

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

**VARS**

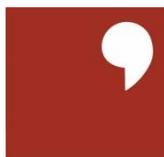
PIÈCE N° 1

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	27 mars 2009	24 mai 2013	20 juin 2014
Modification simplifiée n° 1	28 juillet 2021		

Vu pour être annexé à la décision du conseil communautaire en date du

Le président,



**URBAN HYMNS**  
6, rue du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



**MAIRIE DE VARS**  
33, rue Principale  
16330 VARS



**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CŒUR DE CHARENTE**  
10, route de Paris  
16560 TOURRIERS

**AR Prefecture**

016-200072023-20211216-20211216\_11-DE  
Reçu le 20/12/2021  
Publié le 20/12/2021

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Explications sur le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU .....</b>	<b>4</b>
2.1	Les raisons de la procédure.....	4
2.2	Exposé des cadres légaux et réglementaires de la procédure .....	5
2.3	Finalité de la procédure de modification simplifiée du PLU .....	6
2.4	Respect des étapes légales et réglementaires de la procédure .....	6
2.4.1	Notification du projet de modification simplifiée du PLU aux personnes publiques associées	6
2.4.2	Mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU au public .....	6
2.4.3	Entrée en vigueur de la procédure de modification simplifiée du PLU .....	7
2.4.4	L'évaluation environnementale de la procédure .....	7
<b>3</b>	<b>Exposé des motifs de la procédure de modification simplifiée du PLU .....</b>	<b>8</b>
3.1	Eléments de diagnostic territorial utiles à la procédure .....	8
3.2	Exposé des évolutions apportées au PLU et leurs motifs .....	14
3.2.1	Les modifications apportées au règlement écrit .....	14
3.2.2	Justification des non-contrariétés au respect de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme	18
3.2.3	Prévisions d'incidences générales de la procédure sur l'environnement.....	19

## **1 Préambule**

Le présent rapport a pour objet de présenter et exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vars, approuvé par délibération municipale en date du 20 juin 2014.

L'évolution du PLU par une procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du président, en vertu des exigences du Code de l'Urbanisme.

Suite à sa notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil communautaire, le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU sera mis à la disposition du public.

## **2 Explications sur le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU**

### **2.1 Les raisons de la procédure**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vars est entré en vigueur en 2014. Par ce dernier, la commune de Vars s'est donné pour objectif de soutenir le développement économique de son territoire, en lien avec les orientations portées par la Communauté de Communes Cœur de Charente, compétente en matière de développement économique.

En traduction, le PLU s'est donné pour orientation, via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de développer la zone d'activités dénommée « Les Coteaux », au lieu-dit « Puy de l'An ». Cette zone existe depuis la fin des années 1990, et s'est développée au cours des années 2000 et 2010.

La zone d'activités a connu une importante étape de son développement par l'implantation d'une plate-forme logistique d'une marque de grande distribution d'envergure nationale en 2010 (groupe LIDL). Le site occupe 10 hectares et compte environ 300 salariés. Il alimente une centaine de magasins en région.

Le groupe LIDL envisage de développer sa plate-forme logistique et a fait connaître, à cet effet, son projet d'extension à la Communauté de Communes Cœur de Charente. Deux autres entreprises, spécialisées dans la logistique, ont également fait connaître leur intention de développer leur site au sein de la zone d'activités (DPD FRANCE SAS, TRANSPORTS BREGER ET COMPAGNIE SAS).

Il convient de préciser que la compétence de réalisation des documents d'urbanisme est exercée par l'intercommunalité. Celle-ci a donc engagé cette procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de Vars.

Le choix de cette procédure s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant par ailleurs que les modifications apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations et prévisions de développement économique déterminées par le PADD du PLU.

## 2.2 Exposé des cadres légaux et réglementaires de la procédure

Concernant le choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux documents d'urbanisme que sont les PLU d'évoluer afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de permettre la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

Ainsi, dans ces termes, la Communauté de Communes Cœur de Charente a engagé la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de Vars par arrêté de son président. Les modifications apportées au PLU dont des ajustements réglementaires visant à permettre l'évolution d'une zone d'activités économiques, qui accueille plusieurs entreprises dont le développement est compromis par la rigidité actuelle de certaines règles d'urbanisme applicables sur la commune.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent, envisage de modifier le règlement écrit et/ou sa partie graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette procédure de modification est dite « de droit commun ».

Néanmoins, cette possibilité de modification du PLU est limitée par les conditions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, précisant que le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone « agricole » (A) ou une zone « naturelle et forestière » (N) ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Selon l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun doit se soumettre à enquête publique, réalisée conformément au Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsque celle-ci a pour effet, soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou soit d'appliquer l'article L131-9.

Selon l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, **dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41**, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, **être effectuée selon une procédure dite « simplifiée »**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

De même, selon l'article L153-46, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Ainsi, par élimination des cas prévus à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes Cœur de Charente s'est prononcée pour le choix d'une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Vars, en considérant qu'il s'agissait là de la procédure la plus adaptée aux objectifs poursuivis.

## **2.3 Finalité de la procédure de modification simplifiée du PLU**

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent la partie écrite du règlement, laquelle se réfère aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces évolutions sont principalement les suivantes :

- Evolution, au sein de la zone UY (zone « urbaine » dite U) et de la zone 1AUY (zone « à urbaniser » dite AU), des règles relatives à l'implantation des constructions nouvelles ;
- Evolution, au sein de la zone UY (zone « urbaine » dite U) et de la zone 1AUY (zone « à urbaniser » dite AU), des règles relatives au stationnement des véhicules.

Ces modifications, en accord avec le PADD, visent ainsi à adapter le PLU à l'évolution des prévisions de développement économique du territoire, conformément aux objectifs partagés par la commune de Vars et l'intercommunalité Cœur de Charente.

Ces évolutions ne portent aucunement atteintes aux qualités de l'environnement communal. Par ailleurs, il sera démontré l'absence d'incidences prévisibles des modifications opérées par la présente procédure sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

## **2.4 Respect des étapes légales et réglementaires de la procédure**

### **2.4.1 Notification du projet de modification simplifiée du PLU aux personnes publiques associées**

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme (s'agissant ici de la Communauté de Communes Cœur de Charente) notifie le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

### **2.4.2 Mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU au public**

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Dans le cas de la présente procédure, le dossier de modification simplifiée du PLU sera rendu accessible au public dans les locaux de la Communauté de Communes Cœur de Charente, à ses jours et heures d'ouverture réguliers. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par une délibération prise par le conseil communautaire.

Les observations émises par le public seront enregistrées et conservées, conformément au Code de l'Urbanisme, par le moyen d'un registre ouvert par le président et clôturé par ses soins à l'issue du délai légal de mise à disposition. A l'issue de ces étapes, le président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU, à l'appui des réponses apportées aux observations émises par les personnes publiques associées et le public.

#### **2.4.3 Entrée en vigueur de la procédure de modification simplifiée du PLU**

Conformément à l'article L153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **2.4.4 L'évaluation environnementale de la procédure**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L104-1 et suivants et R104-8 et suivants.

L'article L104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, « les Plans Locaux d'Urbanisme » (article L104-1, 3° bis).

Par ailleurs, l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L104-1 et L104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

L'article en question précise qu'un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. Dans l'attente de la publication de ce décret, la Communauté de Communes Cœur de Charente a volontairement saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine afin que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU de Vars à évaluation environnementale. La décision relative à cette saisine est jointe au dossier de modification simplifiée du PLU.

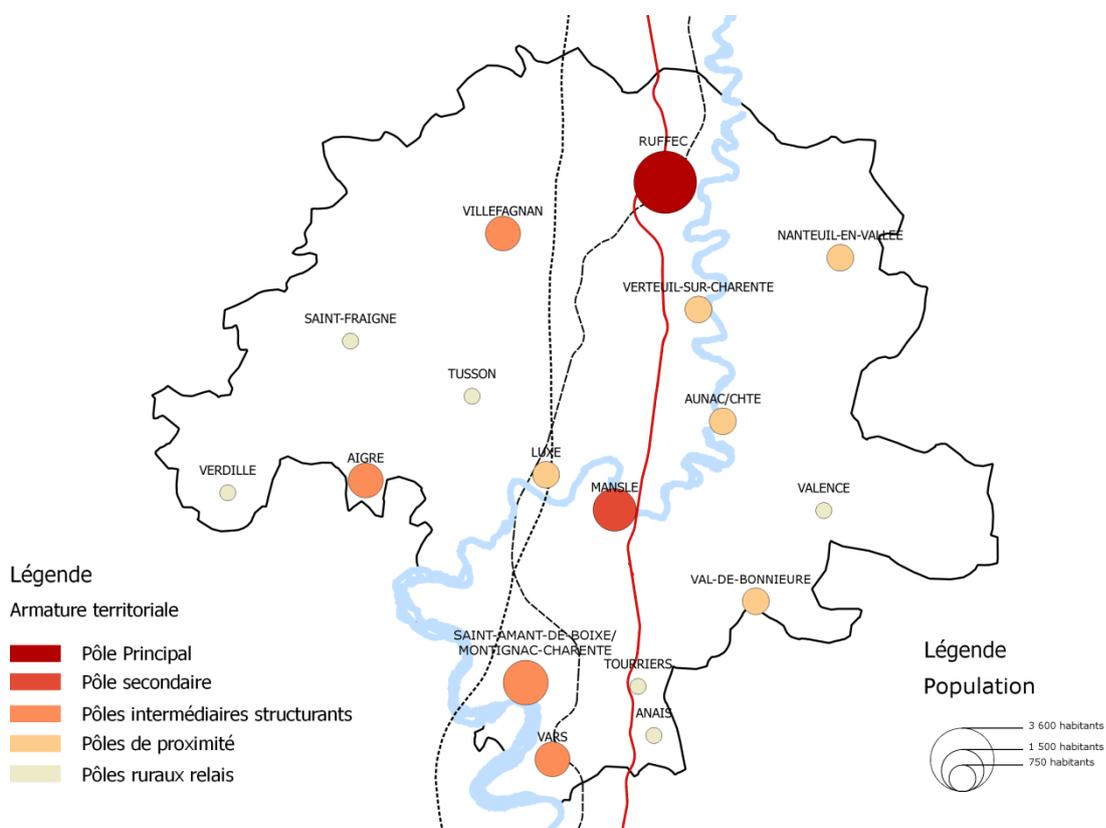
### 3 Exposé des motifs de la procédure de modification simplifiée du PLU

#### 3.1 Éléments de diagnostic territorial utiles à la procédure

##### - Contexte territorial

La commune de Vars, située dans le département de Charente au sein de la Communauté de Communes Cœur de Charente, au Nord de l'Agglomération d'Angoulême, est un territoire de 2 113 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon l'INSEE. La commune est localisée à l'entrée Nord de l'agglomération, sur l'axe stratégique de la RN 10 (Poitiers – Bordeaux).

#### L'armature territoriale du Pays du Ruffécois (source : Pays du Ruffécois)



Le territoire fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays du Ruffécois, entité intercommunale regroupant les Communautés de Communes Cœur de Charente et Val de Charente. Ce territoire est constitué de 83 communes pour une population d'environ 36 800 habitants en 2018.

Il est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 25 mars 2019. Ce document impose un rapport de compatibilité envers le PLU. A ce jour, ce dernier n'est pas pleinement compatible avec le SCOT. Toutefois, une démarche d'élaboration d'un PLU intercommunal est en cours sur le territoire de Cœur de Charente. C'est dans ce cadre que la mise en compatibilité des prévisions de développement du territoire, dorénavant définies à l'échelle intercommunale, seront mises en compatibilité avec le SCOT.

## AR Prefecture

016-200072023-20211216-20211216\_11-DE

Reçu le 20/12/2021

Publié le 20/12/2021

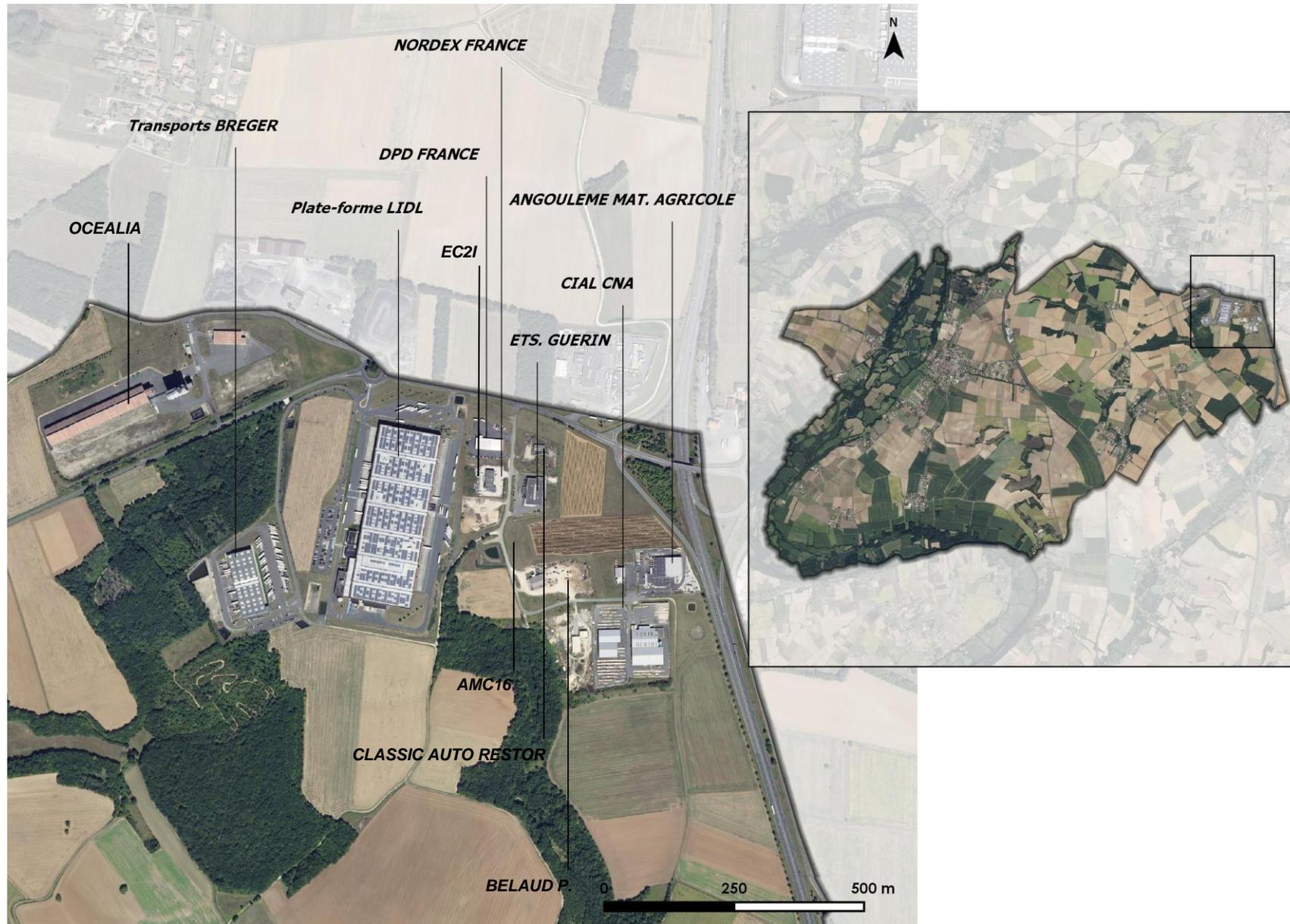
Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Vars, on considérera que la compatibilité du document d'urbanisme en vigueur sur la commune avec le SCOT ne constitue pas un enjeu majeur, dans le sens où les modifications apportées au PLU ne remettent pas en question les opportunités du projet politique qu'il sous-tend.

A ce titre, elle dispose d'une visibilité majeure pour le développement économique. Cette visibilité a justifié la création de la zone d'activités des « Coteaux » au niveau de l'échangeur routier de la RN 10 desservant Vars, qui accueille des entreprises orientées vers la logistique et les transports. Cette zone d'activités accueille notamment une des principales plates-formes logistiques du groupe de grande distribution LIDL au niveau national.

Carte de situation de la zone d'activités des Coteaux à Vars (source : IGN)



Vue aérienne, localisation sommaire des entreprises (source : IGN)



- **Repères socio-démographiques**

La commune profite d'une importante dynamique de développement démographique depuis ces 2 dernières décennies. Cette dynamique est alimentée par le positionnement géographique privilégié de l'espace communal, entre ruralité et cœur d'agglomération d'Angoulême, chef-lieu du département. Le territoire mêle ainsi l'atout de sa proximité avec les équipements et activités économiques d'Angoulême avec celui d'un cadre de vie de qualité, fondé sur les paysages remarquables du val et des coteaux de Charente.

La progression de la population a été particulièrement marquée entre 1999 et 2008 (+2,4 %), suivie des périodes 2008-2013 (+0,9 %) et 2013-2018 (+0,9 %). Après une décélération au début des années 2010, la croissance est constante et traduit une progression exponentielle de la population, qui dépasse les 2 000 habitants au début de la décennie 2010, et les 2 100 habitants vers 2017.

Plus en détail, la croissance de la population a été portée par un solde migratoire important durant les années 2008-2018 (+0,4 % entre 2008 et 2013, +0,4 % entre 2013 et 2018), renforcé par un solde naturel également positif (+0,5 % sur les 2 périodes).

**Indicateurs démographiques** (source : INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	1 306	1 340	1 551	1 511	1 567	1 937	2 021	2 113
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	47,6	48,8	56,5	55,0	57,1	70,5	73,6	76,9

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Le taux de natalité, de 11,5 ‰ sur la période 2013-2018, est dynamique et corrige aisément le taux de décès, particulièrement faible (6,7 ‰ sur la même période). La pyramide des âges est largement dominée par les classes d'âges jeunes et très jeunes. Les 30-44 ans occupent 21,8 % de la population, suivis des 0-14 ans (21,4 %). 43,2 % de la population a ainsi moins de 45 ans. Les 60-74 ans sont en progression, qui demeure toutefois modérée.

**Indicateurs démographiques** (source : INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	2,1	-0,3	0,4	2,4	0,9	0,9
due au solde naturel en %	0,4	-0,1	-0,1	0,2	0,6	0,5	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,0	2,2	-0,2	0,2	1,8	0,4	0,4
Taux de natalité (‰)	14,9	10,9	9,0	11,8	13,8	12,3	11,5
Taux de mortalité (‰)	11,1	11,8	10,3	9,7	8,2	7,3	6,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

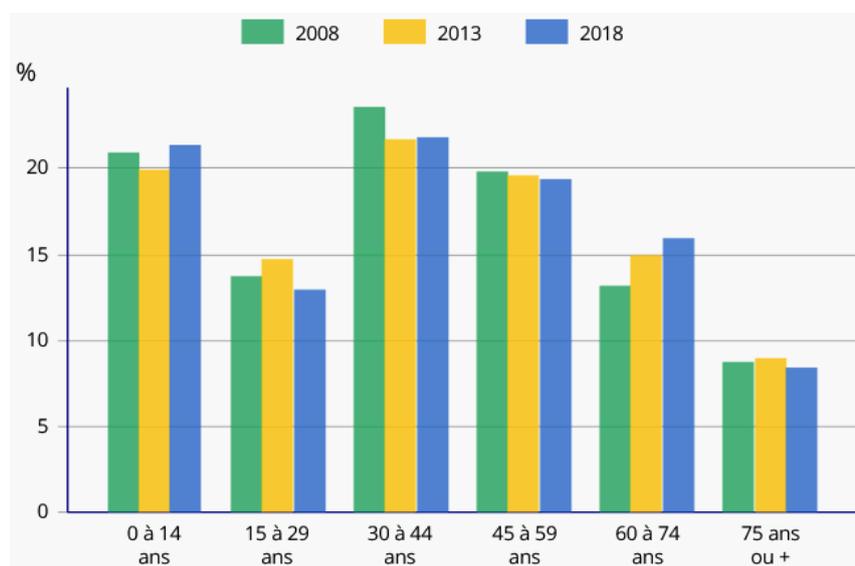
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,4 en 2018, témoignant de la prédominance des familles avec enfants sur le territoire. Cette prédominance est confirmée par la pyramide des âges. Le territoire est moins affecté par le vieillissement de la population au regard de l'état des lieux départemental et communautaire.

La progression du parc de logements (au nombre de 1 010 en 2018) est de l'ordre de +10 logements/an en moyenne au cours de la période 2008-2018, et démontre que la commune est attractive et dynamique. Il s'agit d'un haut niveau de croissance résidentielle pour une commune d'envergure rurale telle que Vars.

Indéniablement, la croissance importante du parc de logements a participé à la forte progression démographique de ces dernières années. Ces logements sont dominés par la propriété, la commune étant attractive pour les primo-accédants.

La pyramide des âges (source : INSEE)



Le portrait économique de la commune est dressé par le décompte, par l'INSEE, de 718 emplois sur le territoire en 2018 (emplois dits « au lieu de travail »), pour un taux de concentration de l'emploi de l'ordre de 81,9 points.

La commune accueille ainsi 8 emplois pour 10 actifs domiciliés sur son territoire, soit un niveau d'autonomie particulièrement important pour une commune rurale. Vars confirme ainsi sa qualité de pôle économique à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur de Charente, voire à l'échelle du Pays Ruffécois.

En outre, l'INSEE décompte 126 entreprises sur la commune au 31 décembre 2018 (hors agriculture), dont 59,6 % appartiennent au secteur commercial et de services marchands (tous confondus). Parmi ces entreprises, il convient de signaler que le groupe LIDL est le plus important pourvoyeur local en emplois.

**- L'opportunité de conforter le développement économique**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Ruffécois a été approuvé le 25 mars 2019. L'élaboration de ce projet a abouti à la définition d'orientations dédiées aux activités économiques sur le territoire du PETR du Ruffécois, conforme aux prévisions des intercommunalités titulaires de la compétence en développement économique local.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT défend ainsi la qualité de « pôle intermédiaire structurant » pour la commune de Vars, de par l'importance de son tissu économique et sa position stratégique à l'entrée de l'agglomération d'Angoulême.

Le SCOT énonce un objectif, via son PADD, de « structurer et accompagner le développement économique ». La vocation des documents d'urbanisme est de traduire cet objectif en prévoyant les règles adaptées sur leur territoire de mise en œuvre.

Dans ce contexte, la zone d'activités des Coteaux, sur la commune de Vars, accueille plusieurs entreprises ayant exprimé leur demande de développer leurs capacités de production économique, devant passer par l'agrandissement de leurs locaux. C'est le cas de la plate-forme logistique appartenant au groupe LIDL (grande distribution alimentaire) ainsi que des sites des entreprises DPD et TRANSPORTS BREGER.

La présente modification simplifiée du PLU de Vars répondra donc à l'enjeu de poursuivre le développement économique du territoire intercommunal, en cohérence avec les objectifs portés par l'intercommunalité et le SCOT.

## **3.2 Exposé des évolutions apportées au PLU et leurs motifs**

### **3.2.1 Les modifications apportées au règlement écrit**

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU sont de deux ordres ; premièrement, il s'agit de permettre d'assouplir les conditions d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques en zones UY et AUY, et d'assouplir les conditions imposées pour le stationnement des véhicules dans ces mêmes zones.

Cet assouplissement relatif aux conditions de stationnement permettra aux projets de développement économique de s'inscrire dans une logique vertueuse au plan environnemental, en limitant l'imperméabilisation des sols.

## REGLEMENT DE LA ZONE UY

Règle initiale	Règle modifiée	Justification
<b>ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>		
<p>Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,</li> <li>- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent document d'urbanisme.</li> </ul>	<p>1. Règle générale</p> <p>Les constructions doivent être implantées selon un retrait correspondant au moins à leur hauteur divisée par 2 vis-à-vis de l'alignement aux voies et emprises publiques, sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 5 mètres.</p> <p>2. Exceptions</p> <p>Une implantation différente est possible dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'implantation d'un local ou d'une installation technique ;</li> <li>- Lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite ;</li> <li>- Lorsqu'il est question de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>La règle réécrite permet d'assouplir les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en diminuant la règle de recul établie entre les constructions et lesdites voies.</p> <p>Ainsi réécrite, la règle permet au PLU de défendre une volonté d'optimisation foncière et de gestion économe de l'espace constructible, tout en offrant davantage de possibilités aux porteurs de projet.</p> <p>Les exceptions à la règle nouvellement prévues dans le cadre de cette procédure permettent de couvrir certains cas particuliers d'impossibilité d'application de la règle générale. Elles renforcent ainsi l'adaptabilité du PLU envers les projets d'aménagement.</p>
<b>ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>		
<p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ol> <p>A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p>	<p>Le stationnement des véhicules, de toutes natures, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les nouvelles aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, incluant les besoins propres au stationnement des poids-lourds et autres véhicules nécessaires aux activités projetées. Elles devront répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.</p>	<p>Le contenu du règlement est ici simplifié pour lever des freins à son application. En effet, les règles initiales du PLU ont été écrites sans possibilité d'anticipation réelle des caractéristiques des projets portés par les entreprises dans la zone UY. Il en découle aujourd'hui des freins au développement de certaines entreprises dans la zone d'activités des Coteaux, qui ne sont pas justifiés par la défense de l'intérêt général.</p> <p>La présente procédure propose donc de supprimer les normes imposant un certain nombre de stationnements automobiles pour les activités économiques, pour préférer une règle qualitative qui permettra à la collectivité d'appliquer le PLU avec souplesse.</p> <p>La présente modification simplifiée répond également aux enjeux actuels d'une adaptation de la ville à la transition écologique, et notamment à l'évolution des modes de déplacements vers davantage de solutions mutualisées et collectives de type covoiturage ou transports en commun. Cela réduira d'autant plus, à l'avenir, les besoins en matière de stationnement individuel.</p>

**REGLEMENT DE LA ZONE 1AU Y**

Règle initiale	Règle modifiée	Justification
<b>ARTICLE 1AU Y6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>		
<p>Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1AU 2 (orientations d'aménagement), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.</p> <p>L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.</p>	<p>1. Règle générale</p> <p>Les constructions doivent être implantées selon un retrait correspondant au moins à leur hauteur divisée par 2, sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 5 mètres.</p> <p>2. Exceptions</p> <p>Une implantation différente est possible dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'implantation d'un local ou d'une installation technique ;</li> <li>- Lorsqu'il est question de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>La règle réécrite permet d'assouplir les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en diminuant la règle de recul établie entre les constructions et lesdites voies.</p> <p>Ainsi réécrite, la règle permet au PLU de défendre une volonté d'optimisation foncière et de gestion économe de l'espace constructible, tout en offrant davantage de possibilités aux porteurs de projet.</p> <p>Les exceptions à la règle nouvellement prévues dans le cadre de cette procédure permettent de couvrir certains cas particuliers d'impossibilité d'application de la règle générale. Elles renforcent ainsi l'adaptabilité du PLU envers les projets d'aménagement.</p>

## ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée.

Le stationnement des véhicules, de toutes natures, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les nouvelles aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, incluant les besoins propres au stationnement des poids-lourds et autres véhicules nécessaires aux activités projetées. Elles devront répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Le contenu du règlement est ici simplifié pour lever des freins à son application. En effet, les règles initiales du PLU ont été écrites sans possibilité d'anticipation réelle des caractéristiques des projets portés par les entreprises dans la zone UY. Il en découle aujourd'hui des freins au développement de certaines entreprises dans la zone d'activités des Coteaux, qui ne sont pas justifiés par la défense de l'intérêt général.

La présente procédure propose donc de supprimer les normes imposant un certain nombre de stationnements automobiles pour les activités économiques, pour préférer une règle qualitative qui permettra à la collectivité d'appliquer le PLU avec souplesse.

La présente modification simplifiée répond également aux enjeux actuels d'une adaptation de la ville à la transition écologique, et notamment à l'évolution des modes de déplacements vers davantage de solutions mutualisées et collectives de type covoiturage ou transports en commun. Cela réduira d'autant plus, à l'avenir, les besoins en matière de stationnement individuel.

### 3.2.2 Justification des non-contrariétés au respect de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au Code de L'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

En dehors de ces cas, une modification « simplifiée » peut être engagée, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. En l'occurrence, la présente procédure s'inscrit bien dans le respect de ces dispositions légales.

Celle-ci n'a pas pour résultat de majorer de 20 % les possibilités de construire en application des règles du PLU. Les modifications apportées aux articles UY6, 1AUY6, UY12 et 1AUY12 ne créent pas de majoration des droits à construire, dans le sens où elles portent seulement sur les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et de stationnement des véhicules. En l'occurrence, le changement de norme d'implantation dans les articles UY6 et 1AUY6 ne conduisent pas à majorer les droits à construire de plus de 20 % dans les zones en question.

La présente procédure ne conduit pas non-plus à diminuer les possibilités de construire dans les zones faisant l'objet de modifications réglementaires. Elle n'apporte aucune modification au contour des zones délimitées par le PLU. Enfin, l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas au PLU, ce dernier ne tenant pas lieu de Programme Local de l'Habitat.

### 3.2.3 Prévisions d'incidences générales de la procédure sur l'environnement

#### ***Interaction entre la présente procédure et le patrimoine naturel***

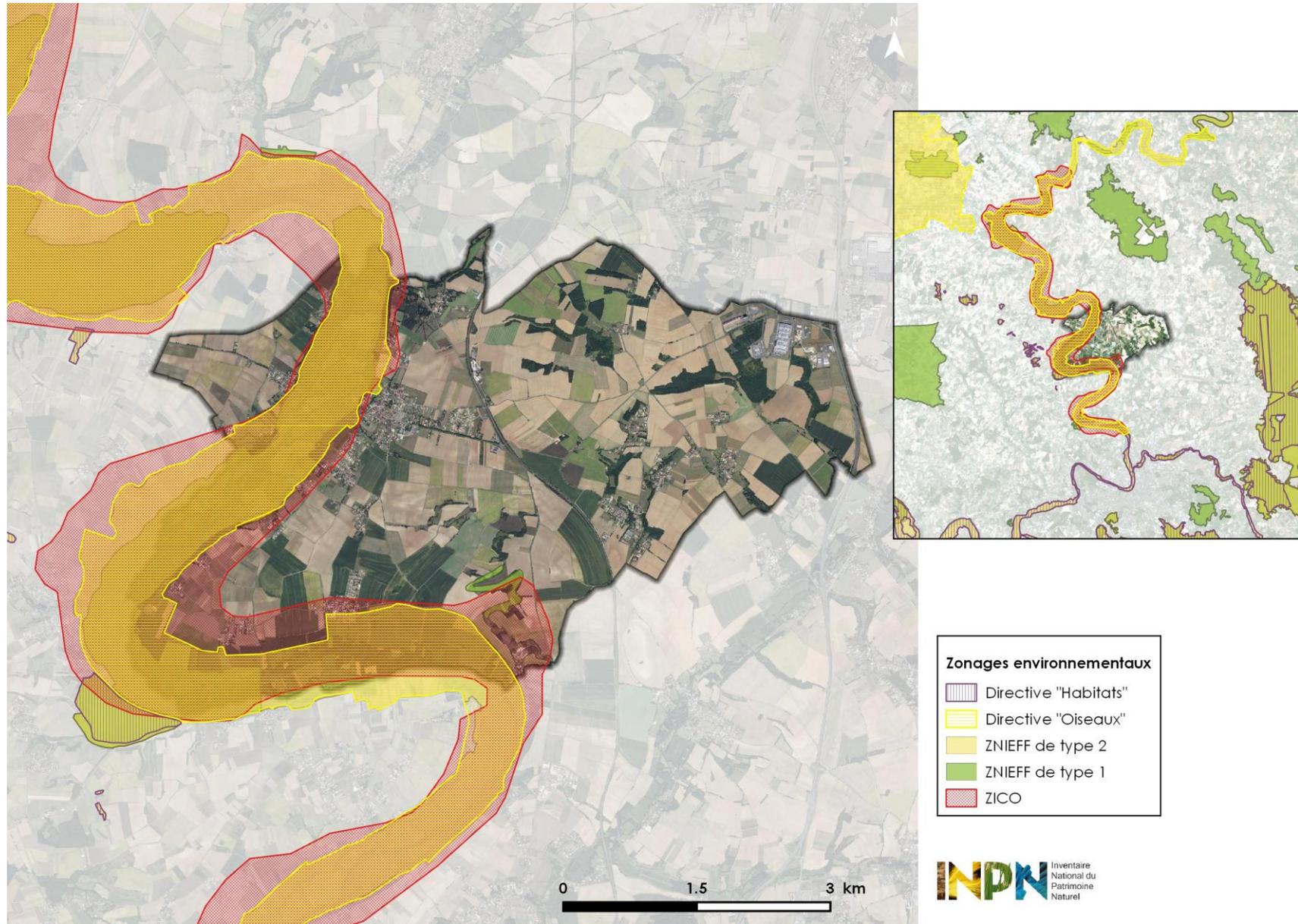
La commune de Vars est concernée par 3 Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2, à savoir « Coteau du Peu Saint-Jean » (type 1), « Vallée de la Charente à Vars » (type 1) et « Vallée de la Charente en amont d'Angoulême » (type 2). Il s'agit de zones d'inventaire qui n'exercent pas d'effets réglementaires sur le territoire.

Le territoire communal est également concerné par la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, dite « Vallée de la Charente : amont d'Angoulême », s'agissant d'une autre zone d'inventaire relative aux espèces d'oiseaux.

La commune est également concernée par le site Natura 2000 dit « Vallée de la Charente en amont d'Angoulême », établi au titre de la directive européenne 2009/147/CE concernant la conservation des oiseaux sauvages. Ce site Natura 2000 se superpose pour tout ou partie aux ZNIEFF précitées et à la ZICO « Vallée de la Charente : amont d'Angoulême ». Il exerce des effets réglementaires indirects sur le territoire, et s'accompagne de dispositifs de contractualisation en faveur d'une gestion conservatoire des habitats, de la faune et de la flore d'intérêt communautaire.

Ces zonages d'inventaires et de protection patrimoniale de l'environnement confirment la grande valeur patrimoniale de la vallée de la Charente, ses zones humides associées (fond de vallée principale, vallées annexes) et ses autres milieux associés tels que les coteaux calcaires qui surplombent le fond de vallée.

Localisation des zonages environnementaux (source : IGN, INPN)



Au regard de cet état des lieux, le PLU définit d'ores-et-déjà une série de dispositions réglementaires qui assurent la protection de ce patrimoine naturel d'intérêt européen. On précisera que les zones faisant l'objet de modifications réglementaires dans le cadre de la présente procédure ne sont aucunement en interaction directe ou indirecte avec les zones précitées. Plus en détail :

- Aucun effet d'emprise n'est constaté entre la vallée de la Charente et ces zones ;
- Une distance significative sépare la vallée de la Charente vis-à-vis de ces zones ;
- Les habitats caractéristiques de ces zones n'ont pas de lien écosystémique avec l'éco-complexe formé par la vallée de la Charente et ses milieux associés ;
- Les règles modifiées dans le cadre de la présente procédure n'ont pas d'interaction significative avec la vallée, en ce sens où elles ne portent pas sur les modalités de gestion des eaux usées, des eaux pluviales ou sur des moyens de prévention des pollutions des eaux ou des milieux aquatiques récepteurs, quelles que soient leur nature ;
- Enfin, les règles en question sont sans conséquences sur la conservation des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques ou plus généralement, des continuités écologiques.

#### **Autres aspects environnementaux**

L'objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU n'est pas de nature à créer des présomptions de nuisances notables sur l'environnement de la commune de vars. Cette procédure n'a pas vocation à remettre en cause de protections réglementaires bénéficiant à l'environnement et au cadre de vie de la commune.

Elle ne conduit pas à réduire l'emprise d'une zone « naturelle et forestière » (N) ou d'une zone « agricole » (A), lesquelles sont par définition non-ouvertes à la construction. Les règles établies en faveur de la protection des espaces boisés (« espaces boisés classés ») ou des zones humides (protections établies au titre des zones inondables, tel que le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Charente) ne sont pas remises en question.

Plus généralement, la présente procédure ne porte aucunement atteinte à l'accomplissement des objectifs du PLU en matière de maîtrise des incidences de l'urbanisation sur la demande en eau potable, la demande en traitement des eaux usées, des eaux pluviales et des déchets, et ne concourt pas à augmenter les surfaces ouvertes à la construction, susceptibles de créer de nouvelles incidences jusqu'alors inconnues sur le territoire communal.

Enfin, la procédure ne remet nullement en question le rôle joué par le PLU dans la protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels, des pollutions et des nuisances.

Ces divers constats permettent de confirmer, à ce stade, l'absence de probabilité d'incidence de la modification simplifiée n° 1 du PLU sur l'environnement. Celle-ci n'est pas de nature à remettre en

question les conclusions de l'avis rendu par l'Autorité Environnementale sur le projet de PLU, en date du 20 août 2013.

**Aspects particuliers des projets interagissant avec la présente procédure**

La Communauté de Communes Cœur de Charente a pour souhait d'accompagner le développement de la zone d'activités des Coteaux sur la commune de Vars, et aspire pour cela à l'évolution du PLU de Vars afin d'atteindre cet objectif. Dans ce contexte, les règles modifiées par la présente procédure permettront à certaines entreprises de se développer.

Ces entreprises poursuivent des projets de développement accompagnés par certaines règles du PLU, à même de garantir leur intégration environnementale. Les dispositions en question sont les suivantes :

- En matière de gestion pluviale, les incidences suscitées par les projets seront évitées par la pérennisation ou la création (si nécessaire au moment de l'instruction des actes d'urbanisme), des ouvrages de rétention/infiltration des eaux de ruissellement nécessaires à la protection des milieux aquatiques récepteurs. A cet égard, la zone d'activités possède d'ores-et-déjà certains équipements répondant à cette vocation.
- L'assainissement des eaux usées s'opérera par l'intermédiaire d'installations d'assainissement non-collectif conformes à la réglementation en vigueur.
- En termes d'intégration paysagère et écologique, la zone d'activités bénéficie d'ores-et-déjà de mesures d'accompagnement, via des plantations réalisées dans le cadre de son aménagement initial.

Enfin, il convient de préciser que la présente modification simplifiée du PLU n'aura aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et/ou forestiers par l'urbanisation. Elle n'est pas de nature à modifier la trajectoire adoptée par le PLU en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.