

ANNEXES

Observations Enquête Publique PLUI Communauté d'Agglomération de La Rochelle

7/23/2019

www.carrefourproperty.com

CPF Asset Management - Siège social : 58, Avenue Emile Zola TSA38001 92649 Boulogne-Billancourt Cédex
S.A.S. au capital de 37 000 € - 493 123 251 R.C.S. Nanterre
Carte professionnelle Transactions et Gestion Immobilière n° 10.92.N.972 T/G délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine
Garantie délivrée par la Société des Paiements PASS – 1 rue Copernic – 91051 Evry Cedex

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE 1: Angoulins - Emprise foncière Carrefour Hypermarchés France

ANNEXE 2 : Extrait du règlement écrit _projet de PLUI_Zone 2AUX

ANNEXE 3 : Extrait du règlement écrit _PLU_ Zone Uxb

ANNEXE 4 : Décision CNAC 30.12.2016 - Avis favorable

ANNEXE 5 : Avis PPA – Courrier Préfecture Charente Maritime

ANNEXE 6 : Extrait du règlement écrit _projet de PLUI_ Zone UX

ANNEXE 7 : Extrait OAP Thématiques Activité – Projet PLUI

ANNEXE 8 : Extrait OAP spatialisées Economie_code OAP-AG07

Projet de PLUI Agglomération La Rochelle - Impact des modifications du Plan de Zonage						
PLU actuel				Projet de PLUI		
Parcelles	Surface	Zonage		Parcelles	Surface	Zonage
ZA 20	19270 m ²	AUX		ZA 20	19270 m ²	2AUX
ZA 21	13000 m ²	AUX		ZA 21	13000 m ²	2AUX
ZA 451	Environ 24 000m ²	AUX		ZA 451	Environ 24 000m ²	2AUX
	45 592 m ² (Parking actuel)	UXB			45 592 m ² (Parking actuel)	UXB

*Activités autorisées zone AUX: *"La zone AUXB caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation principalement constituée d'activités commerciales"*

*Activités autorisées zone UXB: *"La zone UXB caractérise un tissu composé d'activités artisanales, tertiaires et commerciales."*

** Activités autorisées zone 2AUX: *"La zone 2AUX correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble n'est pas encore défini"*

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
ANGOULINS

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

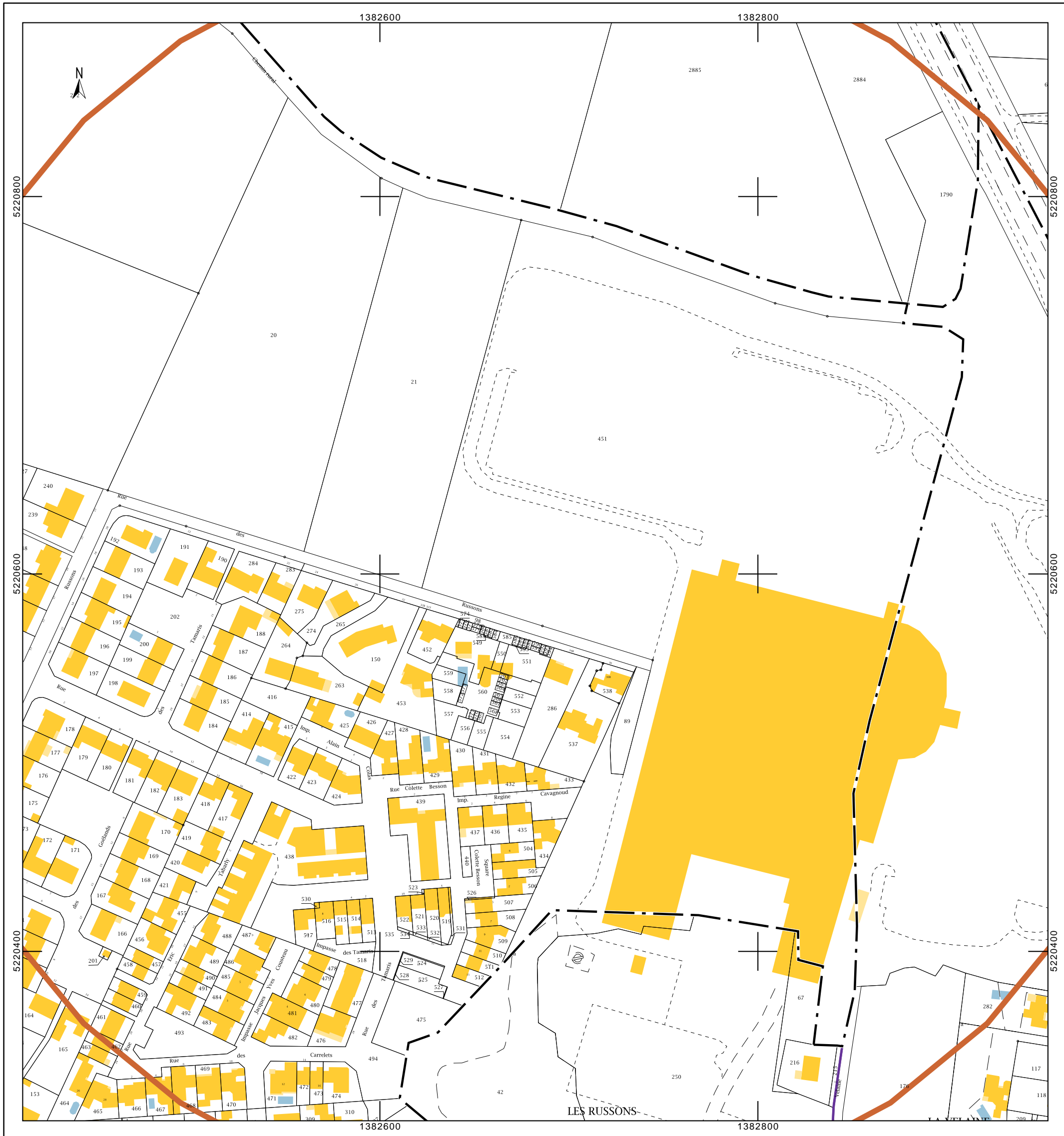
Date d'édition : 15/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastreale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Tome 5 : **Règlement**

5.1 Règlement écrit

PROJET DE PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

ZONE 2AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*)
- Commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, restauration*, hébergement hôtelier et touristique*).
- Equipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux Equipements d'intérêt collectifs et services publics* liés aux réseaux.

La zone 2AUX comprend le secteur 2AUXc qui est ciblé pour recevoir à terme une activité commerciale.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUX-1

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Dans la zone 2AUX sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUX-2

LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux* ;
- L'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUX-3

VOLUMETRIE ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS*

3.1. volumetrie

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. emprise au sol* des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-4

IMPLANTATIONS ET QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES ou emprises publiques*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. implantation par rapport aux limites separatives*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

4.3. implantation DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter au chapitre 6 des dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'à l'OAP « Aménager et construire aujourd'hui ».

ARTICLE 2AUX-5

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet

ARTICLE 2AUX-6

STATIONNEMENT

Sans objet

CHAPITRE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

ARTICLE 2AUX-7

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 2AUX-8

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

ZONE UXB

CARACTÈRE DE LA ZONE UXB

La zone UXB caractérise un tissu composé d'activités artisanales, tertiaires et commerciales.

Ce tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités et d'enseignes commerciales de moyenne et grande superficies, implantés en retrait des voies et entourés de parcs de stationnement.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.

ARTICLE UXB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des logements nécessaires pour assurer la surveillance des occupations ou utilisations du sol admises, d'une superficie inférieure à 20 m² de surface hors œuvre nette et intégrés dans le volume construit principal,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles directement liées à des occupations ou utilisations du sol admises,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, à l'exception de ceux visant à la prévention des risques d'inondations par ruissellement,
- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux ou de sports,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

ARTICLE UXB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle relative aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

ARTICLE UXB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser, les principes d'intersection de voiries à réaliser, et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UXB 4 -

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les eaux pluviales de ces dernières doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UXB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UXB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES

1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Voir également en annexe du présent document les « Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ».

ARTICLE UXB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine, existante ou future, principalement affectée à l'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 2.2. Lorsque les activités sont communes ou complémentaires, ou lorsque des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues, l'implantation des bâtiments peut être autorisée en limites séparatives.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UXB 6.

Voir également en annexe du présent document les « Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ».

ARTICLE UXB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UXB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

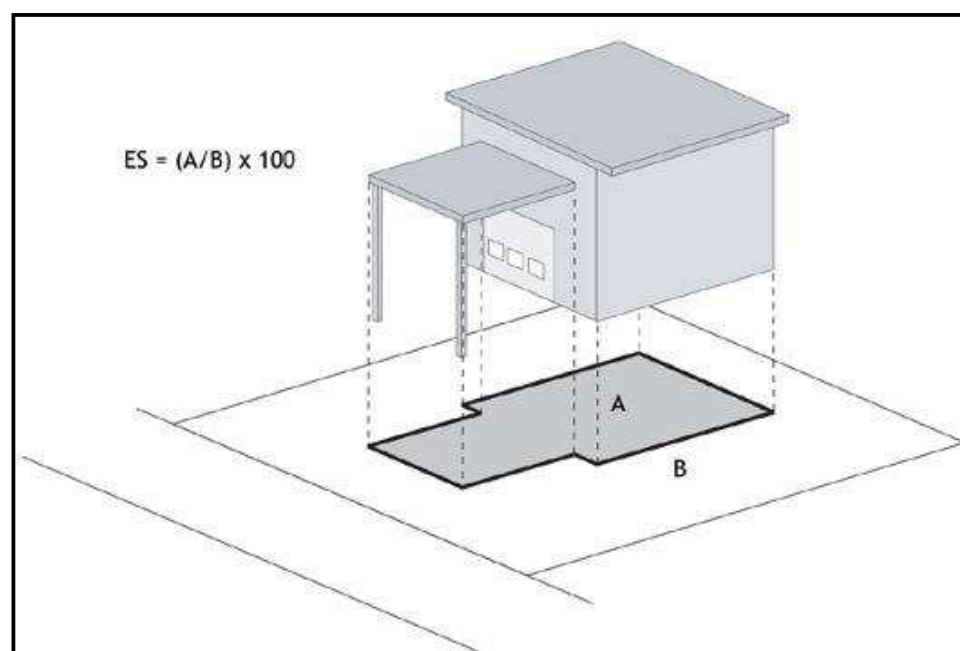
2. MODALITÉ D'APPLICATION

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport $(A/B) \times 100$.

A est la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel.

B est la superficie de l'unité foncière. (Cf. croquis explicatif ci-dessous)

Exemple d'emprise au sol



3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UXB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

2. MODALITÉ D'APPLICATION

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UXB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.1. Clôtures

- 1.1.1. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- 1.1.2. Les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres,
 - de haies vives.
- 1.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME (Cf. Paragraphe 7 du Titre I Dispositions Générales)

ARTICLE UXB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
4. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

5. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
8. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 6 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UXB 13 -

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 80 m² d'espaces libres.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

Voir également en annexe du présent document la « Liste des essences végétales recommandées ».

ARTICLE UXB 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AUXB

CARACTÈRE DE LA ZONE AUXB

La zone AUXB caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation principalement constituée d'activités commerciales. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n° 3).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à accueillir des activités commerciales sur un site approprié,
- à gérer les interfaces avec les espaces environnants,
- à prévenir les risques d'inondations par ruissellement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUXB

ARTICLE AUXB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie,
 - les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des logements nécessaires pour assurer la surveillance des occupations et utilisations du sol admises, d'une superficie inférieure à 20 m² de surface hors œuvre nette, et intégrés dans le volume construit principal,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
 - les constructions destinées à l'exploitation forestière,
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole,
 - les parcs d'attractions,
 - les aires de jeux ou de sports,
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.
2. Dans les espaces situés sous la cote altimétrique 4,60 m NGF sont également interdits les bâtiments enterrés ou semi-enterrés.

ARTICLE AUXB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUXB 1 ci-dessus sous réserve qu'aucun plancher ne soit situé au-dessous de la cote altimétrique 4,60 m NGF.

ARTICLE AUXB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1 Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- 2.2 Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements doux figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUXB 4 -

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les projets d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUXB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUXB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées en observant :

- par rapport à l'axe de la route départementale 137, un retrait d'au moins 40 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions,
- par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

Voir également en annexe du présent document les « Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ».

ARTICLE AUXB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine, existante ou future, principalement affectée à l'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 2.2. Lorsque les activités sont communes ou complémentaires, ou lorsque des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues, l'implantation des bâtiments peut être autorisée en limites séparatives.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUXB 6.

Voir également en annexe du présent document les « Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ».

ARTICLE AUXB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Voir également en annexe du présent document les « Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ».

ARTICLE AUXB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

2. MODALITÉS D'APPLICATION

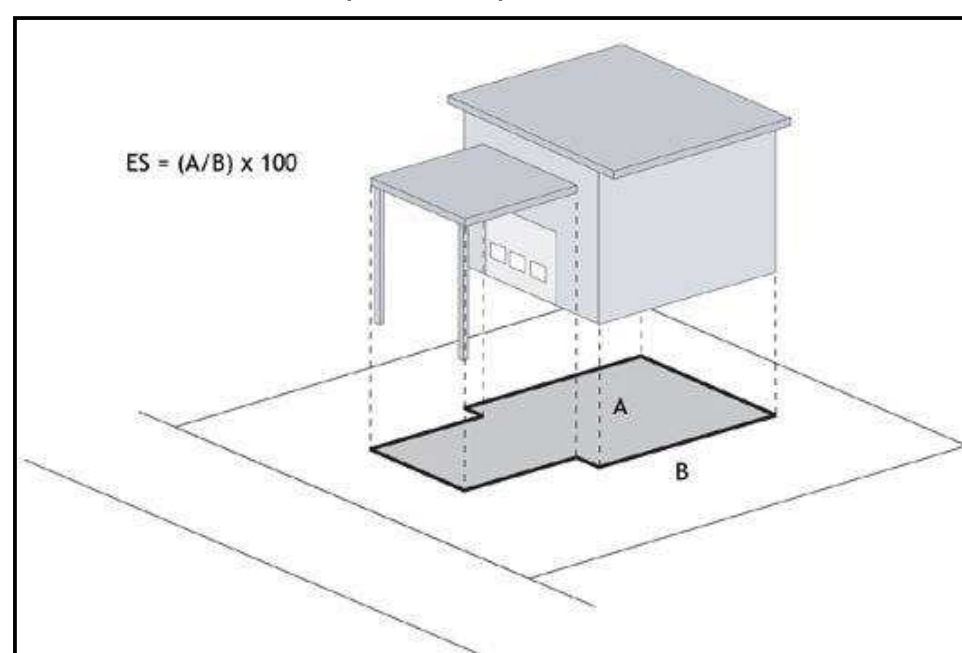
2.1. Cf. Article 8 du Titre I Dispositions générales.

2.2. L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport $(A/B) \times 100$.

A est la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel.

B est la superficie de l'unité foncière. (Cf croquis explicatif ci-dessous)

Exemple d'emprise au sol



3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUXB 10 -

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

2. MODALITÉ D'APPLICATION

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE AUXB 11 -

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres,
- de haies vives.

2.1.2. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

2.1.3. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques du règlement comme présentant des risques d'inondations par ruissellement, les clôtures doivent permettre la libre circulation des eaux.

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUXB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. PRINCIPES

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- 1.2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- 1.3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- 1.4. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- 1.5. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- 1.6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- 1.7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- 1.8. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 6 des dispositions générales du présent document.

2. MODALITÉ D'APPLICATION

Cf. Article 8 du Titre I Dispositions générales.

ARTICLE AUXB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 80 m² d'espaces libres.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser, de frange urbaine végétalisée, d'aménagement paysager et d'écran végétal figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

Voir également en annexe du présent document la « Liste des essences végétales recommandées ».

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXB 14 -

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Secrétariat

REÇU LE 02 JAN. 2017

PARIS, le 30 DEC. 2016

Objet : recours n° 3127D 01 (à rappeler dans toute correspondance)

P.J. : 1

Maître,

Je vous adresse, sous ce pli, ampliation de l'avis émis par la Commission nationale d'aménagement commercial concernant le recours exercé par la SAS CARMILA FRANCE contre l'avis défavorable, de la commission départementale d'aménagement commercial de la Charente Maritime en date du 17 août 2016, refusant l'extension d'un ensemble commercial sur le territoire de la commune d'ANGOULINS SUR MER.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

Le Secrétaire

Maître Gwenaél LE FOULER
SELARL LÉTANG & ASSOCIÉS
6 rue Lauriston
75116 PARIS



Bernard ROZENFARB

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** la demande de Permis de Construire n° 0170101600016 déposée le 8 juin 2016 ;
- VU** le recours conjoint exercé par les sociétés « CARMILA FRANCE » et « CARREFOUR HYPERMARCHES », ledit recours enregistré le 16 septembre 2016 sous le numéro 3127D01, et dirigé contre l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Charente-Maritime du 17 août 2016 concernant l'extension de la surface de vente de 8 246 m² d'un ensemble commercial situé à Angoulins-sur-Mer, portant la surface totale de vente de 11 750 m² à 19 996 m², par création de :
- une quinzaine de cellules commerciales, de moins de 300 m² chacune, d'une surface totale de vente de 2 098 m² ;
 - une moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne de 2 013 m² ;
 - une moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne ou en culture et loisirs de 553 m² ;
 - quatre moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne ou dans l'équipement du foyer ou en culture et loisirs (689 m², 1 386 m², 760 m², 747 m²) ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 5 décembre 2016 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 1^{er} décembre 2016 ;

Après avoir entendu :

M. Bernard ROZENFARB, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Daniel VAILLEAU, maire d'Angoulins-sur-Mer ;

Mme Céline SERANDOUR, représentant la communauté d'agglomération de La Rochelle ;

M. Robert CHATELIER, conseiller départemental de Charente-Maritime ;

M. Johann MERCIER et Mme Maia KWAK, représentant les sociétés « CARMILA FRANCE » et « CARREFOUR HYPERMARCHES » ;

M. Fabrice METEL, représentant le bureau d'études « ASCODE » ;

M. Blaise PERISSON, architecte ;

Mme Sylvie DONNE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 8 décembre 2016 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet prendra place dans un pôle commercial situé le long de la RD 137, à environ 1 kilomètre au nord du centre-ville d'Angoulins-sur-Mer et à environ 10 kilomètres au sud de La Rochelle ; que le projet vise à étendre la galerie marchande existante, annexée à un hypermarché « CARREFOUR » ; que cette extension de 8 246 m² de la surface de vente entraînera la création d'une quinzaine de boutiques et de 6 moyennes surfaces spécialisées ;
- CONSIDÉRANT** que l'extension de l'ensemble commercial s'accompagnera de la réalisation d'aménagements routiers et notamment de l'aménagement d'un giratoire à trois branches en sortie de la RD 137 ; que ce giratoire sera réalisé grâce à la retrocession de 12 000 m² de terrain dont les pétitionnaires sont actuellement propriétaires ; qu'une convention relative aux travaux de modification de la desserte de l'agglomération d'Angoulins-sur-Mer et du pôle commercial « CARREFOUR » à partir de la RD 137 a été signée par le conseil départemental de Charente-Maritime, la communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune d'Angoulins-sur-Mer et la société « CARREFOUR HYPERMARCHES » ; que cette convention prévoit que la société « CARREFOUR HYPERMARCHES » participera au financement des travaux pour un montant de 610 000 € ;
- CONSIDÉRANT** que le dossier de demande intègre une étude de trafic réalisée par le bureau d'études « ASCODE » ; que, selon cette étude, l'extension de l'ensemble commercial générera un trafic supplémentaire de 1 000 véhicules par jour, soit un flux global de 7 300 véhicules par jour ; que les aménagements routiers prévus permettront d'absorber ce trafic routier supplémentaire ;
- CONSIDÉRANT** que, dans le cadre du projet, il est prévu une modification du parc de stationnement ; que celui-ci sera réduit de 67 places (1 660 places au lieu de 1 727) ; que 225 places seront perméables ;
- CONSIDÉRANT** que le projet, qui entraînera la création de trois bâtiments dans le prolongement du bâtiment existant, bénéficiera d'une certification « BREEAM » avec au minimum un niveau « GOOD » ; que la consommation d'énergie primaire sera inférieure de 15 % par rapport à la RT 2012 ; que le projet prévoit la rénovation du bâtiment existant ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prévoit la création d'un bassin de rétention de 905 m³ ; qu'il est prévu la plantation de 364 arbres supplémentaires ; que les espaces verts s'étendront 71 469 m² soit 37,8 % du foncier ;
- CONSIDÉRANT** que le projet prendra place dans une polarité commerciale majeure et structurante définie par le SCoT de la communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- accepte le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet présenté par les sociétés « CARMILA FRANCE » et « CARREFOUR HYPERMARCHES » concernant l'extension de la surface de vente de 8 246 m² d'un ensemble commercial situé à Angoulins-sur-Mer (Charente-Maritime), portant la surface totale de vente de 11 750 m² à 19 996 m², par création de :
 - une quinzaine de cellules commerciales, de moins de 300 m² chacune, d'une surface totale de vente de 2 098 m² ;
 - une moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne de 2 013 m² ;

- une moyenne surface spécialisée dans l'équipement de la personne ou en culture et loisirs de 553 m² ;
- quatre moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la personne ou dans l'équipement du foyer ou en culture et loisirs (689 m², 1 386 m², 760 m², 747 m²).

Votes favorables : 4 (dont la voix prépondérante du président)

Votes défavorables : 4

Abstention : 0

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Michel VALDIGUIÉ



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE
PLUI TENANT LIEU DE PDU

**DOSSIER D'ENQUETE
PUBLIQUE**



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service d'aménagement territorial ouest littoral

La Rochelle, le 06 MAI 2019

Le Préfet

au

Président de la Communauté d'agglomération de
La Rochelle

**Objet : Avis de synthèse des services de l'État sur le PLUi arrêté de
la Communauté d'agglomération de La Rochelle**

Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez soumis pour avis le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) que la Communauté d'agglomération de La Rochelle a arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 24 janvier 2019. Cette délibération, et le dossier qui l'accompagne, ont été transmis à mes services le 7 février 2019.

Ce PLUi, qui tiendra lieu de plan de déplacements urbains (PDU), vise à articuler, de manière optimale, urbanisme et mobilité, économie du foncier et réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le dispositif de concertation mis en place pour l'élaboration de ce projet doit être salué. Ce dispositif, large et multi-thématique, a permis d'associer étroitement la population ainsi que les personnes publiques. Grâce à la collaboration avec les communes membres, ce document porte une réelle vision intercommunale de l'aménagement du territoire alors que la nouvelle Communauté d'agglomération à 28 communes n'existe que depuis 2014.

L'éventail des thématiques traitées par ce document, sur un territoire élargi à 28 communes, représente un travail considérable en matière d'études diverses, tant diagnostiques que prospectives, échelonné sur plusieurs années. Le diagnostic agricole, l'état initial de l'environnement, avec notamment un travail d'identification exhaustif des zones humides, ainsi que l'étude très approfondie de l'analyse des capacités de densification des enveloppes urbaines concernant l'habitat figurent parmi les points très qualitatifs de ce document.

Je note également que tous les outils ont été mobilisés par le PLUi pour stimuler la production de logements sociaux. Ainsi, les objectifs de production s'approchent au global de ceux de l'article 55 de la loi SRU ; c'est la raison pour laquelle l'approche partenariale que vous avez

construite avec mes services doit se poursuivre afin d'atteindre ces objectifs dans toutes les communes.

Au-delà du diagnostic, un travail très fin a été réalisé pour la préservation de la biodiversité, notamment via la déclinaison de la trame verte et bleue. Les dispositions de la loi littoral sont également bien intégrées dans le règlement et le zonage.

Ce nouveau projet intercommunal conduit à réduire de deux tiers les zones à urbaniser par rapport aux surfaces ouvertes dans les documents d'urbanisme opposables. Si ce résultat est louable, les besoins exprimés par le PLUi en matière de consommation foncière pourraient être davantage justifiés et documentés. Plusieurs données auraient du être fournies afin de vérifier le critère de gestion économe de l'espace, dont l'étude sur la consommation effective du foncier dans les 10 ans précédant la date d'arrêt du PLUi, la délimitation des enveloppes urbaines pour chacune des communes permettant de distinguer les futurs espaces consommés en intensification et en extension conformément aux orientations du SCoT, et enfin, l'analyse des capacités de densification et de mutation du bâti spécifiquement dédié à l'activité économique.

Sur le dernier point touchant à l'activité économique, la quasi-totalité des surfaces ouvertes à l'urbanisation est située en extension de l'enveloppe urbaine, avec, pour la plupart d'entre elles, une mobilisation au-delà de 2025. Certaines sont par ailleurs conditionnées à la réalisation d'infrastructures de transport dont les délais de mise en œuvre ne sont pas connus ou garantis. De ce fait, certaines parties de ces zones 2AUx ne seront vraisemblablement pas urbanisées dans le pas de temps du PLUi (10 ans), notamment à Sainte-Soulle et à Aytré (Varaize). Il serait ainsi souhaitable que le PLUi renonce à inscrire, dans l'immédiat, l'ouverture à l'urbanisation à long terme de tout ou partie de ces zones et que leur inscription soit étudiée dans le cadre des travaux menés sur l'élaboration en cours du SCoT La Rochelle-Aunis. Cette option présenterait l'avantage de réduire significativement la consommation d'espace, tout en préservant les ambitions de la collectivité en matière de développement économique.

Par ailleurs, si comme vous l'indiquez en page 202 de votre rapport de présentation, la capacité maximale épuratoire de la station d'épuration d'Aigrefeuille est atteinte, il conviendra d'adapter les zones 1AU des communes concernées en les basculant en zone 2AU dans l'attente de travaux permettant de retrouver une capacité résiduelle suffisante, conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Sous réserve de la prise en compte de ces dernières observations, j'émet un avis favorable au plan local d'urbanisme intercommunal arrêté de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Vous trouverez ci-annexé l'ensemble des observations que ce projet appelle de ma part.

Le Préfet de Charente-maritime



Fabrice RIGOLET-ROZE

Pièce jointe : avis de synthèse des services de l'Etat

Tome 5 : **Règlement**

5.1 Règlement écrit

PROJET DE PLUI ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UX

La zone UX est destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*)
- Commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, restauration*, hébergement hôtelier et touristique*).
- Equipements d'intérêt collectif et services publics*.

Le tissu de la zone UX se caractérise par une concentration de bâtiments* d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble* et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage et de manœuvres.

La zone UX comprend également deux secteurs spécifiques relatif d'une part à leurs règles d'implantation, de densité et de hauteur* et d'autre part aux activités présentes et souhaitées sur le site :

- UXc : parcs commerciaux de périphérie où est autorisée la destination* « artisanat et commerce de détail » : Beaulieu à Puilboreau, Angoulins-sur-Mer et Lagord
- UXd : espaces d'interface en frange des quartiers résidentiels ou de secteurs agricoles et dont les activités implantées doivent générer de faibles nuisances.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pour connaître les destinations* et sous-destinations* préférentielles et celles interdites en fonction de la vocation dominante de chaque parc d'activités.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et ou spatialisées (Pièces n° 3.1 et 3.2 du dossier) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncés ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UX.

Vocation de la zone UX :

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Garder la maîtrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n° 3.1.6 du présent PLUi
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions*,
- regrouper l'ensemble de ces activités par vocation, pour une meilleure cohérence et visibilité, et éviter les nuisances et les risques de conflits d'usage,
- favoriser une intégration paysagère des constructions*,

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans la partie « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UX définies au présent chapitre.

ARTICLE UX-1

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Dans la zone UX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous destinations* suivantes :

- Exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- A l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » les sous destinations* suivantes :
 - o Artisanat et commerce de détail*, excepté en zone UXc et dans le respect des règles édictées dans les dispositions générales,
 - o Cinéma*
- à l'intérieur de la destination* « Equipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous destinations* suivantes :
 - o Salle d'art et de spectacles*
 - o Les autres équipements recevant du public*
 - o Equipements sportifs*
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire* » les sous destinations* suivantes :
 - o Centre de congrès et d'exposition*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- L'aménagement* de terrains de camping,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets,
- Les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2,
- Les parcs d'attraction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur UXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Industrie*,
- Entrepôt*,

Dans le secteur UXd, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Industrie* classée pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception de celles ne générant pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels,

ARTICLE UX-2

LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Dans la zone UX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisée en zone UX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* :
 - o Industrie*,
 - o Entrepôt*,
 - o Bureau*
- Commerce et activités de service* :
 - o Commerce de gros*,
 - o Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*,
 - o Restauration*,
 - o Hébergement hôtelier et touristique*.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics*,

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics*,
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée,
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements,
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.1.6 du PLUi).
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- Habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher.
- Dans le secteur UXc, l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de plancher soit supérieure ou égale à 400 m², locaux existants exclus.
Se référer au chapitre 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatif aux secteurs de mixité fonctionnelle.
- Hors secteur UXc, l'extension* des locaux d'artisanat et de commerce de détails* existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- Les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis au chapitre 4 des « dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement.

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile (pièces et/ou automobile) à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques.
- Les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2.
- Les silos sont autorisés uniquement en zone UX (hors secteurs) à condition d'une bonne intégration dans le site et dans le respect des périmètres de sécurité par rapport aux zones d'habitation*.

2.3. Conditions relatives à une protection patrimoniale

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1. Mixité fonctionnelle

Se reporter au chapitre 3 des dispositions communes à toutes les zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2. Mixité sociale :

Sans objet

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux.
- L'emprise au sol* maximale des constructions (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*.
- Les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.
- Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions*.
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet.
- Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UX-3

VOLUMETRIE ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS*

3.1. volumetrie

PRINCIPE

3.1.1 La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- En UX : 15 mètres.
- En UXc : 12 mètres
- En UXd : 12 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

3.1.2 En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

3.1.3 Le long de l'avenue Louis Lumière à Périgny, la hauteur* maximale des constructions* sera limitée à 8 mètres au sein d'une bande de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement* des voies ou emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile.

3.1.4 Au sein du parc commercial de Beaulieu à Puilboreau, dans le cas d'une unité foncière traversante, présentant un différentiel de hauteur* entre la rue du 8 Mai et la rue de la Libération ou du 18 Juin et un linéaire d'au moins 50 mètres sur la rue du 8 Mai, la hauteur* la plus élevée pourra être conservée sur la majeure partie de l'unité foncière. Un dispositif architectural de qualité assurera une transition des hauteurs* de façon à retrouver au droit de la façade* sur la rue la plus basse la hauteur* autorisée sur celle-ci.

EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2 Emprise au sol* des constructions*

Sans objet.

ARTICLE UX-4

IMPLANTATIONS ET QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES ou emprises publiques*

4.1.1. Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*. Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité.

Lorsque qu'une ligne d'implantation figure au plan de zonage (pièce 5.2.1 du PLUi), les bâtiments* doivent être implantés sur cette ligne pour l'essentiel de leur façade*. Des décrochements ponctuels et limités sont admis pour des raisons de composition architecturale (léger redan pour souligner le hall d'entrée, reculs ponctuels pour animer la façade*, ...).

Lorsque qu'une bande d'implantation figure au plan de zonage (pièce 5.2.1 du PLUi), les façades* des bâtiments* doivent être implantées librement dans cette bande de 5 mètres d'emprise pour l'ensemble du linéaire concerné.

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au plan de zonage (pièce 5.2.1 du PLUi), cette disposition se substitue à la norme de marge de recul définie au premier alinéa.

Le long des routes départementales, un recul différemment pourra être imposé par le Conseil Départemental.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.2.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

4.2.1. Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, doivent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « paysage » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (Pièce 3.1.2 du PLUi).

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou futures.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. implantation DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter au chapitre 6 des dispositions communes à toutes les zones ainsi qu'à l'OAP « Construire aujourd'hui ».

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché ...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, pièce 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou benne, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter au chapitre 6 des dispositions communes à toutes les zones « aspect extérieur des constructions ».

ARTICLE UX-5

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2 ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l'OAP paysage du présent plan local d'urbanisme, pièce n°3.1.2).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement sera conçue de telle manière à :

- Assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle,
- Limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols,
- Optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

En UXc, le stationnement devra suivre les principes suivants :

- permettre une continuité piétonne continue le long des façades* en respectant un espace libre* de tout obstacle de l'ordre de 3 mètres, sauf contraintes techniques particulières, en tenant compte de l'accessibilité des établissements et des différents niveaux de sol* ;
- faciliter la communication automobile entre espaces de stationnement.

ARTICLE UX-6

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter au chapitre 8 des dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

ARTICLE UX-7

CONDITIONS D'ACCES* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

Se reporter au chapitre 9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-8

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Se reporter au chapitre 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-9

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

9.1. EAU POTABLE

Se reporter au chapitre 12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter au chapitre 13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter au chapitre 11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. reseaux d'electricite et de fibre optique

Se reporter au chapitre 14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. dechets

Se reporter au chapitre 15 des dispositions communes à toutes les zones.

Tome 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.1 les OAP thématiques

3.1.6 OAP Activités

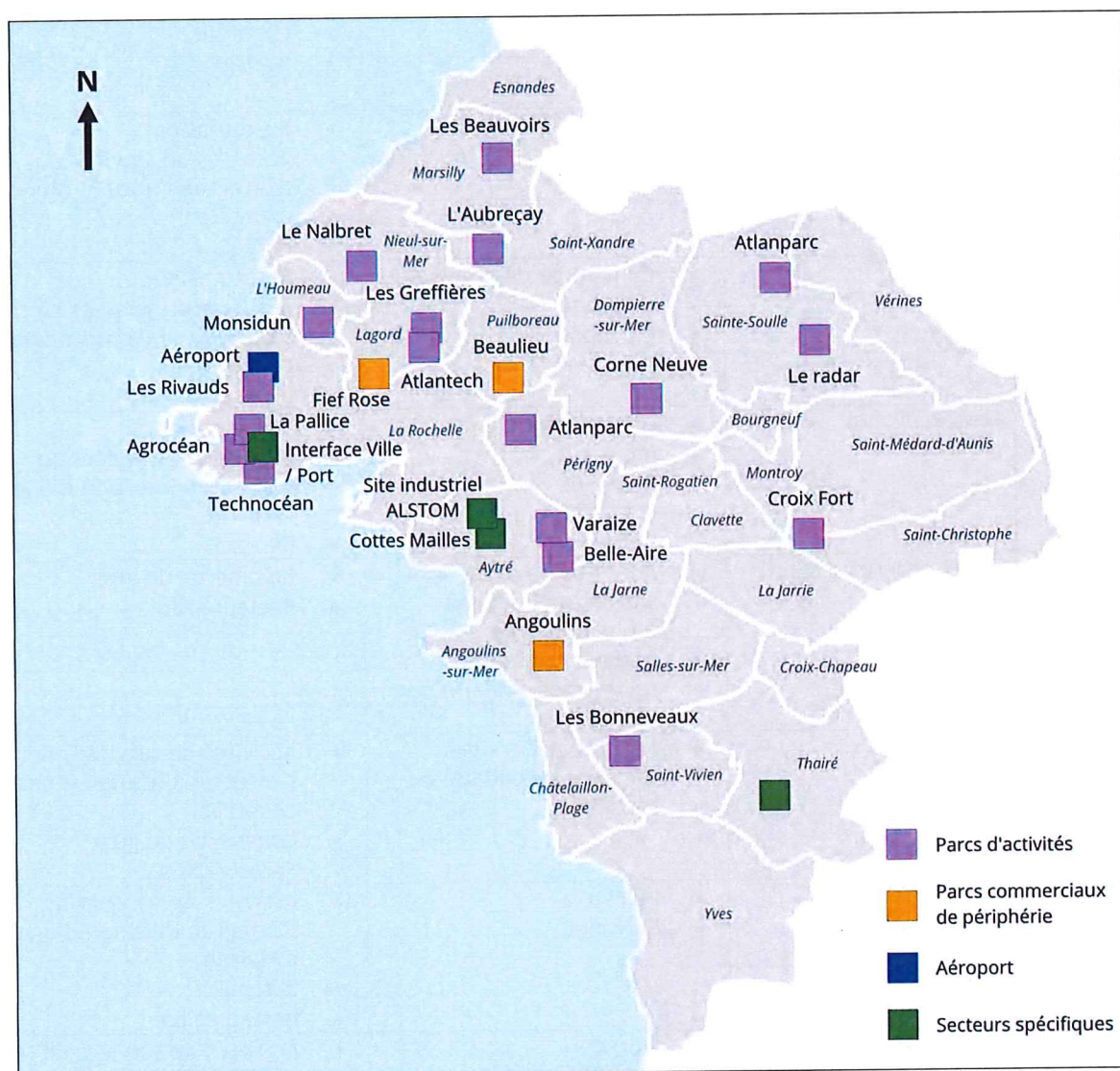
Projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire

3.1.6 OAP Activités	3
<i>Les parcs d'activités</i>	4
<i>Les parcs commerciaux de périphérie</i>	6
<i>L'aéroport La Rochelle - Ile de Ré</i>	6
<i>Les secteurs spécifiques</i>	6
 <i>Fiche 1 : L'Aubreyay Saint-Xandre</i>	 7
<i>Fiche 2 : Belle Aire à Aytré</i>	9
<i>Fiche 3 : Varaize à Aytré</i>	11
<i>Fiche 4 : Les Beauvoirs à Marsilly</i>	12
<i>Fiche 5 : Les Greffières à Lagord</i>	13
<i>Fiche 6 : Atlantech à Lagord</i>	14
<i>Fiche 7 : Le Nalbret à Nieul-sur-Mer</i>	16
<i>Fiche 8 : Monsidun à l'Houmeau</i>	17
<i>Fiche 9 : Les Bonneveaux à Saint-Vivien</i>	18
<i>Fiche 10 : Corne Neuve à Dompierre-sur-Mer</i>	19
<i>Fiche 11 : Croix Fort à Saint-Médard-d'Aunis</i>	20
<i>Fiche 12 : Atlanparc à Sainte-Soulle</i>	21
<i>Fiche 13 : Le Radar à Sainte-Soulle</i>	22
<i>Fiche 14 : Atlanparc et zone industrielle à Périgny</i>	23
<i>Fiche 15 : Technocéan à La Rochelle</i>	24
<i>Fiche 16 : Les Rivauds à La Rochelle</i>	25
<i>Fiche 17 : Agrocéan à La Rochelle</i>	26
<i>Fiche 18 : La Pallice à La Rochelle</i>	27
<i>Fiche 19 : Parc commercial d'Angoulins</i>	28
<i>Fiche 20 : Parc commercial de Beaulieu à Puilboreau</i>	30
<i>Fiche 21 : Fief Rose à Lagord</i>	31
<i>Fiche 22 : Aéroport de La Rochelle – Ile de Ré</i>	32
<i>Fiche 23 : Cottés Mailles à Aytré</i>	33
<i>Fiche 24 : Site d'Alstom à Aytré</i>	34
<i>Fiche 25 : Interface Ville / Port Atlantique la Rochelle à la Rochelle</i>	35
<i>Fiche 26 : Thairé</i>	36

3.1.5 OAP Activités

Cette OAP s'applique à tous les parcs d'activités et parcs commerciaux de périphérie présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ainsi que sur les terrains de l'aéroport La Rochelle - île de Ré et certains sites spécifiques.

Elle permet de décliner les spécificités de chacun des parcs et les destinations et sous destinations préférentielles attendues dans ces parcs, conformément aux orientations stratégiques définies par le Schéma directeur des parcs d'activités de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle en 2017.



Localisation des secteurs économiques de l'agglomération

Les destinations et sous-destinations préférentielles par parcs sont les suivantes :

Les parcs d'activités

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
1	L'Aubrecay, Saint-Xandre	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
2	Belle aire, Aytré	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
3	Varaize, Aytré	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
4	Les Beauvoirs, Marsilly	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
5	Les Greffières, Lagord	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Restauration
6	Atlantech, Lagord	<ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de gros • Restauration
7	Le Nalbret, Nieul-sur-Mer	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau • Restauration
8	Monsidun, L'Houmeau	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau • Restauration

9	Les Bonnevaux, Saint-Vivien	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau • Commerce de gros • Restauration
10	Corne Neuve, Dompierre-sur-Mer	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Bureau
11	Croix fort, Saint-Médard	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Bureau
12	Atlanparc, Sainte-Soulle	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
13	Le Radar, Sainte Soulle	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau • Restauration
14	Atlanparc + ZI, Périgny	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
15	Technocean, La Rochelle	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Industrie • Entrepôt • Restauration
16	Les Rivauds Nord, La Rochelle	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau
17	Agrocéan, La Rochelle	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie du secteur alimentaire • Entrepôt du secteur alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros du secteur alimentaire • Bureau du secteur alimentaire
18	La Pallice, La Rochelle	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Bureau • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les parcs commerciaux de périphérie

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
19	Angoulins	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail. • Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. • Restauration. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau
20	Beaulieu, Puilboreau		
21	Fief rose, Lagord		

L'aéroport La Rochelle - Ile de Ré

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
22	Aéroport, La Rochelle	En lien avec la vocation aéronautique ou aéroportuaire du site : <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Bureau • Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. • Entrepôt 	

Les secteurs spécifiques

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
23	Cottes Mailles, Aytré	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
24	Site industriel Alstom, Aytré	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau
25	Interface Ville / Port Atlantique La Rochelle, La rochelle	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau
26	Thairé	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Industrie artisanale 	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics

Fiche 19 : Parc commercial d'Angoulins



Figure 1 : Repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération

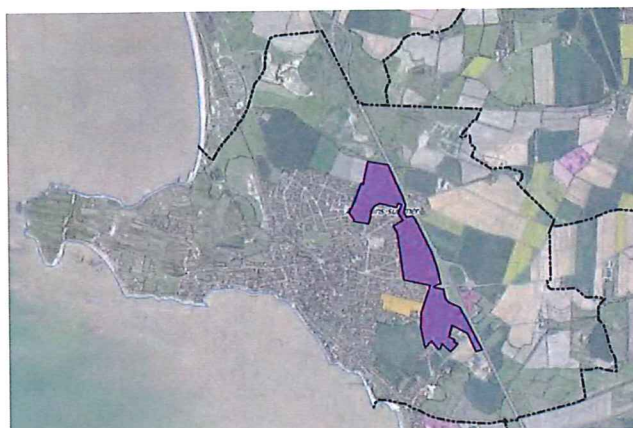


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune



Vue aérienne du site (Source : Google Earth)

Ce parc est destiné aux activités commerciales.

De par sa localisation, il masque le bourg et constitue donc une des entrées de ville de la commune.

Le parc commercial se compose de quatre espaces qui manquent de cohérence et de perméabilité entre eux :

1. le pôle commercial Carrefour au nord,
2. le lotissement historique des Fourneaux au centre,
3. le lotissement « Les Ormeaux » au Sud,
4. le lotissement « Les Cadélis » de l'autre côté de la RD 137.

Le secteur de l'hypermarché et des Fourneaux sont mal connectés du fait de la présence d'un secteur d'habitat et de la liaison centre-ville/RD 137. Toutefois, en vue d'améliorer et de sécuriser les accès aux espaces commerciaux et au bourg ainsi que le retraitement des accès à la Route Départementale 137, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle développe un projet de réaménagement de cette entrée de ville et de requalification du parc commercial.

Au sud de ce site, un échangeur permet un accès sécurisé au bourg et aux espaces commerciaux. Le rond-point qui l'accompagne forme une rotule de

liaison entre le lotissement des Fourneaux et celui des Ormeaux.

Cet échangeur constitue également le seul passage entre l'Est et l'Ouest du territoire angoulois. Il pourrait être renforcé par la création d'un second échangeur situé au Nord de la grande surface, à proximité du Marais du Pont de la Pierre, pour permettre de créer un accès supplémentaire au centre-ville et à chaque espace commercial du parc. La voie ainsi créée formera la limite Nord de l'urbanisation. Cet accès pourrait prendre, à terme, la forme d'un échangeur complet, assurant une nouvelle transversale entre le bourg et l'Est de son territoire.

Cet espace, par sa taille et son nombre d'enseignes (plus d'une centaine), propose une grande diversité d'offre. En revanche, sur le lotissement des Fourneaux, la concentration de ce type de bâti et des panneaux publicitaires qui l'accompagnent, crée une pollution visuelle importante.

De même, la façade de ce parc commercial le long de la Route Départementale 137 mérite une sérieuse reconsidération environnementale.

Le parc accueille de plus en plus d'activités du secteur des loisirs. Le 1^{er} secteur représenté est celui de l'équipement de la maison (24% de l'offre globale), suivi de l'équipement de la personne (16,4%).

Le principal bémol est un manque d'enseignes leaders car les enseignes les plus attractives pour les Français sont faiblement représentées. De fait, le parc souffre en matière de fréquentation et d'attractivité.

Fiche 20 : Parc commercial de Beaulieu à Puilboreau

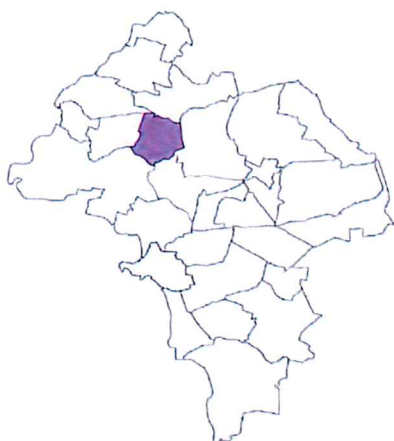


Figure 1 : Repérage de la commune à l'échelle de l'agglomération

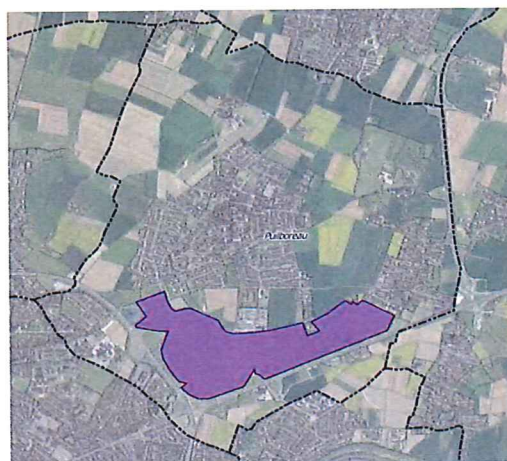


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune



Vue aérienne du site (Source : Google Earth)

Créée en 1969 sur décision du SIVOM de La Rochelle, auquel Puilboreau avait adhéré parmi les premiers, le parc commercial comprenait à l'origine un hypermarché et 21 commerces indépendants. Le parc commercial est inaugurée le 5 novembre 1970 et connaît un développement rapide. Au début des années 2000, l'extension ouest permet d'augmenter considérablement le nombre d'activités.

Face au constat d'un parc commercial vieillissant, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a fait le choix de moderniser Beaulieu et de valoriser les espaces publics et son tissu économique.

Le réaménagement réalisé en 2016 a permis de fluidifier le trafic automobile, faciliter la circulation des bus, sécuriser les déplacements à pied et à vélo et embellir les abords des commerces.

Les changements comportent :

- un nouveau plan de circulation pour fluidifier le trafic automobile ;
- un stationnement plus aisé, tout en le maintenant proche des commerces ;
- une voie de bus dédiée pour optimiser la desserte par la ligne 4 et un nouveau parc-relais depuis septembre 2018 ;

- des voies cyclables aménagées au sein même de Beaulieu, jusqu'aux quartiers et communes voisines ;
- un nouveau cheminement piéton sécurisé, pour faciliter les liaisons entre les magasins ;
- la plantation de pelouses et d'arbres pour structurer et embellir les espaces ;
- un nouveau mobilier urbain et des éclairages plus performants, plus économes.

Avec environ 200 commerces et services employant 2 500 salariés, Beaulieu est aujourd'hui le plus important parc commercial de Charente-Maritime. Ce parc est connu et attire bien au-delà des frontières de l'Agglomération et où continuent de s'installer régulièrement de nouvelles enseignes. On y trouve une part importante d'entreprises spécialisées en équipement de la maison (28 % des magasins). Le deuxième secteur le plus représenté est celui de l'automobile et des services (23 % des magasins). Puis viennent la culture et les loisirs, les cafés-hôtels-restaurants, l'équipement de la personne, l'alimentation et l'hygiène. Près de la moitié des enseignes les plus attractives au niveau national, en équipement de la maison et culture-loisirs, sont présentes sur Beaulieu.

Tome 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.2 les OAP spatialisées

3.2.2 Economie

Orientations d'aménagement et de programmation

Commune : Angoulins-sur-Mer

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Nord du Bourg - Carrefour	13 ha	OAP-AG-07



Figure 1 : repérage de la commune
à l'échelle de l'agglomération

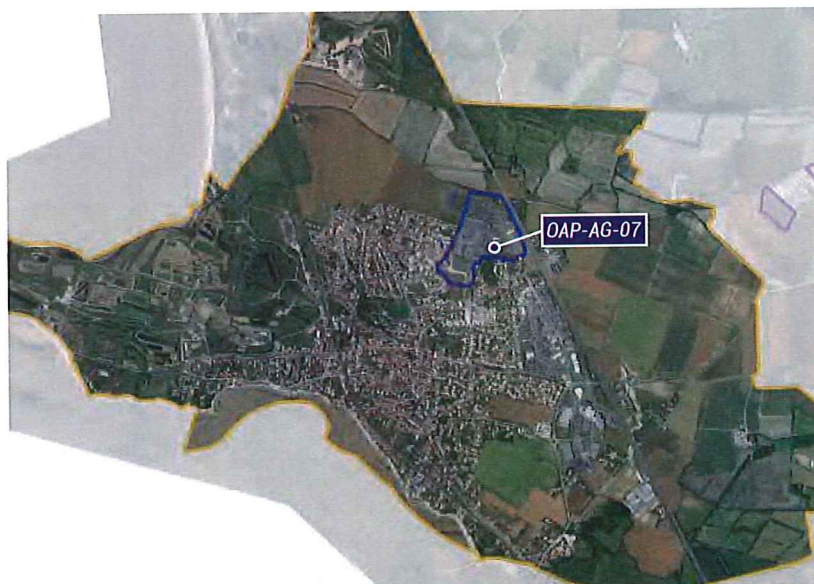
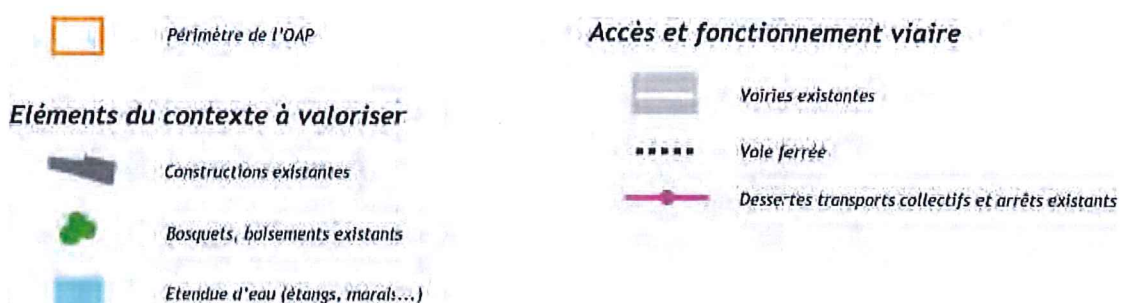
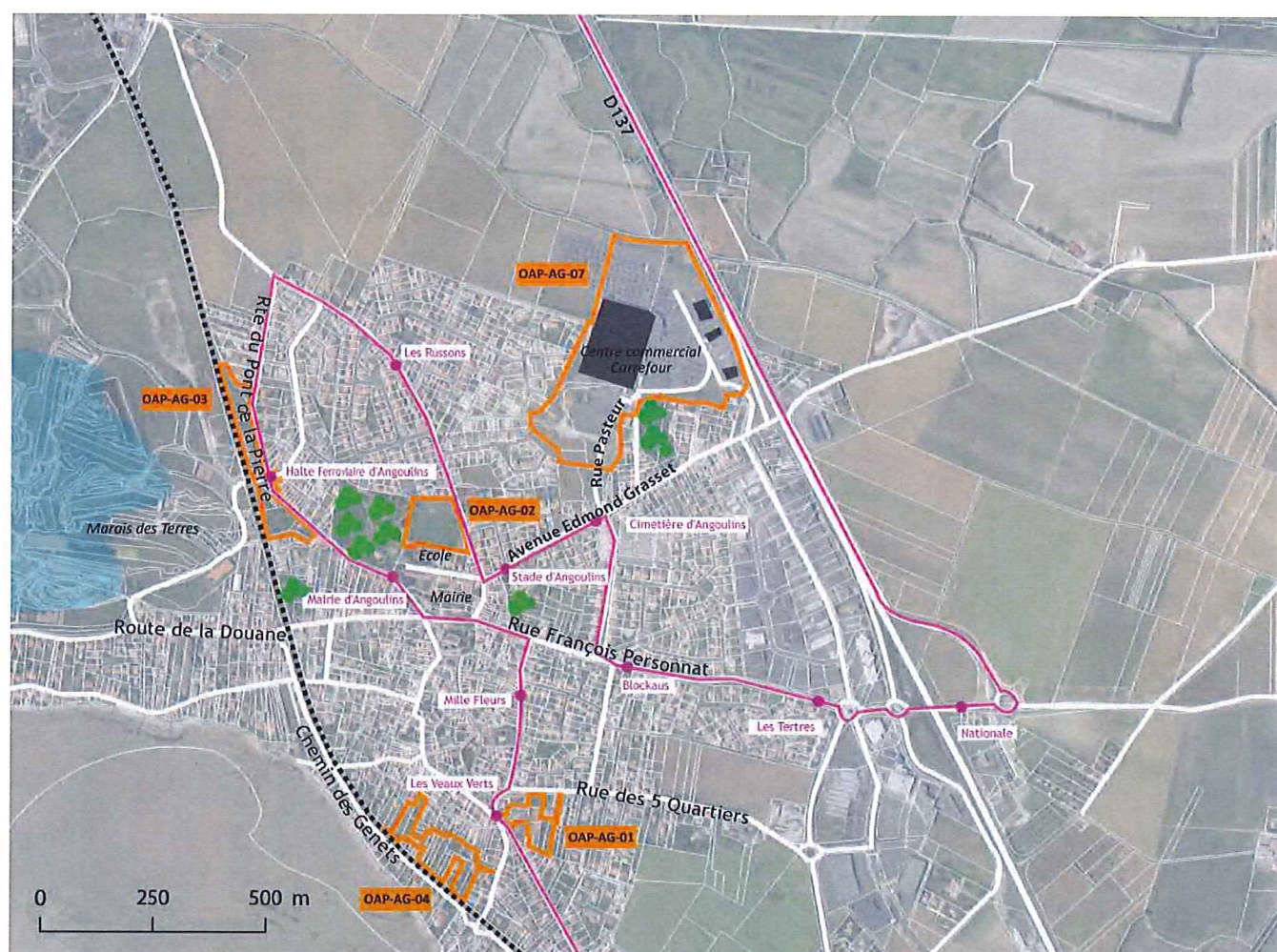


Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Code OAP
Nord du Bourg - Carrefour	13 ha	OAP-AG-07

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

La zone commerciale située en bordure de la D137, connectée à des tissus pavillonnaires est la deuxième zone commerciale de l'agglomération rochelaise après celle de Beaulieu à Puilboreau. Son développement doit se faire de façon maîtrisée pour ne pas compromettre l'attractivité des commerces du centre-ville et de façon harmonieuse avec le tissu pavillonnaire existant dans une recherche de qualité architecturale et paysagère. Un travail sur les connexions viaires en direction de l'extérieur de la zone est attendu.





Vue depuis la rue Pasteur

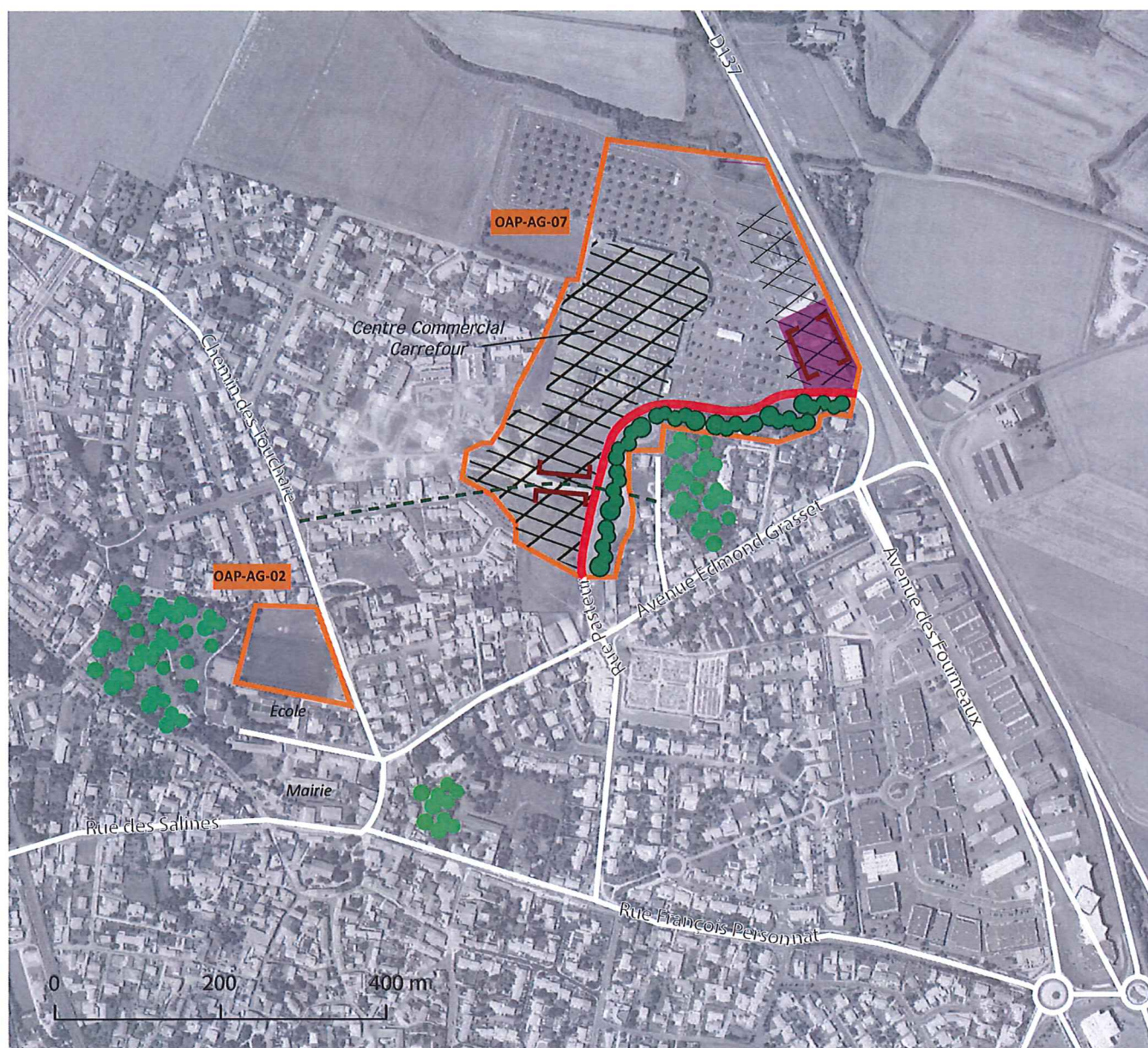


Vue depuis la RD137

Enjeux principaux :

- Maintenir voire renforcer la qualité paysagère et urbaine d'une des zones commerciales majeures où se côtoient commerces, habitat et zone naturelle.
- Améliorer les circulations piétonnes et automobiles dans le site et vers le centre-bourg.

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants

Accès et fonctionnement viaire



Voie existante à restructurer



Voiries existantes

Armature urbaine et paysagère



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Front urbain bâti à qualifier et/ou à créer

Eléments de programmation



Secteur potentiel de mutation



Espace constructible à dominante économique

Description générale du parti d'aménagement

L'OAP propose de renforcer la qualité des façades perceptibles depuis la RN 137. Elle vise aussi à cadrer un secteur libre de constructions au Sud du magasin Carrefour. Dans un souci de respect des mixités de fonctions limitrophes au secteur, une qualité paysagère et urbaine ainsi que des perméabilités pour des circulations douces sont attendues. Paysage urbain et qualité des circulations doivent améliorer le fonctionnement de ce secteur en favorisant une connexion possible vers le centre-bourg et le parc de la Mairie.

3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La qualité paysagère attendue sur ce secteur se fonde sur trois axes forts :

1. L'affirmation d'un front bâti de qualité le long d'axes de circulation. Ce front bâti permet une lisibilité des enseignes commerciales existantes à l'arrière, notamment le long de la RN 137 (évolution du secteur en cours de mutation).
2. Un deuxième front bâti à constituer le long d'un axe de desserte interne et d'accès au centre-bourg. Ce front bâti ménage une perméabilité Est-Ouest et évite un effet de «barre».
3. La confortation d'une frange paysagère, reliée à l'espace boisé existant, entre la zone commerciale et les zones d'habitation à l'Ouest.

4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Afin d'accéder plus directement au centre-bourg, le projet favorise des flux de circulation automobile entre la RN 137 et le rond point de la rue Pasteur afin de soulager la circulation sur l'avenue Edmond Grasset. Ils s'appuient sur la voirie existante aujourd'hui mais peu lisible (chicanes). Il s'agit de proposer des aménagements de voirie qualitatifs.

Une continuité piétonne est établie sur les emprises constructibles (Sud de Carrefour) afin de relier le centre-bourg et la zone naturelle existante. Ces cheminements sont les garants d'un front bâti non continu et de fragmentation des effets de façade.

5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Destination à dominante d'activités commerciales avec possibilité d'activités de services.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux pluviales

Au regard de la perméabilité du secteur, la solution technique privilégiée sera celle de l'infiltration et, à défaut, un rejet à débit limité vers le réseau d'eaux pluviales existant au sud (Dn800/Fe= 7,43 m NGF).

Le risque de remontée de nappe est très faible sur le secteur de l'OAP.

- Réseau d'eaux usées

Les bâtiments seront raccordés sur les ouvrages existants. Cette zone pourrait nécessiter la mise en place d'un poste de pompage restant privé.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet

