite faune.

(...) »

En zone A

Extrait modifié (page 139, [compléments en rouge](#)) :

A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

a/ – constructions à usage d'habitation

(...)

« Dispositions pour les clôtures

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- ou d'un grillage,
- ou de haies vives.

Toutefois, le long des voies publiques, le mur plein est autorisé s'il est justifié au regard du paysage environnant et s'il permet d'assurer la continuité avec clôtures de murs pleins existants ; sa hauteur ne doit pas dépasser la hauteur des murs existants, avoisinants.

Outre l'application des règles du PPRN (et l'obligation de la libre circulation des eaux dans les zones à risque), les murs pleins devront être pourvus de passage à petite faune.

(...) »

Incidences environnementales

Le tableau ci-dessous expose l'analyse des incidences environnementales liées à la modification des règles relatives aux clôtures en zones UB et A.

	Etat initial	Effets de la modification
Au regard des milieux naturels et des paysages	La modification de la règle ne concerne pas la zone N et reste donc conforme aux dispositions de l'article L372-1 du Code de l'environnement. S'agissant de la qualité paysagère, la règle n'autorise une exception aux dispositions du PLU en vigueur que pour assurer la continuité avec des murs pleins existants. Cette écriture permet d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes, sans permettre la création nouvelle de clôture en murs pleins.	La modification n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels, ni sur la qualité paysagère. Outre l'application des règles du PPRN (et l'obligation de la libre circulation des eaux dans les zones à risque), les murs pleins devront être pourvus de passage à petite faune.
Au regard des risques et des nuisances	Les enjeux associés aux murs pleins sont les risques d'inondation. En effet, ceux-ci font obstacle à l'écoulement des eaux et peuvent localement augmenter l'aléa. Le risque d'inondation est couvert par un PPRN approuvé le 30 juillet 2021.	Dans la mesure où cette modification porte spécifiquement sur les zones UB et A d'une part, sur l'implantation des clôtures d'autre part, le règlement écrit ne fait pas un rappel systématique des servitudes qui s'appliquent. En effet, cette écriture altérerait la lisibilité et la clarté des règles, ce qui est susceptible d'occasionner des problématiques lors de l'instruction. De plus, elle nécessiterait, par cohérence, de procéder de même sur l'ensemble du règlement écrit, ce qui alourdirait considérablement le document. Les clôtures des zones A et UB en zone inondable sont soumises au chapitre 3 du PPRN (paragraphe « Les clôtures et les haies », pages 101 et suivantes du règlement). Un extrait est présenté à la suite de ce tableau. Il encadre et évite les incidences susceptibles d'augmenter l'aléa.
Au regard des réseaux et des pollutions	La modification de la règle sur les clôtures ne concerne pas les réseaux.	La modification n'a donc pas d'effet au regard des réseaux et de la gestion du risque de pollution.
Au regard des enjeux climatiques	La modification de la règle sur les clôtures ne concerne pas les enjeux climatiques.	La modification n'a donc pas d'effet sur le climat.

Conclusion :

La présente modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Les dispositions du chapitre 3 du PPRN s'appliquent et encadrent la transparence hydraulique des clôtures en zone inondable (paragraphe « Les clôtures et les haies », pages 101 et suivantes du règlement).

Un extrait du règlement écrit du PPRN est présenté ci-dessous :

« Par défaut, les clôtures et les haies devront être hydrauliquement transparentes, c'est-à-dire ajourées pour minimiser l'incidence sur l'écoulement des eaux, telles que clôtures à fils, grillages largement ajourés, larges mailles, etc., permettant l'écoulement des eaux.

Pour les nouvelles clôtures, dans toutes les zones du PPRN, hors Rs1 et Rs2, dans le cas où des contraintes architecturales l'exigent ou si le document d'urbanisme opposable l'impose :

- *Pour les opérations groupées de 3 bâtiments et plus résultant d'une division parcellaire, les clôtures pleines (type mur, panneau béton ou bois, etc.) en alignement ne seront admises que si elles disposent de dispositifs suffisamment ajourés permettant le libre franchissement des eaux d'un côté à l'autre de la clôture. [...] Les clôtures des limites séparatives seront quant à elles hydrauliquement transparentes.*
- *Dans les autres cas, les clôtures pleines (type mur, panneau béton ou bois, etc.) ne seront admises que si elles disposent de dispositifs suffisamment ajourés permettant le libre franchissement des eaux d'un côté à l'autre de la clôture. [...]*

[...] »

B5 - Compléter les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des annexes dont piscines en zone A

Les annexes ne sont pas mentionnées au règlement de la zone A du PLU en vigueur.

La règle du PLU en vigueur prévoit une extension « habitation » dans la limite de 30 % d'emprise au sol et 50 m² de surface plancher, intégrant de fait les annexes d'habitation : la surface totale d'extension couvre le logement et ses annexes (bâtiments annexes, piscines), sans toutefois nommer ces dernières.

Le règlement ne mentionnant pas les termes « annexes » et « piscines », la question s'est posée régulièrement depuis l'approbation de la révision du PLU (04/04/2022) de savoir si elles étaient bien autorisées. Cela a généré des difficultés régulières d'instruction.

L'objectif est de compléter le règlement :

- pour définir les extensions bâtementaires et les annexes
- pour viser et préciser les règles applicables aux annexes dont les piscines,

Il doit être pris en compte qu'en commune littorale, les annexes détachées, incluant les piscines, peuvent être autorisées pour les habitations existantes en discontinuité de l'agglomération ou de villages existants uniquement si elles s'implantent à proximité immédiate de l'habitation principale et sont de dimension modeste. La jurisprudence a en effet admis qu'elles forment ainsi une ensemble architectural avec la construction existante et, de fait, peuvent être admises car ne constituant pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.

La présente modification simplifiée prévoit les modifications et compléments suivants :

. Pour l'emprise maximale,

- l'ajout de définitions (source DDTm) :

Définitions :

. Extension bâtementaire : agrandissement d'un bâti existant, la nouvelle surface est accolée et forme un même ensemble architectural.

. Annexe : construction nouvelle détachée et accessoire à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.

- Un titre regroupant volontairement « Extension bâtementaire des constructions et annexes »,
 - . pour que la surface en extension bâtementaire ou création d'annexes (dont piscines) se calcule de manière cumulée et sans ajouter une surface supplémentaire pour les piscines.
 - . en conservant les seuils maximum de surface d'emprise de 50 m² et d'augmentation de 30 % de l'emprise, calculée par rapport à l'emprise totale cumulée habitation et annexes existantes.
 - . en ajoutant la date de référence pour le calcul de cette surface existante (date d'approbation de la révision : le 04/04/2022)
 - . en conservant les termes « en une seule fois » en raison de la difficulté pour les services instructeurs de contrôler les demandes d'extensions et d'annexes successives (risque de dérive)

. pour la hauteur maximale :

- L'ajout d'une hauteur maximale pour les bâtiments annexes.

. pour les implantations par rapport aux voies:

- Précision dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation qu'il s'agit d'une « extension bâtementaire » et que « La nouvelle surface de la construction doit être accolée à la construction existante et former un même ensemble architectural. »

. pour les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Ajout de définitions
- Ajout de dispositions réglementaires (aujourd'hui non réglementées), différenciant les règles pour l'extension bâtementaire et pour les annexes dont piscines ; notamment une distance maximale est fixée entre la piscine en annexe et l'habitation principale : 20 m.

Les modifications du règlement sont les suivantes :

En zone A

Extrait modifié (pages 135, 136 et 137, éléments barrés supprimés compléments en rouge) :

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

« 1.1. Emprise maximale

En zone A :

(...)

~~Extension des constructions à usage d'habitation : l'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante, et 50 m² de surface plancher maximum, en une seule fois.~~

2/ Extension bâimentaire des constructions et annexes :

Définitions :

- . *Extension bâimentaire : agrandissement d'un bâti existant, la nouvelle surface est accolée et forme un même ensemble architectural.*
- . *Annexe : construction nouvelle détachée et accessoire à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.*

L'emprise maximale des extensions bâimentaires et des nouvelles constructions annexes, incluant les piscines, est limitée à :

- 30 % de l'emprise au sol totale cumulée de toutes les constructions (compris annexes dont piscines) existantes à la date d'approbation de la révision (04/04/2022),
- sans dépasser une surface nouvelle, totale, cumulée de 50 m² d'emprise au sol,
- réalisée en une seule fois (extension(s) et/ou nouvelle(s) construction(s)).

Ces conditions sont cumulatives.

La construction d'annexe (y compris d'une piscine) est admise si sa taille reste modeste et qu'elle est située à proximité de l'habitation principale.

La surface d'emprise des piscines correspond à la surface cumulée du bassin et de la margelle.

Les dispositions de l'article 1.3.3 – *Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* doivent être respectées.

(...)

1.2. Hauteur maximale

(...)

Pour les bâtiments annexes aux habitations, la hauteur est limitée à 4,50 m.

(...)

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

(...)

2/ Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation :

~~Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes.~~
La nouvelle surface de la construction doit être accolée à la construction existante et former un même ensemble architectural.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

1/ Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation (extension bâimentaire) :

Définition :

. Extension bâimentaire : agrandissement d'un bâti existant, la nouvelle surface est accolée et forme un même ensemble architectural.

La nouvelle surface de la construction doit être accolée à la construction existante et former un même ensemble architectural.

2/ Constructions annexes

Définition :

. Annexe : construction nouvelle détachée et accessoire à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.

Les annexes doivent être situées à proximité immédiate de l'habitation principale.

La piscine en annexe doit être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

Le projet devra démontrer qu'il s'insère au sein de l'unité bâtie existante avec une unité architecturale homogène et cohérente.

Incidences environnementales

Le tableau ci-dessous expose l'analyse des incidences environnementales liées à la modification des règles relatives à l'implantation des piscines comme annexes à l'habitation en zone A.

	Etat initial	Effets de la modification
Au regard des milieux naturels et des paysages	La règle modifiée précise les dispositions relatives aux extensions bâimentaires et annexes aux habitations, dont piscines, donc dans des espaces déjà bâtis et anthropisés.	La règle précise que : . Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation (extension bâimentaire) : la nouvelle surface de la construction doit être accolée à la construction existante et former un même ensemble architectural. - Les annexes (dont piscines) doivent être situées à proximité immédiate de l'habitation principale-ci et doivent former avec elles un même ensemble architectural - La piscine en annexe doit être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale. Le projet devra démontrer qu'il s'insère au sein de l'unité bâtie existante avec une unité architecturale homogène et cohérente. La modification permet de mieux encadrer les emprises et implantations d'annexes détachées, dont piscines.

		Elle a donc une incidence positive sur les milieux naturels et les paysages.
Au regard des risques et des nuisances	La modification n'est pas de nature à augmenter l'exposition aux risques et aux nuisances.	La modification n'a pas d'incidence sur les risques et les nuisances.
Au regard des réseaux et des pollutions	La modification n'est pas concernée par des problématiques de réseaux et de pollution au-delà des dispositions déjà en vigueur dans le PLU.	La modification n'a pas d'incidence sur les réseaux.
Au regard des enjeux climatiques	La création de piscine s'accompagne d'une consommation d'eau potable.	Le PLU est clarifié en mentionne les piscines comme annexes mais elles étaient déjà autorisées au PLU, en tant que constructions à destination d' « habitation ». L'emprise maximale de 50 m² supplémentaire autorisée est inchangée, elle porte sur la surface cumulée d'extension et/ou d'annexes détachées créées, dont piscine : la règle est précisée mais la surface d'emprise inchangée. La modification n'a pas d'incidence sur la consommation d'eau et les enjeux climatiques.

Conclusion :

La modification a une incidence négligeable sur l'environnement.