

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE (17)

Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PROJET MARS 2026



Table des matières

I. Objets de la modification simplifiée n°1	3
II- Modifications du règlement graphique	4
A1 - Corriger la délimitation erronée de la zone N avenue de la Jehanniere à recentrer, pour ne pas contraindre les clôtures sur rue au règlement de la zone N, non adapté par rapport à l'existant	5
A2 - Corriger l'erreur matérielle de tracé de la marge de recul (art L 111-6 du CU) qui couvre par erreur plusieurs habitations au nord du village de La Noue dans la partie aménagée/agglomérée (hors application loi Barnier)	8
A3 - Corriger la légende de marge de recul le long de l'avenue de Saintonge, RD137 voie classée à grande circulation (art L 111-6 du CU), portée par erreur au plan sous la légende « ligne de recul d'implantation »	11
Surfaces de zonages modifiées	14
III- Modifications du règlement écrit	15
B1- Corriger l'oubli d'autorisation de logement dans le secteur UAa	15

I. Objets de la modification simplifiée n°1

A - Au règlement graphique (plans de zonage) :

- A1 - Corriger la délimitation erronée de la zone N avenue de la Jehanniere, pour ne pas contraindre les clôtures sur rue au règlement de la zone N, non adapté par rapport à l'existant
- A2 - Corriger l'erreur matérielle de tracé de la marge de recul (art L 111-6 du CU) qui couvre par erreur plusieurs habitations au nord du village de La Noue dans la partie aménagée/agglomérée (hors application loi Barnier)
- A3 - Corriger la légende de marge de recul le long de l'avenue de Saintonge, voie classée à grande circulation (art L 111-6 du CU), portée par erreur au plan sous la légende « ligne de recul d'implantation »

B - Au règlement écrit :

- B1- Corriger l'oubli d'autorisation de logement dans le secteur UAa

A1 - Corriger la délimitation erronée de la zone N avenue de la Jehanniere à recentrer, pour ne pas contraindre les clôtures sur rue au règlement de la zone N, non adapté par rapport à l'existant

La modification consiste à corriger la limite de la zone N pour que la règle de clôture soit la même tout le long de l'avenue, pour garder une cohérence entre les deux côtés de la rue :

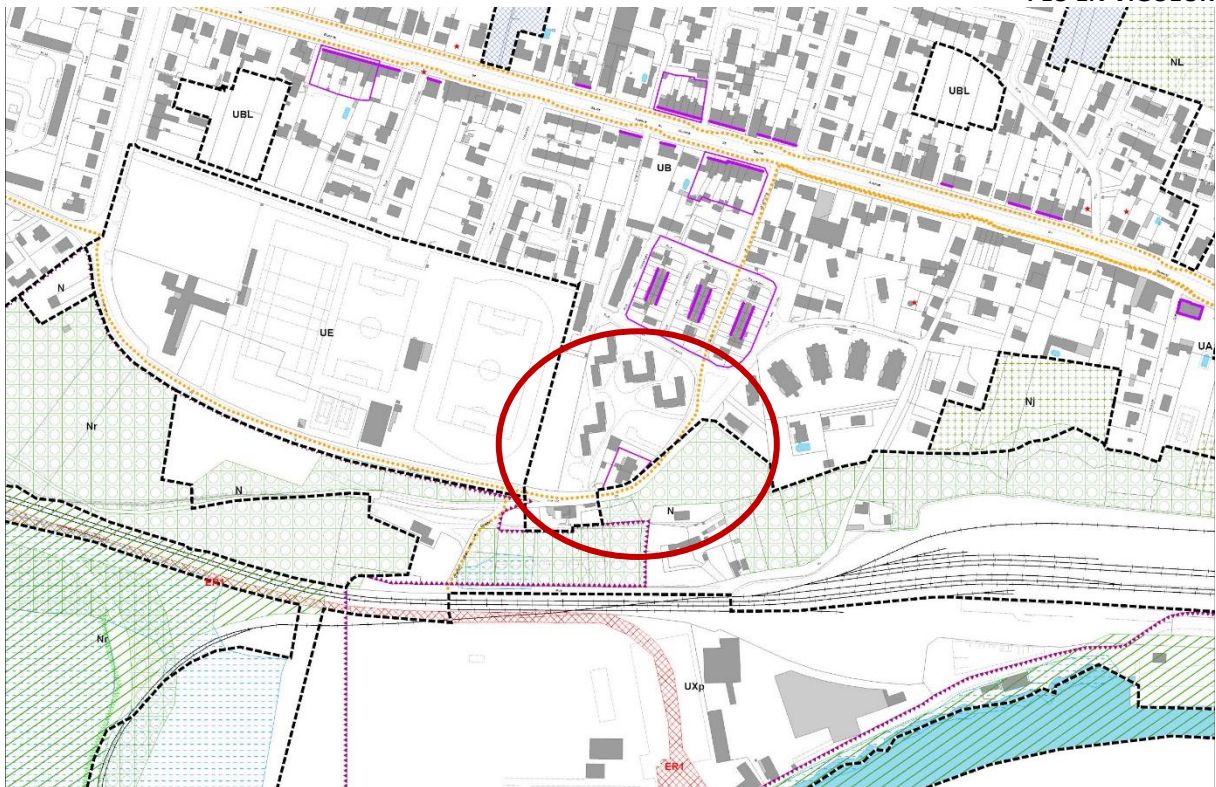
- clôtures naturelles au sud de l'avenue, côté N
- clôtures en dur autorisée au nord de l'avenue : équipements (clôture métallique ajourée en place), bâti ancien protégé (clôturé par mur et grille déjà), collectifs...



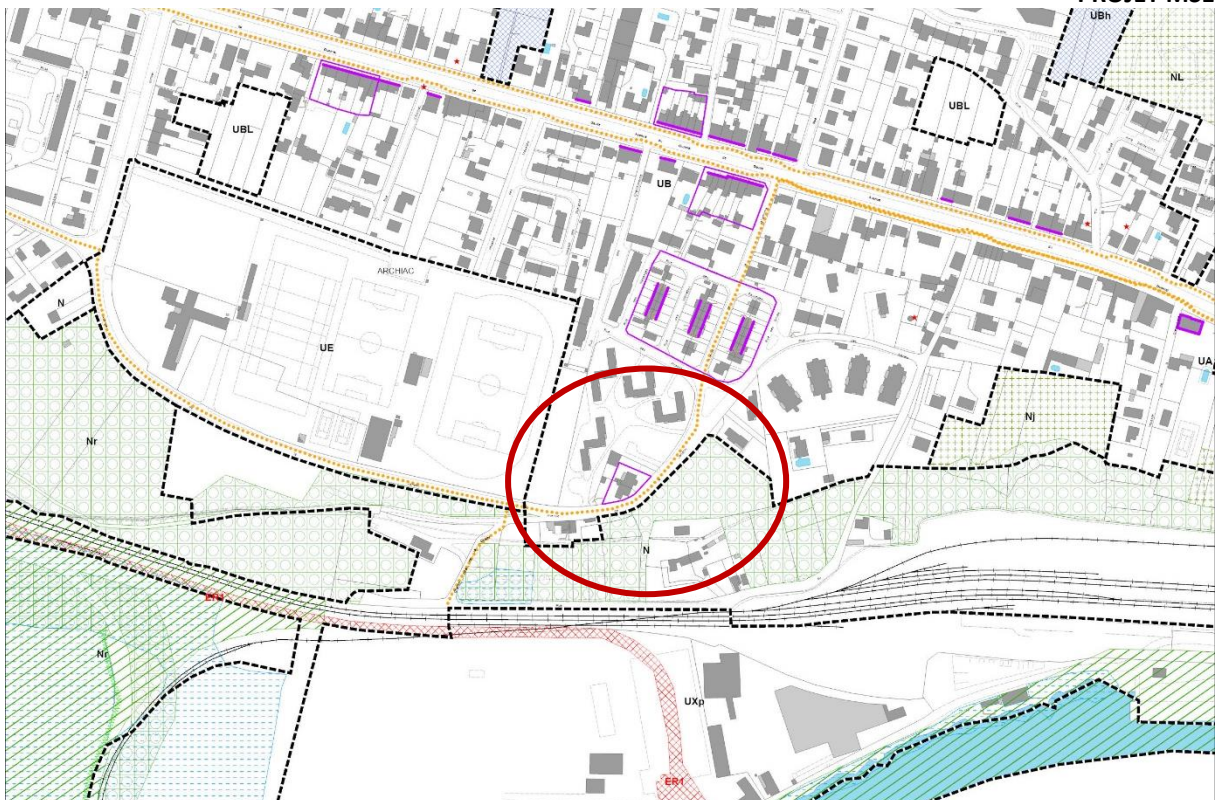
Modification proposée
Limite zonage N à recaler de l'autre côté de l'avenue pour ne pas contraindre les clôtures sur rue au règlement de la zone N

Evolution du plan de zonage

PLU EN VIGUEUR



PROJET MS1



Evolution des surfaces :

Zone UB : plus 1029 m²

Zone N : moins 1029 m²

Aucune réduction de l'espace boisé classé EBC

Incidences environnementales

Les sujets de la modification simplifiée n°1 sont soumis à l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme. D'après l'alinéa 3° de cet article, les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou la rectification d'une erreur matérielle, ne sont soumises ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification du tracé de limite de zonage entre la zone UB et la zone N n'est pas soumise à examen au cas par cas.

Le recul du zonage de la zone N correspond uniquement à une partie de l'emprise de la rue (pas d'espace boisé ou naturel).

Cette modification permettra de faire suivre la limite du même côté de la voie, ainsi la règle de clôture sera la même tout le long de l'avenue, pour garder une cohérence entre les deux côtés de la rue, sans incidence négative sur l'environnement.

A2 - Corriger l'erreur matérielle de tracé de la marge de recul (art L 111-6 du CU) qui couvre par erreur plusieurs habitations au nord du village de La Noue dans la partie aménagée/agglomérée (hors application loi Barnier)

Au nord du village aggloméré de La Noue plusieurs habitations existaient déjà lors de la révision du PLU en vigueur.

La modification simplifiée a pour objet de corriger cette erreur matérielle et reporter le tracé de la ligne de la marge de recul pour suivre le zonage UBa au niveau des parcelles en suivant la limite de clôture de ces parcelles (nord).



Modification proposée : suppression de la ligne

Maisons existantes en 2019 (photos oblique commune)



Ligne recul Barnier porté au plan de zonage du PLU en vigueur

Photos ign 2011/2014

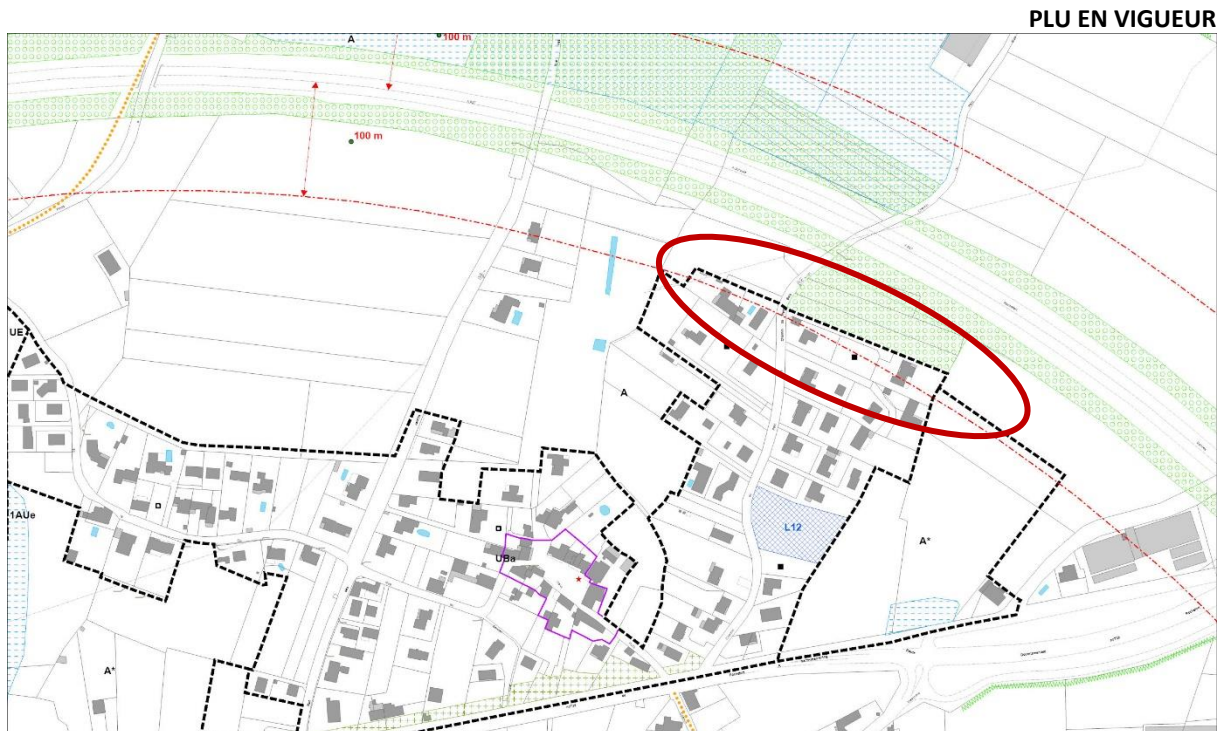


Photos ign géoportail 2025

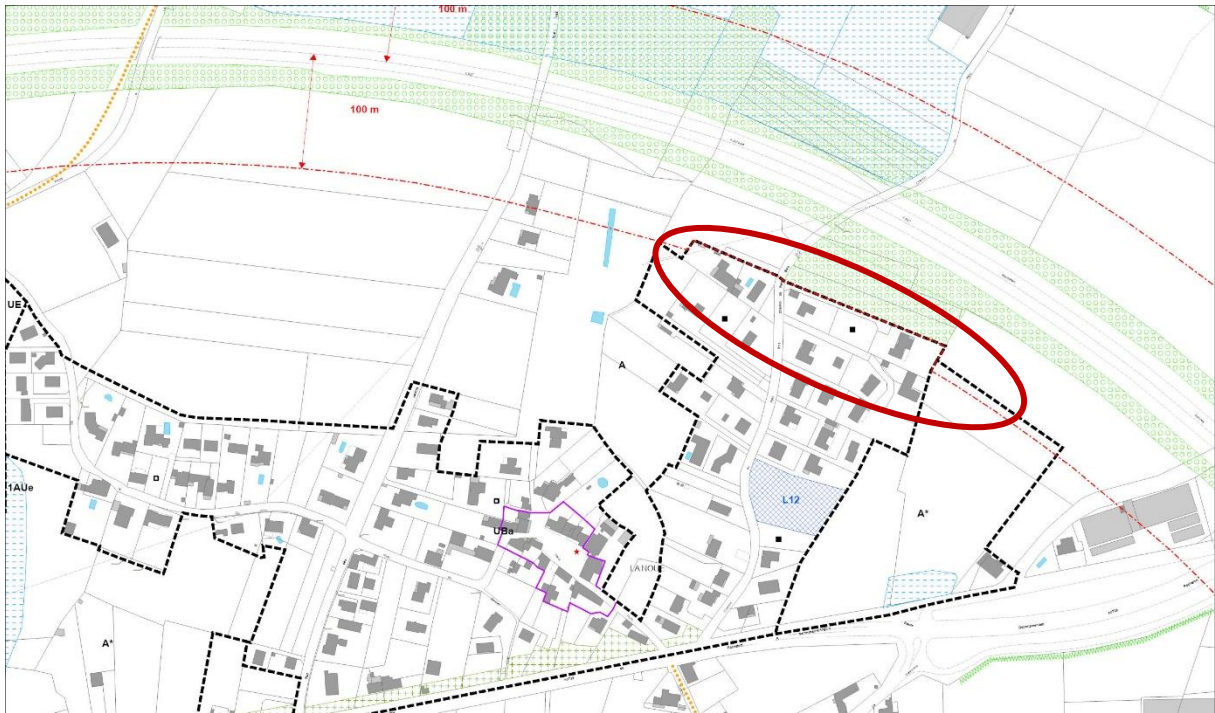


Photos google 2022

Evolution du plan de zonage



PROJET MS1



Cette modification ne génère aucune modification de surface de zonage.
Elle ne réduit aucune surface agricole ou naturelle.

Incidences environnementales

Les sujets de la modification simplifiée n°1 sont soumis à l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme. D'après l'alinéa 3° de cet article, les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou la rectification d'une erreur matérielle, ne sont soumises ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification du tracé de la marge de recul le long de l'autoroute A837 (autoroute des oiseaux) n'est pas soumise à examen au cas par cas.

Elle vise à décaler le tracé d'une marge de recul d'une dizaine de mètres (en moyenne), en suivant les limites de parcelles déjà bâties, sans incidence notable sur l'environnement.

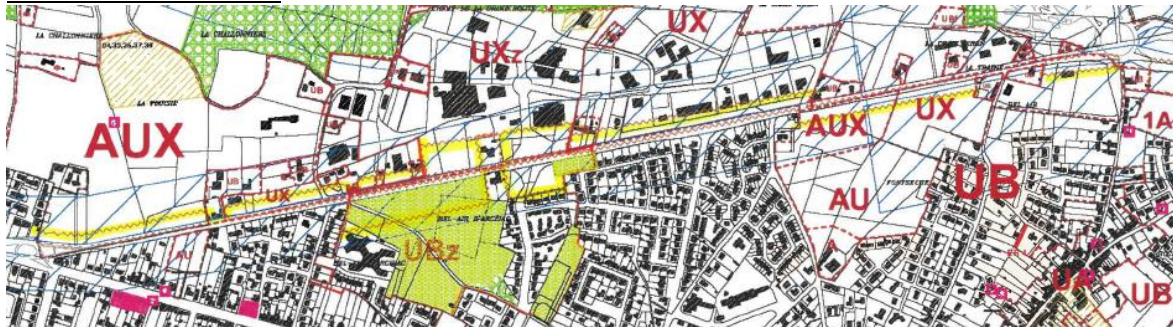
A3 - Corriger la légende de marge de recul le long de l'avenue de Saintonge, RD137 voie classée à grande circulation (art L 111-6 du CU), portée par erreur au plan sous la légende « ligne de recul d'implantation »

Le PLU en vigueur fait figurer les lignes de recul portées de part et d'autre de l'avenue de Saintonge, sous la forme d'un tireté bleu, légendé réglementairement comme « ligne de recul d'implantation imposé », la différenciant ainsi de la légende de « marges de recul des constructions (art. L.111-6 du C.U.) » (art L 111.6 du C.U. qui correspond à l'ancien article L.111-1-4 du C.U.).

- Marge de recul des constructions (art. L.111-1-4 du C.U.)
- Ligne de recul d'implantation imposé

Il s'agit d'une erreur matérielle issue de la révision du PLU approuvé le 04/04/2022, dans lequel il n'avait pas été pris en compte l'application de la Loi Barnier sur la voie classée à grande circulation « avenue de Saintonge ». L'avenue de Saintonge constitue en effet une voie classée à grande circulation au sens de la Loi Barnier ; de fait, la ligne de recul imposée de 75 m et les lignes de recul inférieures (résultant d'une dérogation à la Loi Barnier) doivent être reportées au règlement graphique sous une même légende « marges de recul des constructions (art. L.111-6 du C.U.) ».

PLU 2011 avant révision :



La légende ----- portée au plan correspond aux marges de recul « Barnier » (art L.111.6 du code de l'urbanisme), à respecter le long de l'avenue de Saintonge.

PLU en vigueur approuvé 2022 :



La légende ----- portée au plan correspond à la « ligne de recul d'implantation imposé » qui devrait recevoir la légende associée à la loi « Barnier » (art L.111.6 du code de l'urbanisme).

La modification simplifiée a pour objet de corriger cette erreur matérielle :

- corriger la trame graphique et la légende associée à la ligne de recul portée au plan,
- modifier la couleur et le renvoi à la légende Barnier (art L 111-6 du C.U.) pour la ligne de recul le long de l'avenue de Saintonge
- ajouter la marge de recul manquante sur deux séquences au sud de l'avenue,
 - o au nord du Parc de la Varenne et du quartier résidentiel « La Croix Biron » (zonages NL et UB),
 - o au nord du secteur Plaisance (sur la zone N et en bordure de la zone 2AU),
- supprimer dans la légende du plan de zonage, la « ligne de recul d'implantation imposé » (il n'y a pas d'autres lignes de recul portées au PLU, uniquement portée sur l'avenue de Saintonge au PLU en vigueur),
- ne conserver que la légende marges de recul des constructions (art. L.111-6 du C.U.) », qui s'applique le long de l'autoroute A837, ses bretelles d'accès, la RD137 dont l'avenue de Saintonge.



















Légende corrigée :

Les corrections apportées :

- **Correction de la légende de marge de recul (Barnier, article L.111-6 du CU)**
- **Suppression de la légende « ligne de recul d'implantation imposé »**



















PLU EN VIGUEUR

Extrait légende règlement graphique (zonage)

-  Limite de zonage
-  Espace boisé classé (art. L.113-1 du C.U.)
-  Emplacement réservé (art. L.151-41 du C.U.)
-  Emplacement réservé logement aidé (100%) (art. L.151-41,4° du C.U.)
-  Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (art. L.151-15 du C.U.)
-  Zone de gel (art. L.151-41.5° du C.U.)
-  Marge de recul des constructions (art. L.111-1-4 du C.U.)
-  Ligne de recul d'implantation imposé
-  Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Petit Patrimoine protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Espace boisé protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
-  Espace vert protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
-  Haie protégée (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
-  Zone humide protégée (inventaire CARO) (art L.151-23 du C.U.)
-  Liaisons douces (art. L.151-19 du C.U.)
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11,2° du C.U.)

PROJET MS1

Extrait légende règlement graphique (zonage)

-  Limite de zonage
-  Espace boisé classé (art. L.113-1 du C.U.)
-  Emplacement réservé (art. L.151-41 du C.U.)
-  Emplacement réservé logement aidé (100%) (art. L.151-41,4° du C.U.)
-  Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (art. L.151-15 du C.U.)
-  Zone de gel (art. L.151-41.5° du C.U.)
-  Marge de recul des constructions (~~art. L.111-1-4 du C.U.)~~ (art. L 111-6 du C.U.)
- ~~ Ligne de recul d'implantation imposé~~
-  Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Petit Patrimoine protégé (art. L.151-19 du C.U.)
-  Espace boisé protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
-  Espace vert protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
-  Haie protégée (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
-  Zone humide protégée (inventaire CARO) (art L.151-23 du C.U.)
-  Liaisons douces (art. L.151-19 du C.U.)
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11,2° du C.U.)

Cette modification ne génère aucune modification de surface de zonage.

La ligne de recul traverse la zone 2AU (fermée à l'urbanisation) ; elle couvre la bande d'espace verts protégés portée au plan de zonage et reportée dans l'OAP sectorielle dédiée. Au niveau de la zone Uxa la ligne de recul est inchangée (modification de la légende réglementaire associée uniquement), la constructibilité y est inchangée. Elle ne réduit aucune surface agricole ou naturelle.

Surfaces de zonages modifiées

zone	Evolution des surfaces
UB	+ 1 029 m ²
N	- 1 029 m ²

III- Modifications du règlement écrit

B1- Corriger l'oubli d'autorisation de logement dans le secteur UAa

La modification consiste à corriger une erreur matérielle et de compléter le règlement pour confirmer l'autorisation de logement en UAa (cœur de village).

Extrait du règlement écrit modifié : mention rouge surlignées ajoutée :

UA 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 en UA, UAa, et UAL	X En UAe Uniquement les logements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif	X En Uap
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X en UA et UAp uniquement les commerces, de moins de 450 m ² de surface plancher (ou 300 m ² de vente)	X en UAa, UAe et UAL
	Restauration	X en UA et UAp		X en UAa, UAe et UAL
	Commerce de gros		X en UAp	X en UAa, UAe et UAL
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en UA, UAL et UAp		X en UAa et UAe
	Hébergement hôtelier et touristique	X en UA et UAp		X en UAa, UAL et UAe
	Cinéma	X en UA		X en UAa, UAe, UAL et UAp

Incidences environnementales

Les sujets de la modification simplifiée n°1 sont soumis à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme. D'après l'alinéa 3° de cet article, les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou la rectification d'une erreur matérielle, ne sont soumises ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

Le secteur UAa correspond aux cœurs de villages. Il concerne 2 zones : Champservé-le-Haut et Fontêche. Ces zones comprennent des habitations, en cohérence avec la destination initialement prévue du secteur UAa.

S'agissant d'une erreur matérielle, l'ajout de la sous-destination « logement » dans les règles du secteur UAa n'est pas soumis à examen au cas par cas.