

1.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
COMMUNE D'ÉCHILLAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

RAPPORT DE PRESENTATION NOTICE EXPOSE DES MOTIFS

Dossier de mise à disposition du public

P.O.S./P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	PUBLIE	APPROUVÉ
ELABORATION POS	Le	Le	Le 20.07.1978	Le 06.03.1980
MODIFICATION POS N°1	██████████	██████████	██████████	Le 30.07.1982
N°2	██████████	██████████	██████████	Le 30.08.1982
N°3	██████████	██████████	██████████	Le 18.08.1983
DUP				
MISE A JOUR POS	██████████	██████████	██████████	Le 12.06.1989 Le 24.04.1990
REVISION POS N°1	Le 11.10.1984	Le 12.05.1986	██████████	Le 15.04.1987
N°2	Le 22.03.1990	Le 19.12.1991	██████████	Le 05.11.1992
N°3	Le 20.01.2000	██████████	██████████	██████████
REVISION POS/ ELABORATION PLU	Le 27.09.2001	Le 20.05.2003	██████████	Le 09.03.2004
MODIFICATION PLU N°1	██████████	██████████	██████████	Le 27.06.2012
MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU N°1	██████████	██████████	██████████	Le
VU POUR ETRE ANNEXÉ À LA DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :	Le Maire			



PONANT
Stratégies
Urbaines
54 rue Touffaire
17300 Rochefort
tel : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1.	LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p	3
2.	LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p	4
	2.1- RECTIFICATION DU TRACE DE LA MARGE DE REcul LE LONG DE LA RD 733 ^E	p	4
	2.1.1- L'exposé des motifs	p	4
	2.1.2- La rectification de l'erreur matérielle	p	4
	2.2- RECTIFICATION DE L'ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT 9 (ZONE AUX DE LA PIMALE)	p	7
	2.1.1- L'exposé des motifs	p	7
	2.1.2- La rectification de l'erreur matérielle	p	8
	2.3- MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUX		
	2.1.1- L'exposé des motifs	p	11
	2.1.2- La modification	p	12
3.	LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p	13

1- LES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

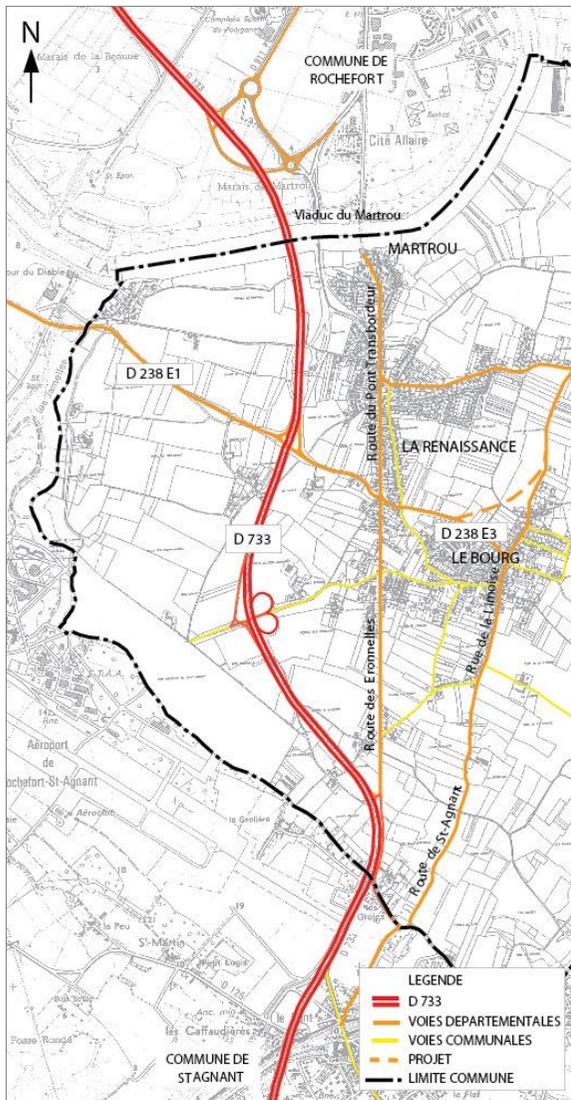
La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Echillais en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 9 mars 2004. La Modification n°1 du PLU a été approuvée le 27 juin 2012.

Les élus ont souhaité modifier le PLU afin de :

- *rectifier l'erreur matérielle concernant le tracé de la marge de recul le long de la RD 733E, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;*
- *rectifier l'erreur matérielle concernant l'illustration de l'Orientation d'Aménagement 9, relative aux principes d'aménagement de la AUx de la Pimale ;*
- *adapter les règles relatives au stationnement dans les zones d'activités futures (article 12 du règlement de la zone AUx) et mettre à jour les références réglementaires (article 1 du règlement de la zone AUx).*

Cette notice de présentation complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 9 mars 2004, modifié le 27 juin 2012.

2- LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU



LOCALISATION

2.1 RECTIFICATION DU TRACE DE LA MARGE DE REcul LE LONG DE LA RD 733E

2.1.1- L'exposé des motifs

La RD 733E, qui relie Rochefort à Royan, traverse le territoire selon un axe Nord-Sud, à l'Ouest du bourg. Cette voie est classée « route à grande circulation », classement confirmé par le décret du 31 mai 2010. En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des parties urbanisées, les constructions sont donc interdites dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Ce recul s'applique aux bretelles de voirie lorsqu'il y a carrefour de voies classées à grande circulation, ce qui n'est pas le cas sur le territoire d'Echillais.

Cela se traduit, dans le PLU, par :

- le report de cette marge de recul sur les documents graphiques (plans de zonage) ;
- la mention de cette marge de recul de 75 mètres, à l'article 6 des zones AUx, A, N (et secteur Nv) et NI, traversées par la RD 733E.

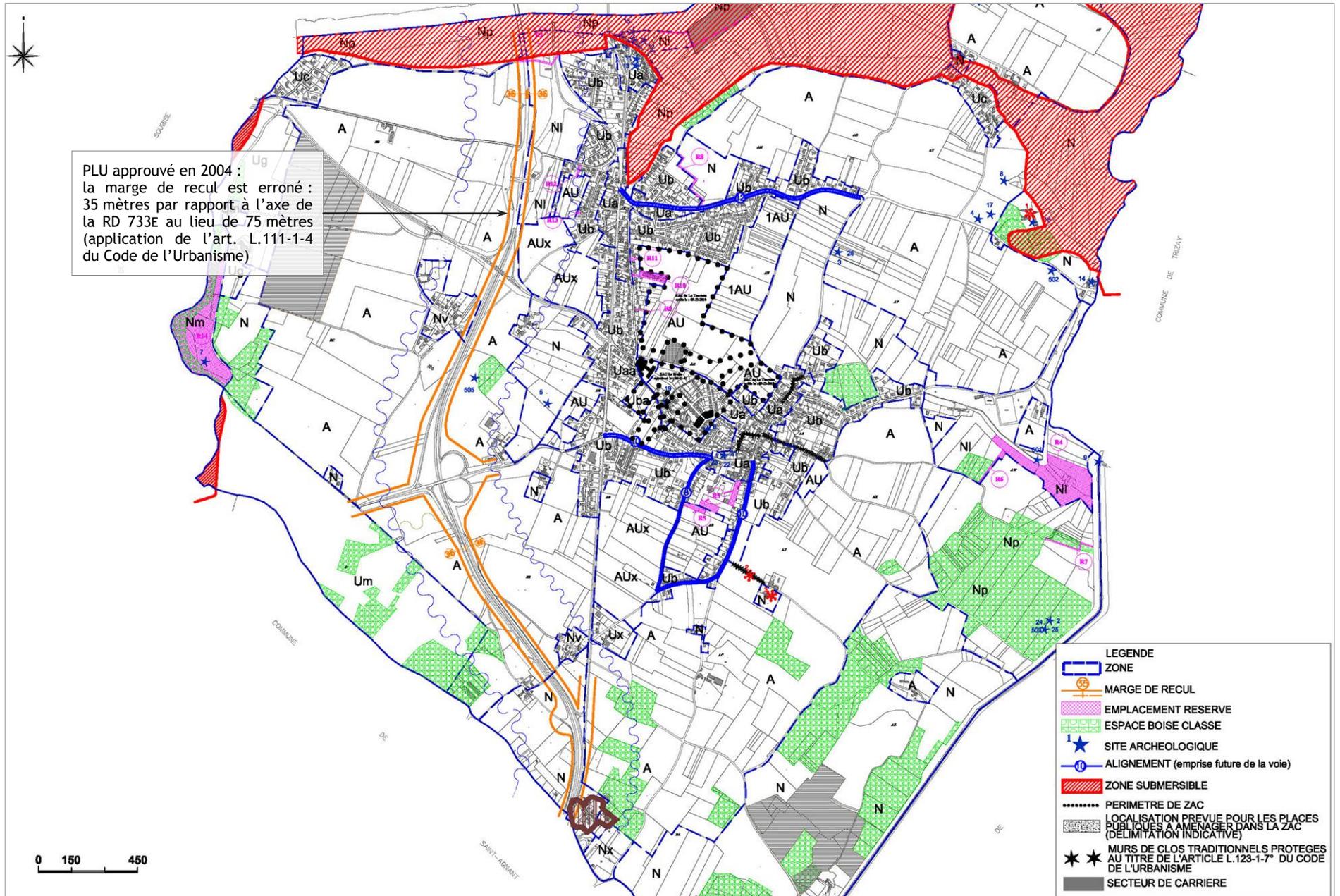
Le tracé de la marge de recul reporté sur les documents graphiques du PLU, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, est erroné : il est figuré à 35 mètres, au lieu de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 733E^F ; de plus, le recul est appliqué aux bretelles d'accès alors qu'elles ne sont pas concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2.1.2- La rectification de l'erreur matérielle

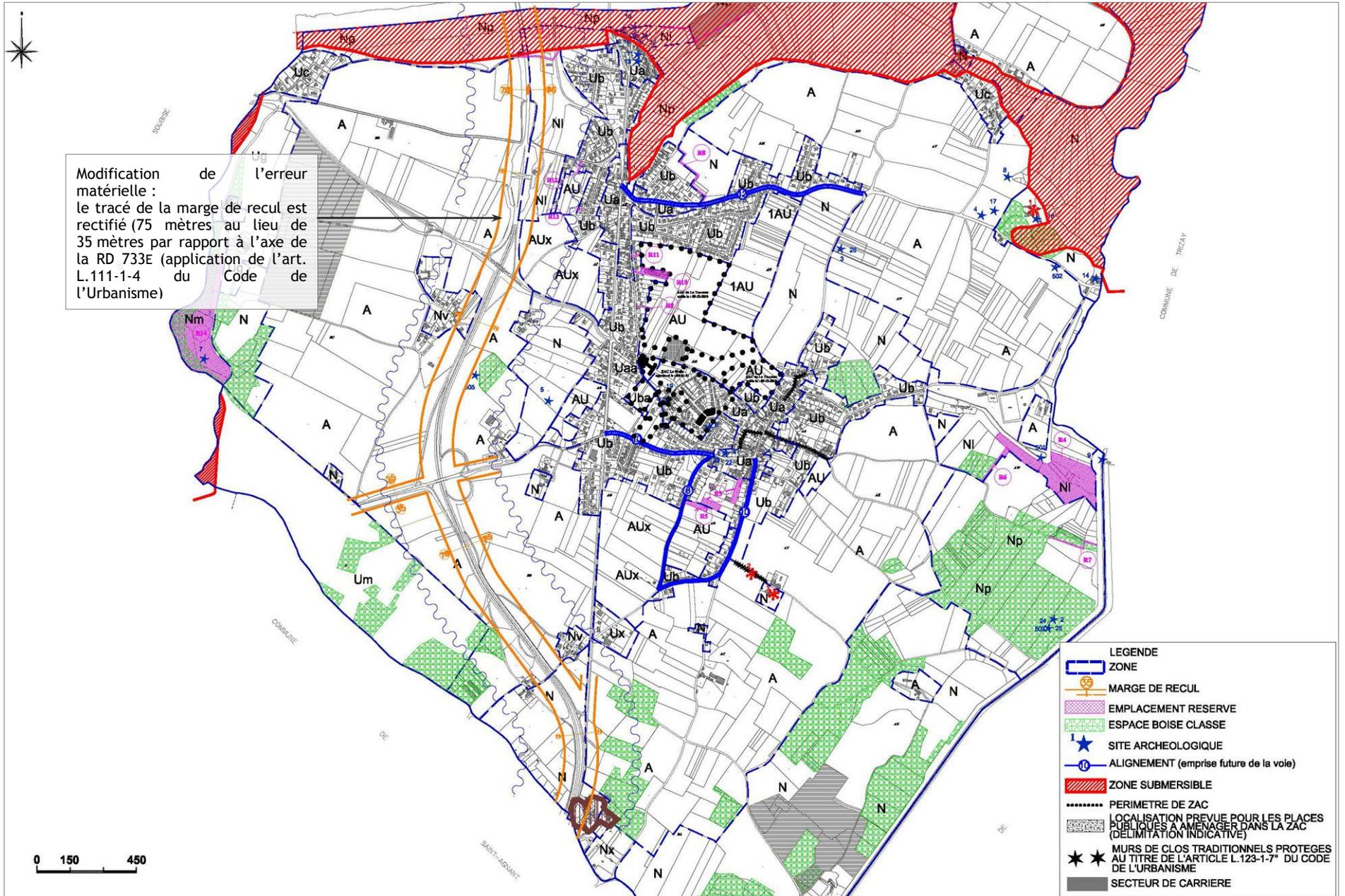
La modification consiste à rectifier une erreur matérielle : la marge de recul en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme reportée sur les plans de zonage au 1/5 000 et au 1/2 000 est donc portée à 75 mètres au lieu de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 733E.

Pièces modifiées :

- Pièce 3-a. Plan de zonage au 1/5 000 : planches 4, 8, 12 et 15 ;
- Pièce 3-b. Plan de zonage au 1/2 000 : planches 1, 2, 6, 9, 13, 17.



ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 9 MARS 2004, MODIFIE LE 27 JUIN 2012



ZONAGE DU PLU- MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

2.2 RECTIFICATION DE L'ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT 9 (ZONE AUx DE LA PIMALE)

2.2.1- L'exposé des motifs

Deux zones d'activités « futures » AUx ont été délimitées dans le PLU :

- la zone de Pimale, au Nord-Ouest de la Commune, bénéficie d'une vitrine ouverte sur la RD 733 et est propice à l'accueil des activités commerciales ;
- la zone de l'Houmée, qui est en continuité avec le Sud du Bourg.

La zone d'activités de la Pimale est située à l'Est de la RD 733E, classée « route à grande circulation ». Elle n'est toutefois que faiblement concernée par la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les activités admises, sont souvent, par nature, susceptibles de générer des nuisances diverses pour les riverains, telles que bruits, odeurs, pollutions visuelles liés à des dépôts, etc. C'est pourquoi une série de mesures a été retenue, dans le règlement et dans les Orientations d'Aménagement des zones AUx. Ces mesures sont destinées à limiter l'impact négatif des sites d'activités situés à proximité des quartiers d'habitat.

Les Orientations d'Aménagement 8 et 9 qui définissent les principes d'aménagement des zones AUx de l'Houmée et de la Pimale précisent ainsi « *l'aménagement (de ces) zones (...) doit prendre en compte l'impact visuel des constructions et installations à usage d'activités, ainsi que les nuisances éventuelles pour le voisinage des quartiers d'habitation proches. Ainsi les principes ont été retenus à cet effet :*

- *Observer une marge de reculement des constructions en limite des zones d'urbanisation mixtes pour protéger les quartiers d'habitat ;*
- *Aérer le bâti par des espaces libres de construction et des aires de stationnement, plantés ;*
- *Créer des rideaux de végétation pour masquer les dépôts ;*
- *Planter les limites des zones pour limiter l'impact visuel à l'égard des quartiers d'habitat comme des paysages naturels ;*
- *Intégrer les constructions dans le paysage, et veiller notamment à la qualité architecturale des constructions de la zone de Pimale afin de limiter les impacts visuels négatifs que pourraient produire des constructions de type industriel. »*

A ce titre une bande de 35 mètres minimum, non constructible, en limite des zones urbaines ou à urbaniser non réservées aux activités, a été :

- reportée sur les illustrations des Orientations d'Aménagements 8 et 9 ;

- et inscrite à l'article 7.2 d règlement de la zone AUx.

L'illustration graphique de l'Orientation d'Aménagement 9, relative à la zone AUx de la Pimale, est toutefois erronée :

- le dessin de la marge d'isolement de 35 mètres par rapport aux quartiers d'habitat ne prend pas bien en compte les contours de la zone Ub ;
- la marge de recul de 75 mètres est reportée à partir de la bretelle d'accès de la RD 733^E et non à partir de l'axe de la voie, contrairement à ce que prévoit l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

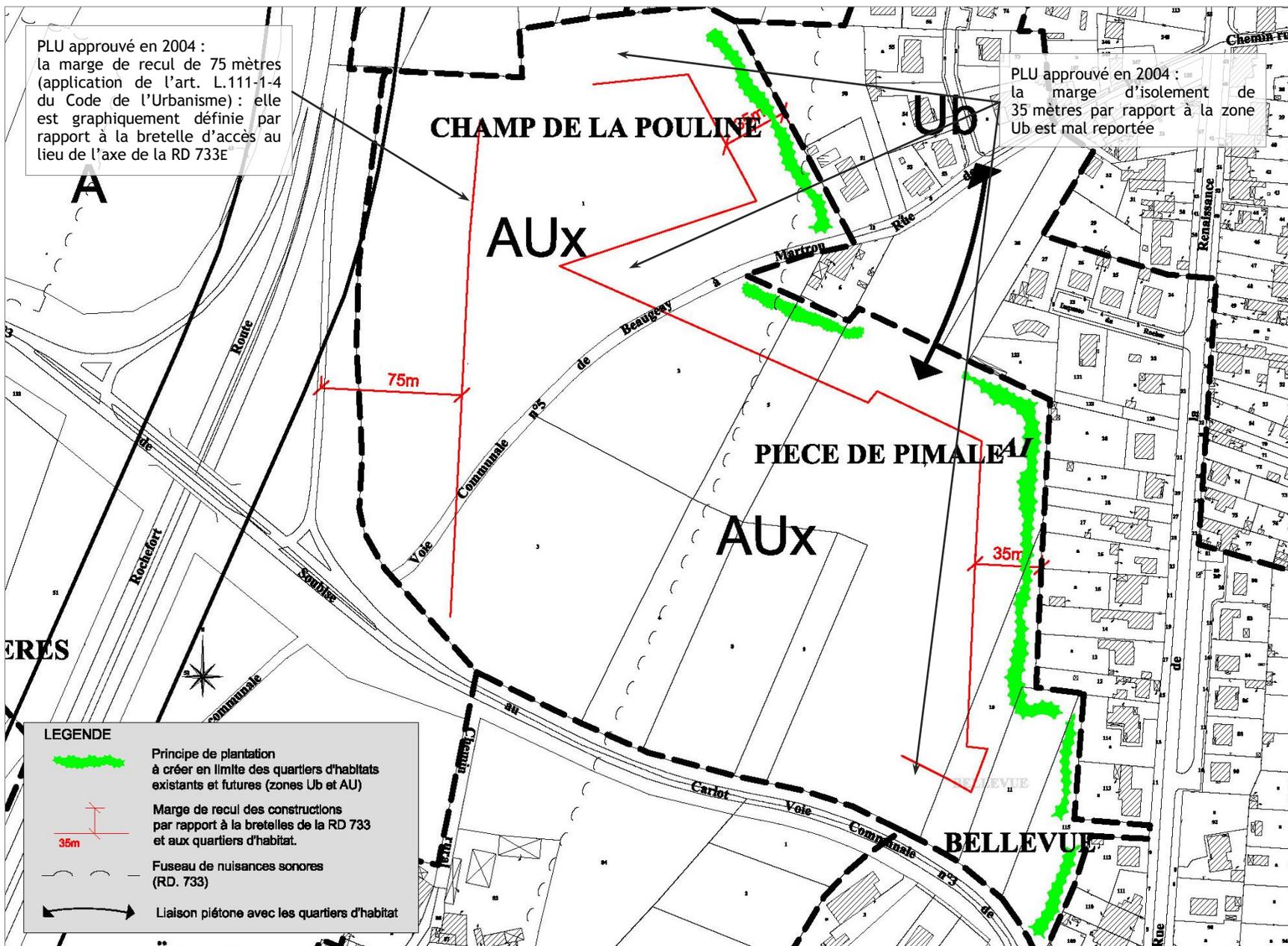
2.2.2- La rectification de l'erreur matérielle

La modification consiste à rectifier une erreur matérielle :

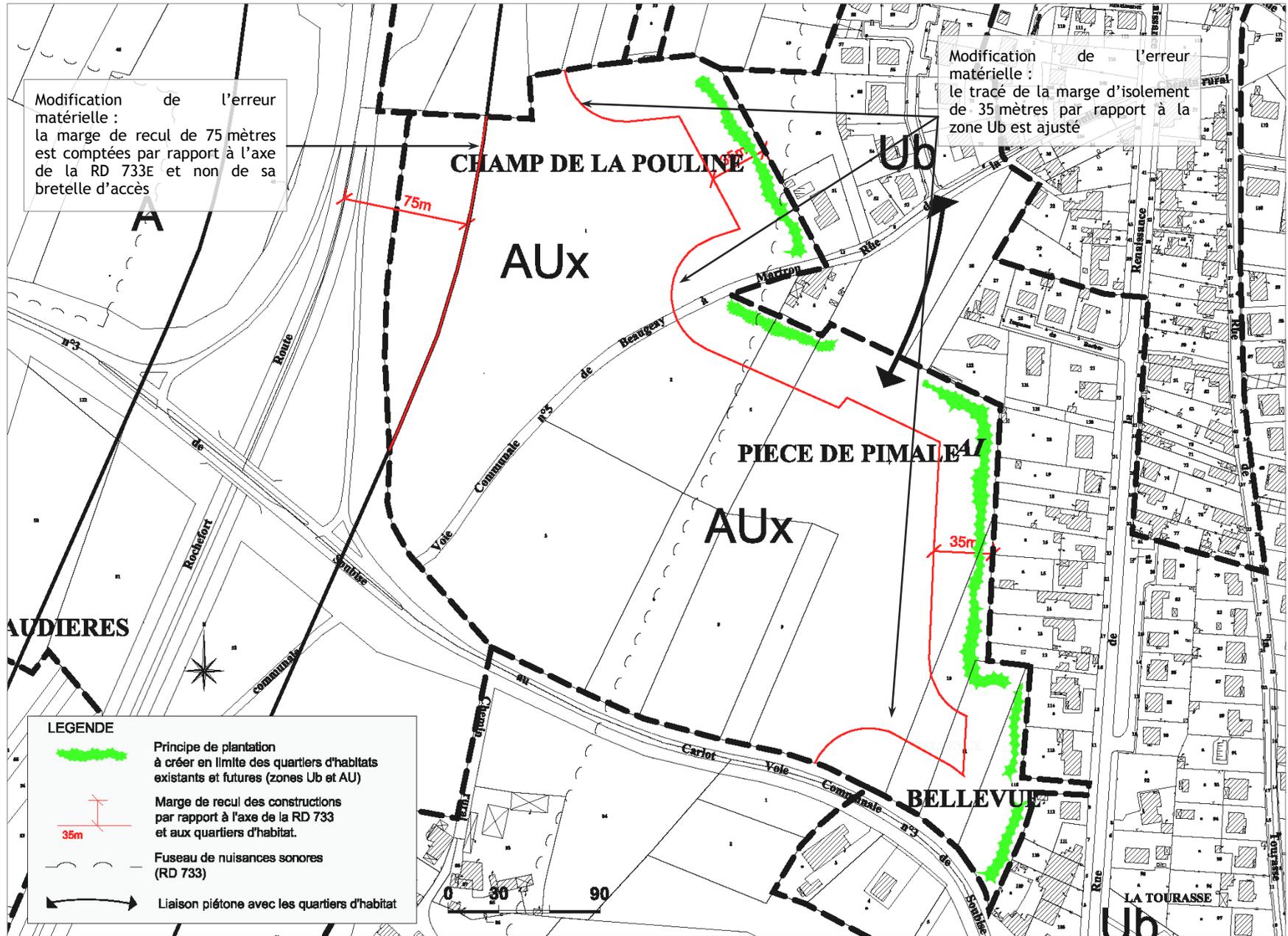
- la marge d'isolement de 35 mètres, en limite de la zone Ub, est redessinée ;
- la marge de recul de 75 mètres, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, est reportée par rapport à l'axe de la RD 733^E et non plus de sa bretelle d'accès.

Pièce modifiée :

- *Pièce -2-b. Orientations d'Aménagement : page 21 (illustration de l'Orientation d'Aménagement 9).*



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUx DE LA PIMALE
 PLU APPROUVE LE 9 MARS 2009, MODIFIE LE 27 JUN 2012



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUx DE LA PIMALE
MODIFICATIONSIMPLIFIEE N°1

2.3 LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.3.1- L'exposé des motifs

- L'article 12 :

L'article AUx12 définit le nombre de places de stationnement à réaliser pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface hors œuvre nette (notion remplacée par celle de surface de plancher par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011).

La règle d'une place de stationnement pour 20 m² dans les zones urbanisées (zone Ua, Ub, Uc, Ux) et dans les futurs quartiers d'habitat (zones 1AU) permet, compte tenu de leur configuration et de leur "vocation", d'assurer la réalisation des places de stationnement nécessaires aux nouvelles activités.

Dans les zones d'activités futures (zones AUx), destinées notamment à accueillir des grandes surfaces commerciales, cette norme peut conduire à surdimensionner les espaces de stationnement par rapport aux flux de véhicules générés. Dans ces zones, la mutualisation des parkings entre plusieurs activités pourra être organisée de façon à réduire les surfaces aménagées et ainsi consommer moins d'espace.

C'est pourquoi les élus ont souhaité assouplir cette règle, dans la zone AUx : pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il ne sera imposé qu'une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- L'article 7 :

L'article AUx7 prévoit que les nouvelles implantations soient édifiées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport aux quartiers d'habitat. Il s'agit de préciser que cette règle s'applique aux bâtiments.

- L'article 1 :

Enfin, l'article AUx1 comportait des références réglementaires antérieures à la réforme des autorisations d'urbanisme qui a modifié le Code de l'Urbanisme (Ordonnance du 08/11/2005 et Décret du 05/01/2007 entrés en vigueur le 1er octobre 2007). A l'occasion de cette modification simplifiée du PLU, cet article est réactualisé en supprimant ou en remplaçant les références aux anciens articles du Code de l'Urbanisme.

2.3.2- La modification

PLU APPROUVE 9 MARS 2004, MODIFIE LE 27 JUIN 2102	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
<p>ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><i>Installations et travaux divers - Carrières</i> 1.5- Les utilisation du sol visées à l'article R.442-2-a et c du Code de l'Urbanisme ;</p> <p><i>Terrains de camping et stationnement des caravanes</i> 1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à 16 du Code de l'urbanisme.</p> <p>ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. 7.2- Dans tous les cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 35 m d'une zone urbaine ou à urbaniser non réservée aux activités.</p> <p>ARTICLE AUx 12 – STATIONNEMENT</p> <p>12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules et aux deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue. 12.2- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.</p>	<p>ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><i>Installations et travaux divers - Carrières</i> 1.5- Les aires de sport et de loisirs et les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme ;</p> <p><i>Terrains de camping et stationnement des caravanes</i> 1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du Code de l'Urbanisme.</p> <p>ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. 7.2- Dans tous les cas, les bâtiments ne peuvent être implantées à moins de 35 m d'une zone urbaine ou à urbaniser non réservée aux activités.</p> <p>ARTICLE AUx 12 – STATIONNEMENT</p> <p>12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules et aux deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue. 12.2- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé - une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.</p>

3- LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU consiste à :

- rectifier deux erreurs matérielles intervenues lors de l'élaboration des documents graphiques du PLU (marge de recul le long de la RD 733E) et de l'illustration de l'Orientation d'Aménagement 9 ;
- adapter les normes de stationnement dans la zone AUx (zone d'activités futures) pour les constructions à destination commerciale.

Elle n'a donc pour effet :

- ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni de diminuer ces possibilités de construire ;
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.