

Mairie d'Echillais

MISE EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ECHILLAIS

Portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse

Procès-verbal la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
du jeudi 6 novembre 2025 à 14 h

Personnes présentes :

Nom Prénom	Fonction / Organisme	Mail / coordonnées	Présence
Maîtrise d'ouvrage			
M. MAUGAN Claude	Maire d'Echillais	Mairie d'ECHILLAIS 2, rue de l'Eglise 17620 ECHILLAIS 05 46 83 03 74	X
M. DAUTRICOURT Arnaud	5ème adjoint	c.maugan@ville-echillais.fr maugan.claude@wanadoo.fr	X
Mme SENE Sidonie	Directrice Générale des Services	a.dautricourt@ville-echillais.fr dgs@ville-echillais.fr	X
Mme HOARE Dorothée	Service urbanisme	urbanisme@ville-echillais.fr	X
Personnes publiques associées			
Mme DAVIAUD CLAVERIE Caroline	DDTM 17	Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime 89 Avenue des cordeliers BP 506 17000 LA ROCHELLE caroline.daviaud-claverie@charente- maritime.gouv.fr	X
Mme THORIN Claire	CARO, service Habitat	Communauté d'agglomération Rochefort Océan 3, Avenue Maurice Chupin B.P.50224 - 17304 ROCHEFORT Cedex 05 46 82 81 16	X
Mme ROGIER Cécile	CARO, DATEM Aménagement et habitat	c.thorin@agglo-rochefortocean.fr c.rogier@agglo-rochefortocean.fr	X
M.BERGOEING Frédéric	OPH Rochefort Océan	Office Public de l'Habitat Rochefort Océan 10, rue Pujos CS 60151 17306 Rochefort Cedex f.bergoeing@oph-rochefortocean.fr	X
Bureaux d'études			
Mme PERNET Maia	BE PERNET – Urbaniste	16, rue Louis Aragon 17000 La Rochelle Tél : 05 46 45 43 44 maiabepernet@wanadoo.fr	X
M. ARMAND Thomas	MARSILEA Ecologue	thomas.armand@marsilea.fr	
M. FERRET Damien	LA RIVIERE (SIG)	contact@lariviere-urbanisme.fr	

Personnes absentes excusées :

- Chambre d'Agriculture
- EAU 17
- RTE
- INAO
- CCI
- SDIS

1. Présentation du dossier

Monsieur le Maire introduit la séance et invite les participants à un tour de table de présentation.

Monsieur le Maire rappelle que la commune est assujettie à la loi SRU.

Entre 2000 et 2014, aucun programme social n'a été réalisé, d'une part à cause d'un désintérêt des bailleurs pour la commune et d'autre part par absence de foncier intéressant. La création d'une ZAC disposant de macro-lots a permis en 2014 de relancer les projets sociaux.

Le PLU a été révisé en 2019 et dispose d'un foncier pratiquement consommé.

La mixité sociale est un enjeu et un objectif important pour la commune répondant à une forte demande locale. Afin d'accompagner la production de logements, la commune réalise des investissements conséquents dans des équipements publics comme par exemple la médiathèque, la salle multi activité, les liaisons cyclables.

La livraison des logements sociaux a permis de maintenir les effectifs scolaires (autour de 303 élèves), alors que les communes voisines enregistrent des baisses d'effectifs nécessitant de fermer des classes.

Les pénalités liées à la loi SRU pourraient empêcher la réalisation des nouveaux investissements envisagés.

La commune s'investit pour répondre aux objectifs de la loi SRU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est donc un enjeu important pour la commune.

Madame Pernet, urbaniste en charge du projet, présente ensuite le dossier. Il est précisé que le dossier a été transmis préalablement aux personnes publiques associées.

Concernant la procédure :

Il est rappelé que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint à l'enquête publique avec le dossier présenté. Les modifications du dossier seront effectuées à l'issue de l'enquête publique dans le cadre de l'approbation de la procédure. Ces modifications sont proposées en dernière partie du présent procès-verbal.

La DREAL / MRAE a contacté Mme Pernet afin de l'informer que la saisine reçue dans le cadre d'une consultation au « cas par cas » n'était pas appropriée (surface de plus de 5 ha). Une évaluation environnementale est nécessaire. Le dossier a donc été mis en forme en conséquence (indicateurs de suivi, résumé non technique...). La MRAE sera consulté à la suite de la présente réunion.

La procédure garantit un délai de 3 mois.

Mme Daviaud-Claverie informe que la CDPENAF a été consultée dans le cadre d'une auto saisine (pas de consultation obligatoire). La commission dispose de deux mois pour répondre et n'a pas répondu à ce jour.

Concernant l'état initial de l'environnement :

Les résultats des analyses environnementales sont rappelés ; le site ne présente pas d'enjeux écologiques. Aucune zone humide n'a été recensée.

Par contre les enjeux paysagers restent forts en référence à la problématique de frange paysagère, la future opération allant constituer une limite d'urbanisation au niveau du chemin du Paradis.

La question des servitudes d'utilité publique a été débattue. La servitude sur les Périmètres Délimités des Abords qui concerne les communes d'Echillais et de Rochefort sur le Pont Transbordeur a été validée lors de la révision du PLU en 2019 par les services de l'État. Cependant, l'arrêté du Préfet de Région reste en attente.

La liste des SUP et les arrêtés ne sont pas disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme. Une remarque a été faite à ce sujet par RTE.

Il a été demandé à la DDTM de fournir la liste à jour de ces servitudes. Un versement de ces SUP pourra être effectué.

Concernant l'étude programmatique d'aménagement et les prescriptions d'aménagement :

L'esquisse d'aménagement est présentée.

Sa faisabilité opérationnelle a également été confirmée par l'aménageur de la ZAC de la Tourasse qui possède actuellement les réseaux en attente. L'aménageur confirme les propositions faites sur les accès à réaliser.

Il est précisé que la zone d'évitement de 20 m de part et d'autre de la ligne à haute tension est à l'initiative de la commune suite aux études faites par l'aménageur de la ZAC dans le cadre d'un principe de précaution assez logique qui préfigure certainement des réglementations à venir. Dans son avis écrit, RTE précise bien que les dispositions mentionnées sont une « interprétation extensive » aux instructions demandées dans le cadre des établissements « sensibles » (comme les écoles par exemple).

Mme Pernet précise que la tranche 1 pressentie a une densité plus faible que la tranche 2 car elle est plus impactée par le passage de la ligne à haute tension et les emprises liées aux accès.

Il est donc convenu unanimement de permettre une marge de manœuvre afin de différencier les densités entre les tranches 1 et 2, tout en l'encadrant.

- Monsieur le Maire propose de se conformer à l'étude de programmation et d'imposer une densité minimale de 24 logements/ha sur la tranche 1. Le prorata restant devant être réalisé en tranche 2, soit 36 logements/ha, pour une densité globale atteignant l'objectif de 30 logements /ha. Cette proposition est validée.

La problématique de la haie à planter en limite du chemin du Paradis est longuement débattue, la commune devant faire face à des coûts importants d'entretien et aux pratiques de certains agriculteurs pour qui ces haies peuvent être gênantes. La commune préférerait que cette haie soit plantée sur le domaine privé avec un contrôle à posteriori. Les personnes présentes alertent sur le fait que cela ne garantit pas la protection de la haie à long terme notamment dans le cadre des reventes de maisons ou en cas de location.

Concernant les réseaux, il est précisé que les réseaux de la ZAC ne sont pas rétrocédés à ce jour et appartiennent à l'aménageur.

Concernant les données sur le logement social :

Monsieur le maire précise qu'il n'y a pas de dynamique dans le parc privé en matière de création de logements sociaux (3 logements seulement sont recensés).

Le projet envisagé de 43 logements rue des Eronnelles est à l'étude. Le terrain est complexe (topographie). Deux bâtiments seraient envisagés.

2. Avis des personnes publiques

Une fois le dossier présenté et débattu sur certains points, un tour de table est proposé aux personnes publiques présentes afin qu'elles puissent donner leur avis.

2.1. Avis des personnes publiques présentes

DDTM 17 :

Mme Daviaud-Claverie émet les observations suivantes :

- Le rapport de présentation dresse un bilan démographique, de production de logements, dont de logements sociaux. Il fait également état des réalisations effectuées durant la période 2023-2025 pour laquelle un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été mis en place.

Il en déduit que l'opération de rattrapage de logements sociaux que constitue l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU relève de l'intérêt général.

Il aurait été opportun de préciser en quoi cela relève de l'intérêt général, à savoir : favoriser la mixité sociale par le développement d'une offre de logements sociaux à hauteur de 50 % de l'opération prévue.

- Selon les données portées à la connaissance de la DDTM, le bilan de créations de logements sociaux avancé dans la notice de présentation paraît erroné. Le nombre de logements reportés sur le triennal 2026-2028 serait inférieur à celui annoncé dans le dossier. En cela, il paraît opportun que la tranche 1 du projet soit réalisée d'ici 2031.
- Il est rappelé que les équipements communaux devront être en capacité d'accueillir les extensions urbaines prévues : réseaux d'eau potable et d'assainissement, mais également les services à la population, comme les établissements scolaires. Le dossier devra démontrer que les équipements communaux sont en mesure d'accueillir la population attendue avec la réalisation du projet.
De même, le projet devra intégrer la réglementation en termes de gestion du risque incendie (SDIS) à travers ses aménagements.
- Sur la faisabilité du projet au regard du SCoT, le dossier doit démontrer, au regard des consommations effectuées par les 3 communes d'Echillais, Tonnay-Charente et Fouras, qui composent le groupe des "pôles urbains structurants", que le projet de DPMEC d'Echillais est bien compatible avec le SCoT. Le dossier ne mène pas une telle analyse.
Il est rappelé qu'entre 2021 et 2031, le SCoT permet pour l'ensemble des communes du groupe "pôles urbains structurants", une extension à vocation d'habitat de 21 ha.
Pour la période 2031-2041, l'extension urbaine maximale à vocation d'habitat pour ce même groupe est fixée à 12 ha.

- La temporalité de la réalisation doit être précise et respecter le cadre du SCoT :

- Phase 1 : 2026-2029 ;
- Phase 2 : à partir de 2031.

En effet, les communes de Fouras et Tonny-Charente possèdent elles aussi des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Le développement de chacune des communes doit pouvoir prendre en compte celui des deux autres communes du groupe, notamment grâce à la connaissance et à l'accompagnement mis en œuvre par la CA Rochefort Océan.

- Parallèlement, l'OAP doit être complétée en précisant :

- les phases et leurs dates de réalisation (phase 1 : 2026-2029 et phase 2 : à partir de 2031) ;
- la typologie des logements souhaités (taille, logements individuels ou collectifs...) ainsi que leur répartition par phase (nombre minimum de logements attendus en phase 1 et en phase 2).

- Il serait également souhaitable que :

- la protection des haies, avancée dans le dossier, soit plus marquée dans les orientations de l'OAP, voire traduites au règlement graphique (espaces verts protégés) ;
- l'OAP soit complétée par un schéma de principe plus précis. Il est en effet rappelé que les OAP permettent aux élus de cadrer l'aménagement de secteurs clé de leur commune.

Lors de la réunion il est apporté les réponses suivantes :

- Le rapport sera bien complété afin de mentionner la volonté de la commune de favoriser la mixité sociale.
- La réalisation de la tranche 1 avant 2031 paraît tout à fait réalisable.
- La question de la densité minimale a été abordée et sera prise en compte.
- Concernant la capacité des réseaux et des équipements de la commune ; les gestionnaires de réseau seront consultés. Eau 17 a transmis par courrier ses prescriptions concernant la canalisation d'eau potable, ainsi que sur le réseau d'assainissement (profondeur du réseau et la capacité de la station de relevage). La station d'assainissement a une capacité largement suffisante à l'intégration du projet d'aménagement.
- Concernant les équipements de la commune, le rapport sera amendé en précisant que la commune réalise de nombreux investissements afin de prendre en compte la population nouvelle, comme par exemple la création de la salle multi activités associée à un plateau actif extérieur, l'aménagement de la médiathèque. L'extension du Super U est envisagée. Monsieur le Maire précise que la livraison des logements sociaux a permis de maintenir les effectifs scolaires évitant la fermeture de classe. Les futures livraisons de logements sociaux associées à la baisse de la démographie devraient elles aussi permettre ce maintien sans hausse sensible. L'école dispose donc d'une capacité suffisante pour intégrer ces nouveaux programmes de logements. Ces logements répondent également à une problématique de desserrement des ménages liés aux divorces ce qui ne génère pas d'effectifs d'enfants supplémentaires.
- Concernant le SCOT et la répartition sur les trois communes, Madame Rogier de la Communauté d'Agglomération Rochefort océan (CARO) apporte les précisions suivantes : sur la période de 2021-2025, 15,34 ha d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ont été consommés sur les trois communes ; 1,91 ha pour Fouras, 4,63 ha pour Tonny-Charente, et 8,8 ha pour Échillais, soit au total 15,34 ha consommés sur les 21 ha de l'enveloppe de consommation attribuée pour la première période du SCOT.
- La CARO dispose d'une vision objective sur les communes de Fouras et Tonny-Charente et garantit par conséquent que le projet d'aménagement sur la tranche 1 entre bien dans l'enveloppe des 21 ha.
- Les OAP seront renforcées par des prescriptions sur la densité minimale en tranche 1, le fait de privilégier les T2 et T3 et la protection des haies. Par contre, le bureau d'étude et la commune ne souhaitent pas trop détailler le schéma afin de ne pas bloquer la faisabilité déjà complexe du projet.

De même, les haies n'étant pas existantes, le règlement graphique du PLU peut difficilement instituer d'espaces verts protégés. De plus, cet outil graphique n'existe pas sur le plan de zonage actuel.

Communauté d'agglomération Rochefort Océan / CARO :

Madame Rogier remet un courrier à Monsieur le Maire afin de transmettre un avis à la fois général et technique. Le président de la Caro souligne les efforts de la commune et l'intérêt général du projet. Les remarques techniques formulées par les services peuvent être résumées ainsi :

- La compatibilité avec le SCOT et la consommation des ENAF : la CARO confirme (comme mentionné ci avant) que la tranche 1 de l'opération est bien compatible avec l'enveloppe des 21 ha prévue pour la première tranche

du SCOT pour les trois communes.

Il est demandé que les OAP précisent cet échéancier.

- La CARO recommande de renforcer les prescriptions sur les plantations de franchises paysagères et apporte un ensemble de préconisations détaillées (largeur de 5 m, emprise à prévoir dans un espace commun, coefficient de plein de terre de 20 % minimale à appliquer à la parcelle, préconisations sur le type de clôtures).
- Concernant le volet habitat, la CARO souhaite que l'OAP précise que la typologie des logements sociaux attendus soit principalement de type T2 et T3 avec des extérieurs privatifs type balcon, petit jardin.
- Les 50 % de logement sociaux sont attendus sur chacune des deux tranches d'opération.
- Des prescriptions sont également apportées sur les déchets ménagers et le volet mobilité.
- Des prescriptions détaillées sont également apportées sur la gestion des eaux pluviales (noues...).

OPH Rochefort Océan :

L'OPH confirme la faisabilité et la temporalité du projet. Il n'y a pas de remarque particulière sur le dossier.

2.2. Avis reçus par courrier

Eau 17 : courrier du 24 octobre 2025

- Eau 17 propose de compléter l'OAP page 35 par des prescriptions concernant la protection de la canalisation d'eau potable.
- Eau 17 confirme que la station d'épuration est compatible avec le projet.
- Eau 17 informe sur des points de vigilance sur la profondeur des réseaux de collecte des eaux usées domestiques et sur la capacité de transfert du poste de relevage de la Tourasse.

RTE : courrier du 4 novembre 2025

- RTE rappelle le passage de la ligne aérienne 90kV N0 1 MARENNES-TONNAY-CHARENTE.
- Le support n°56 de cette ligne est également situé au sein du secteur couvert par l'OAP.
- Le courrier rappelle que "Préalablement à toute opération d'aménagement, il conviendra d'indiquer au pétitionnaire qu'il devra, pour garantir la sécurité des personnes et des biens, prendre en compte toutes nos recommandations techniques, se conformer strictement aux procédures du Code de l'environnement et aux règles de sécurité du Code du Travail."
- RTE apporte un ensemble de précision sur l'impact des champs électromagnétiques et les interdictions aux restrictions de construction aux abords des ouvrages. RTE demande à ce que les mentions concernant la zone d'évitement de 20 mètres soient retirées car l'organisme considère qu'il s'agit là d'une interprétation extrapolée des normes préconisées concernant les établissements sensibles.
- RTE demande que la servitude I4 soit bien intégrée au Géoportail de l'urbanisme.
- RTE apporte des prescriptions sur les autres zones du PLU ainsi que sur la prise en compte des espaces boisés classés, ce qui ne concerne pas directement la procédure en cours.

Lors de la réunion, les réponses suivantes sont apportées :

- La question des servitudes a été débattue en début de réunion. Les arrêtés et plans disponibles pourront être versés sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Malgré l'avis de RTE, les dispositions relevant du principe de précaution concernant la ligne haute tension seront maintenues dans le dossier et dans les prescriptions des OAP.

2.3. Avis reçus par mail

Chambre d'Agriculture : mail du 6 novembre de M. Mousseau Jérôme

- Monsieur Mousseau confirme la justification de ce projet pour le développement de la commune.
- Par ailleurs il mentionne que « La phase en 2 tranches d'aménagements nécessite d'être renforcée par le maintien du zonage en 2AU de la tranche 2, afin de renforcer l'urbanisation et la finalisation de l'aménagement des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ».

Lors de la réunion il est apporté la réponse suivante :

- Cette demande ne paraît pas recevable compte tenu de la complexité du projet. La répartition exacte entre les tranches 1 et 2 n'est pas figée. La tranche 1 doit respecter les dispositions du SCOT en matière de consommation foncière.

SDIS : mail du 14 octobre du secrétariat du pôle opérationnel

- Le SDIS informe la commune qu'il ne sera pas transmis d'avis à la commune, mais que leur service reste à sa disposition pour des interrogations quant à la distribution des secours ou un problème d'accessibilité.

3. Propositions de modifications à prendre en compte dans le cadre du dossier approuvé après enquête publique

En jaune : modifications qui seront apportées au dossier

Au niveau du rapport de présentation :

Page 13 :

- Le rapport de présentation mentionnera le **Périmètre Délimité des Abords de l'église en complément de l'ancien plan des servitudes mentionné page 13 du rapport** :
La zone 2AU n'est pas concernée par ce périmètre modifié.

Page 32 :

- Le rapport de présentation sera complété par le chapitre suivant :

2.1.4. Compatibilité avec la capacité des services à la population

La commune réalise de nombreux investissements afin de prendre en compte la population nouvelle comme par exemple la création de la salle multi-activités accompagnée de son plateau actif extérieur, l'aménagement de la médiathèque, l'aménagement de pistes cyclables... L'extension du Super U est en cours suite à cet apport prévisible de population.

- La livraison des logements sociaux a permis de maintenir les effectifs scolaires évitant la fermeture de classe, comme cela est observé sur les communes voisines. Les futures livraisons de logements sociaux associées à la baisse de la démographie devraient elles aussi permettre ce maintien sans hausse sensible.

L'école dispose donc d'une capacité suffisante pour intégrer les nouveaux programmes de logements. Ces logements répondent également à une problématique de desserrement des ménages liés aux divorces ce qui ne génère pas d'effectifs d'enfants supplémentaires.

Page 33 :

- En introduction général du chapitre, il sera précisé **que l'intérêt général de la procédure est de favoriser la mixité sociale portée par la commune, et par le développement d'une offre de logements sociaux à hauteur de 50 % de l'opération prévue.**

Page 48 :

- Il sera ajouté le paragraphe suivant :

15,34 ha d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ont été consommés sur les trois communes entre 2021 et 2025 ; 1,91 ha pour Fouras, 4,63 ha pour Tonnay-Charente, et 8,8 ha pour Échillais, soit au total 15,34 ha consommés sur les 21 ha de l'enveloppe de consommation attribuée pour la

Surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et 2025 sur le pôle en ha :	
Echillais	8,8
Fouras	1,91
Tonnay Charente	4,63
Total	15,34
Surface restante disponible sur l'enveloppe des 21 ha :	5,66

première période du SCOT.

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan, structure porteuse du SCOT, dispose d'une vision objective sur les communes de Fouras et Tonnay-Charente et garantit donc que le projet d'aménagement sur la tranche 1 entre bien dans l'enveloppe des 21 ha.

Au niveau des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) :

Il est proposé les modifications suivantes (en jaune) :

Orientations :

Programme de logements et densité :

- Densité minimale à respecter de 30 logements/hectare **au global sur les deux tranches, avec un minimum de densité à réaliser sur la tranche 1 de 24 logements / ha.**
- Nombre de logements minimum de 177 logements.
- Nombre minimum de logements sociaux par tranche d'aménagement : 50 % (soit 89 logements minimum au global). La tranche 1 pourra avoir un taux égal ou supérieur à 50 %. Dans ce cas, le taux de réalisation de logements sociaux de la tranche 2 sera proratisé afin que le taux global soit de 50 % minimum.
- Diversifier les typologies de logements entre maisons individuelles, maisons individuelles groupées, habitation groupé R+1, petits collectifs.
- **Les logements sociaux seront principalement de type T2 et T3 avec extérieurs privatifs (jardins, balcons).**

Réalisation en tranches d'aménagement :

- Réalisation en 2 tranches d'aménagement (sur la base d'un avant-projet global définissant les dessertes d'ensemble). La répartition en tranches géographiques figurant sur le plan reste indicative.

Echéancier :

- **Les tranches d'aménagement seront réalisées selon l'échéancier suivant :**
 - **Tranche 1 : 2026-2029.**
 - **Tranche 2 : à partir de 2031.**

Desserte et accès :

- Utiliser les amorces de voiries existantes afin de desservir la zone 1AU.
- Utiliser si besoin les amorces piétonnes situées en partie centrale et Sud de la zone 1AU.
- Les accès véhicules sur le chemin du Paradis sont interdits.
- Favoriser les accotements paysagers (noues permettant une gestion pluviale au plus près du point de chute) et la plantation d'arbres ou de massifs. Limiter au maximum les éléments techniques type bordures hautes.

Circulations piétonnières :

- Préserver et restaurer le chemin communal du Paradis comme liaison douce et agricole. Planter une haie de type « multi-strates » en bordure du chemin afin de composer une réelle frange paysagère sur cette limite d'urbanisation.
- Prévoir des connections piétonnes entre la ZAC existante, le futur quartier, le chemin du Paradis et la partie Nord de la zone 1AU.
- Privilégier les voiries partagées pour les voies secondaires.

Gestion de la bande d'évitement de part et d'autre de la ligne Haute Tension :

- Proscrire l'implantation d'habitation à proximité immédiate de la ligne à Haute Tension dans un périmètre de 20 m de part et d'autre de la ligne.

- Privilégier les zones de stationnements, le passage des voiries, les espaces de gestion du pluvial et les espaces verts dans les périmètres d'évitement.

Franges paysagères, clôtures végétales, espaces verts :

- Planter une frange paysagère de type « multi-strates » comprenant des arbres et arbustes en bordure du chemin du Paradis afin de composer une réelle frange paysagère sur cette limite d'urbanisation (voir OAP sur les haies pages 4 à 7). **Instaurer cette haie sur une emprise minimale de 5 m de large. Une noue d'infiltration pourra y être associée.**
- Planter **une haie de type arbustive haute (voir OAP sur les haies page 6)** sur la limite Nord de l'opération tout en tenant compte de l'emprise surplombée par la ligne à Haute Tension. **Prescrire des zones non constructibles de 3 m de large sur les fonds des futures parcelles si la haie est implantée sur le domaine privé.**
- Proscrire les constructions (annexes, murs maçonnés) en bordure et à proximité directe des franges paysagères afin de préserver les linéaires de haies.
- Pré-verdir les clôtures donnant sur les espaces communs à l'intérieur du futur quartier **et instituer des règles de protection de ces haies dans les documents réglementaires des permis d'aménager.**
- **Proscrire l'édification de murs sur les limites donnant sur les espaces agricoles.**
- Prévoir une surface minimale **d'au moins 20 %** d'espaces éco-aménageables applicable aux lots privatifs afin de favoriser les plantations dans les jardins et la gestion des eaux pluviales.
- Planter les abords des logements collectifs ou intermédiaires afin de favoriser un cadre de vie agréable et une intégration paysagère d'ensemble.

Gestion pluviale :

- Intégrer les principes de la Gestion Intégrée des Eaux de Pluie.
- Gérer les eaux de pluie à la parcelle.
- Privilégier les noues et espaces d'infiltration en pleine terre.
- **Les stationnements (communs et privés) seront réalisés sur des revêtements perméables (type dalle gazon).**

Canalisation d'eau potable traversant le terrain en partie Sud-Est :

Respecter les préconisations d'EAU 17 :

- **Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins 1,50 m de part et d'autre de la conduite.**
- **Interdiction de planter des arbres et des arbustes à moins 1,50 m de portée d'eau de la canalisation.**
- **Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).**