

AR Prefecture

016-200072023-20260430-20260430_48-DE
Reçu le 07/05/2026



NOTICE DE PRÉSENTATION

Version 12/02/2026

Modification simplifiée n°2 du PLUi
Communauté de communes Cœur de Charente

AR Prefecture

016-200072023-20260430-20260430_48-DE
Reçu le 07/05/2026



Sommaire

1. Le contexte	4
1.1 Le PLUi et les objectifs de la modification simplifiée	5
1.2 Le territoire	7
1.3 Le cadre	8
1.4 La procédure	9
2. La modification simplifiée	11
2.1. L'arrêté de prescription de la procédure de modification simplifiée	12
2.2 Description du PLUi de Coeur de Charente	14
2.3 Objets de la modification simplifiée	15
2.3.1 La création du STECAL Azs	15
2.3.1.1 Présentation générale	15
2.3.1.2 Les évolutions du document graphique envisagées	21
2.3.1.3 Les évolutions du règlement écrit envisagées	29
2.3.2 La délimitation d'un nouveau STECAL Nes	36
2.3.2.1 Présentation générale	36
2.3.2.2 Les évolutions du document graphique envisagées	38
2.3.2.3 Les évolutions du règlement écrit envisagées	39
2.3.3 La modification du classement de deux parcelles au sein de la zone urbaine	40
2.3.3.1 Présentation générale	40
2.3.3.2 Les évolutions du document graphique envisagées	41
2.3.4 Le repérage de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	42
2.3.4.1 Présentation générale	42
2.3.4.2 Les évolutions du document graphique envisagées	48
2.3.4.3 Les évolutions du règlement écrit envisagées	59
3. Synthèse et compatibilité avec le SCoT	60
3.1 Bilan des surfaces	61
3.2 Compatibilité avec le SCoT du Pays du Ruffécois	62



1

Le contexte

1.1 Le PLUi et les objectifs de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Coeur de Charente a été approuvé le 27 avril 2023. Depuis, ce document a fait l'objet de deux mises à jour et d'une modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle, adoptée le 29 février 2024 (modification du périmètre d'une carrière à Aussac-Vadalle et Nanclars).

La présente procédure a pour objet :

1 | de classer dans un secteur particulier de la zone Agricole, un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), les entreprises en charge de la récolte des céréales, le travail des grains (tri, nettoyage, allotements...), leur conservation et leur commercialisation. Il s'agit d'une activité économique ancrée dans la zone de production, c'est-à-dire la zone Agricole, à l'interface entre l'agriculture et les industries de transformation. Actuellement, ces entreprises sont classées en zone Agricole ; ce classement ne leur permet pas d'évoluer (exemples : implantation d'un nouveau silo, extension d'un bâtiment).



Exemple : l'entreprise Ocealia à Aunac-sur-Charente classée en zone A dans le PLUi actuel



2 | de classer dans un STECAL (même type que précédemment) l'emprise concernant un projet de création d'une unité de méthanisation sur la commune d'Aussac-Vadalle.



Emprise du projet de création d'une unité de méthanisation

3 | de permettre la réhabilitation et une réappropriation des bâtiments du site des fours à chaux du domaine d'Echoisy à Cellettes vers d'autres usages. Ce projet est directement lié à l'éco-hameau «L'Oasis du Coq à l'Âme».

6



Bâtiments faisant l'objet du projet porté par le domaine d'Echoisy, classés en N dans le PLUi actuel

4 | de reclasser deux parcelles enclavées au sein d'un site économique dans un secteur à vocation économique à Mansle-les-Fontaines (COOP DE MANSLE).

5 | d'identifier certains bâtiments supplémentaires comme étant susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N.

1.2 Le territoire

Située au Nord-Ouest du département de la Charente, la Communauté de Communes Coeur de Charente est un territoire positionné sur des axes structurants, dont la RN10, qui ont accompagné son développement. En effet, ces axes renforcent le lien avec les pôles voisins (Angoulême, Ruffec...) qui partagent le territoire entre plusieurs influences. Une grande partie des communes du sud du territoire se situent dans l'aire urbaine d'Angoulême et quelques communes au nord du territoire sont polarisées par Ruffec (communauté de communes voisines). Pour autant, profondément rural, le territoire n'est pas polarisé entièrement par l'extérieur ; les communes au centre s'organisent autour de Mansle-les-Fontaines, pôle principal de la communauté de communes.

La communauté de communes regroupe 48 communes et couvre une superficie de 605 km². Elle accueille 22 006 habitants et 6490 emplois en 2022 selon l'INSEE. Ces emplois se concentrent le long de la RN10 dans les zones d'activités dédiées ; malgré tout, des sites d'emploi sont également retrouvés sur l'ensemble du territoire, en lien avec les activités artisanales locales et agricoles.



Communes de la Communauté de Communes Coeur de Charente

Le territoire est caractérisé par différents groupements bâtis ; du centre-ville/centre-bourg au hameau en passant par des habitations isolées. Ces formes d'urbanisation historiques mais aussi développées dans les années 70 a conduit le PLUi actuellement en vigueur à un traitement différent des groupements bâtis en s'appuyant sur le caractère urbain (nombre de construction, densité, etc.). Seuls les plus grands d'entre eux ont vocation à accueillir de nouveaux logements ; dans les autres, seules les évolutions de l'existant (extensions et annexes mesurées) sont possibles. Les nouveaux logements restent envisageables via des changements de destination, si le bâti a été repéré sur le document graphique et sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF en zone Agricole, de la CDNPS en zone naturelle et forestière.

1.3 Le cadre

Le SCoT du Pays du Ruffécois a été approuvé le 25 mars 2019. Le SCoT est un document prospectif. Il exprime un projet d'aménagement du territoire pour les communautés de communes Val de Charente et Coeur de Charente ; il donne les grands objectifs et les moyens de coordination des politiques publiques locales.

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT ; il doit respecter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs, relais réglementaire du PADD.

Le SCoT s'organise autour de trois ambitions, déclinées en objectifs :

- >> Maintenir et renforcer l'équilibre de l'armature territoriale (Garantir une bonne répartition des polarités sur le territoire ; Garantir un cadre de vie de qualité ; Maintenir un bon niveau de services et d'équipements ; Organiser les mobilités)
- >> Développer l'économie locale et l'emploi sur tous les bassins de vie (Structurer et accompagner le développement économique ; Rendre le territoire lisible, attractif et se donner les moyens de développer le tourisme)
- >> Mieux mettre en valeur les atouts naturels et patrimoniaux du site (Préserver les espaces naturels structurants et renforcer la trame de milieux ordinaires qui les met en lien ; Optimiser l'utilisation des ressources naturelles ; Faire du patrimoine naturel et culturel un support de développement ; Assurer une bonne gestion des risques pour un aménagement de qualité).

1.4 La procédure

La procédure de modification simplifiée est justifiée comme suit par rapport aux quatre objets énoncés dans la partie 1.1.

Pour rappel, le PLUi poursuit les ambitions suivantes, inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- > Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire,
- > Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants,
- > Défendre l'accessibilité aux services,
- > Valoriser un cadre de vie riche et préservé.

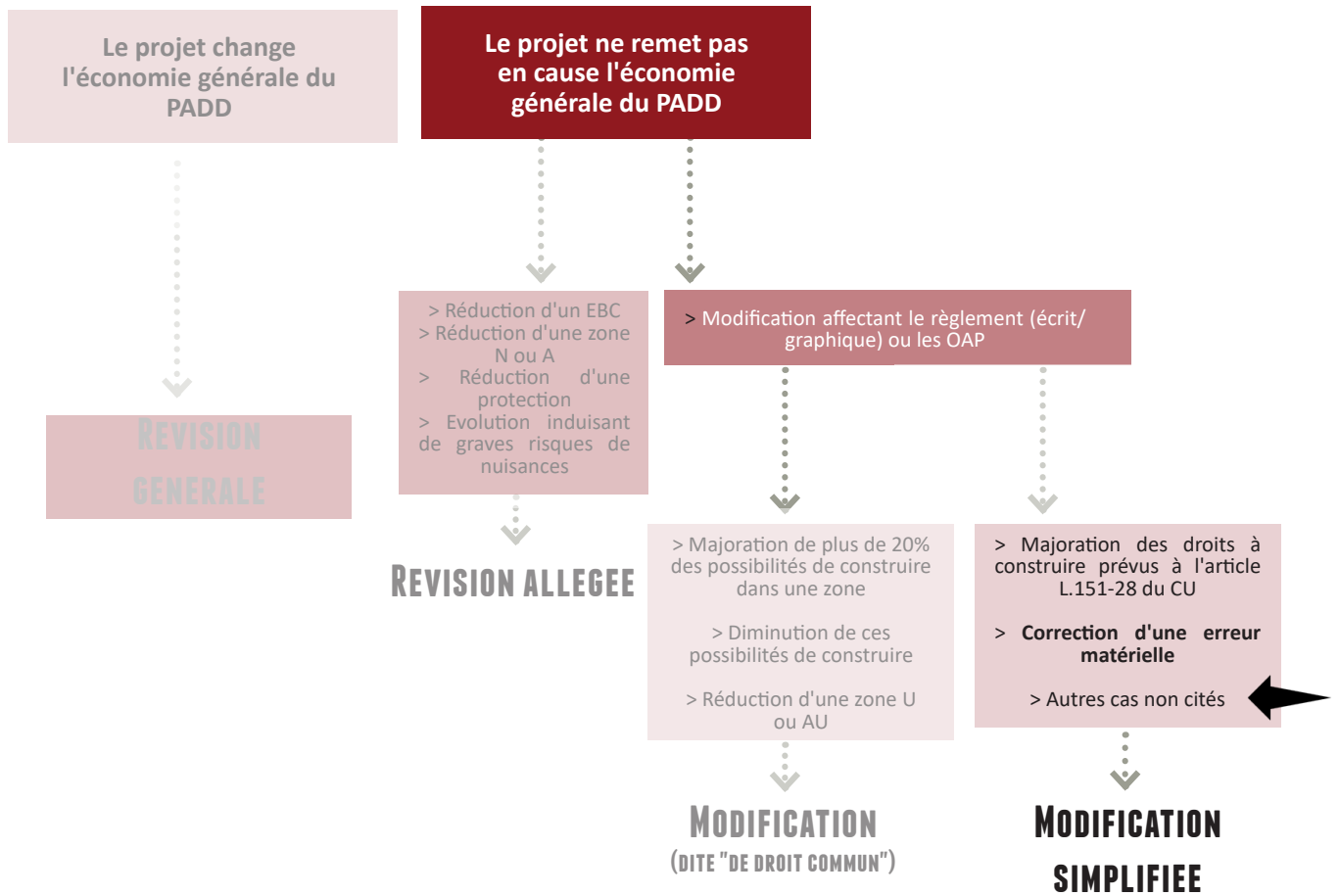
Les objets de la présente procédure ne remettent pas en cause les orientations du PADD :

OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	ORIENTATIONS DU PADD
Création d'un STECAL pour les entreprises en charge de la récolte des céréales isolées au sein de la zone Agricole	Axe 1 - Objectif n° 1 : « Permettre aux petites entreprises et aux indépendants de trouver leur place au sein des zones A et N [...] »
Création d'un STECAL pour la création d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle	Axe 4- Objectif n°13 : « Permettre l'implantation d'unités de méthanisation dans des sites adaptés »
Création d'un STECAL pour la réhabilitation et la réappropriation des bâtiments du site des fours à chaux du domaine d'Echoisy à Cellettes	Axe 4 - Objectif n° 12 : « Valoriser le patrimoine local »
Reclassement de deux parcelles à vocation Habitat enclavées au sein du site de la COOP DE MANSLE à Mansle-les-Fontaines en secteur à vocation économique	Axe 1- Objectif n°1 : « Préserver les activités existantes en centre-bourg en anticipant leur développement et en limitant l'impact de leur activité sur les secteurs résidentiels voisins »
Identification de bâtiments comme étant susceptibles de changer de destination au sein des zones A et N	Axe 2 - Objectif n° 8 : « Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles »

Ainsi, ces objets relèvent d'une procédure de modification simplifiée comme le précise l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L.153-31».





2

La modification simplifiée n°2

2.1. L'arrêté de prescription de la procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du PLUi de Coeur de Charente a été prescrite par arrêté en date du 29.01.2026 :



**ARRETE PRESCRIVANT
LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE**

ARRETE D'URBANISME N° 2026_01_U

LE PRESIDENT

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et L153-37 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Coeur de Charente, approuvé le 27 avril 2023, et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 29/02/2024 ;

CONSIDERANT que la modification simplifiée envisagée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Coeur de Charente, dite modification simplifiée n°2, a pour objet :

- la création de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour les entreprises en charge de la récolte des céréales isolées au sein de la zone Agricole (A) ;
- la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au sein de la zone Agricole (A) pour la création d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle ;
- la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au sein de la zone Naturelle et forestière (N) pour la réhabilitation et la réappropriation des bâtiments du site des fours à chaux du domaine d'Echoisy à Cellettes ;
- le reclassement de deux parcelles à vocation habitat, enclavées au sein d'un site économique, dans un secteur à vocation économique (Uz) à Mansle-les-Fontaines ;
- l'identification de bâtiments comme étant susceptibles de changer de destination au sein de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle et forestière (N).

CONSIDERANT que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du président de la Communauté de Communes Coeur de Charente, compétente sur ce dossier ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée doit faire l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour demande d'examen au cas-par-cas visant à déterminer, ou non, l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLUi pendant une durée de 1 mois dans les mairies concernées, et ce conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Cœur de Charente est prescrite.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente a pour objet :

- la création de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour les entreprises en charge de la récolte des céréales isolées au sein de la zone Agricole (A) ;
- la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au sein de la zone Agricole (A) pour la création d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle ;
- la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) au sein de la zone Naturelle et forestière (N) pour la réhabilitation et la réappropriation des bâtiments du site des fours à chaux du domaine d'Echoisy à Cellettes ;
- le reclassement de deux parcelles à vocation habitat, enclavées au sein d'un site économique, dans un secteur à vocation économique (Uz) à Mansle-les-Fontaines ;
- l'identification de bâtiments comme étant susceptibles de changer de destination au sein de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle et forestière (N).

ARTICLE 3 : Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente fera l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour demande d'examen au cas-par-cas visant à déterminer, ou non, l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

ARTICLE 4 : Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, avant sa mise à disposition auprès du public.

ARTICLE 5 : Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Cœur de Charente fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Cœur de Charente, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 5 ci-dessus, le président en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22. Il sera affiché au siège de la Communauté de communes Cœur de Charente et dans les mairies concernées pendant un délai d'un mois, et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet.

A TOURRIERS, le 29/01/2026

Le Président,
Christian CROIZARD



2.2 Description du PLUi de Coeur de Charente

Le PLUi de Coeur de Charente comprend les pièces suivantes :

Pièce n°1 : Le rapport de présentation

Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°4 : Le règlement comprenant le règlement écrit (4.1) et le document graphique (4.2)

Pièce n°5 : Les annexes

Concernant le règlement écrit (pièce n°4.1), il s'organise de la manière suivante :

- les définitions,
- les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire (les conditions de desserte des terrains, les performances énergétiques et environnementales, les autres dispositions),
- les dispositions liées aux prescriptions graphiques,
- les dispositions applicables à chaque zone/secteur.

Le document graphique délimite les zones/secteurs suivant(e)s :

- Zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ue, Uz1 et Uz2,
- Zones à urbaniser : AUh, AUz1 et AUz2,
- Zones agricoles : A et Ap
- Zones Naturelles et forestières : N, Np, Nf, Nl, Nt, Npv, Nls, Nts, Nzs, Ngvs et Nes.

Les pièces impactées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

La pièce n°1 : La présente notice sera annexée au rapport de justifications.

La pièce n°4.1 : Le règlement écrit- les règles devront :

- être rédigées pour le STECAL Azs,
- être modifiées pour le STECAL Nes,
- être modifiée concernant les possibilités de sous-destination dans le cadre d'un changement de destination.

La pièce n°4.2 : Le document graphique sera modifié :

- par le reclassement des entreprises de récolte des céréales en Azs (elles sont en zone A dans le PLUi actuel),
- par le reclassement des parcelles ciblées pour le projet d'implantation d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle en Azs,
- par le reclassement du site où sont implantés les bâtiments et celui à proximité immédiate des fours à chaux en Nes (il est actuellement en zone N dans le PLUi actuel),
- par le reclassement des parcelles Uc en Uz1 à Mansle-les-Fontaines dans le secteur de la COOP DE MANSLE,
- par le repérage des bâtiments comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

2.3 Objets de la modification simplifiée

2.3.1 La création du STECAL Azs

2.3.1.1 Présentation générale

La création du STECAL Azs est nécessaire :

1 | pour permettre une évolution mesurée des sites accueillant des entreprises de récolte de céréales (entre autres) sur les communes d'Aigre, d'Aunac-sur-Charente, de Juillé, de Luxé, de Saint-Amant-de-Boixe, de Saint-Fraigne, de Val-de-Bonnieure, de Tusson et de Verdille.

Les entreprises de collecte, de stockage et de première transformation des céréales (silos, plateformes logistiques agricoles, équipements annexes) constituent des équipements structurants de la filière agricole et jouent un rôle essentiel dans l'économie agricole locale.

Implantées historiquement en zones agricoles, ces installations présentent des caractéristiques fonctionnelles et techniques particulières :

- > des volumes bâtis importants (silos de grande hauteur, hangar...),
- > des contraintes logistiques (circulation d'engins agricoles et de poids-lourds),
- > des nuisances potentielles (bruit, poussières...),
- > des exigences de sécurité.

Toutefois, ces activités ne relèvent pas strictement de la sous-destination «Exploitation agricole» au sens du code de l'urbanisme, dans la mesure où elles constituent des activités de transformation, de stockage ou de commercialisation, ce qui ne permet pas leur autorisation directe en zone A.

Le recours au STECAL permet ainsi :

- de reconnaître l'existence de ces sites, sans remettre en cause la vocation agricole générale de la zone,
- d'encadrer strictement leur périmètre, en limitant le secteur aux emprises bâties existantes et leurs abords artificialisés, et leurs extensions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité (uniquement pour un cas : l'entreprise CAVAC à Verdille),
- de prévenir toute implantation diffuse, le STECAL n'ayant pas vocation à accueillir d'autres usages ni de nouvelles constructions sans lien direct avec l'activité concernée.

Le classement en STECAL répond pleinement aux conditions prévues par l'article L151-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où :

- il s'agit de constructions et installations isolées,
- leur maintien et leur évolution mesurée sont nécessaires au fonctionnement de la filière agricole locale,
- leur implantation en zone agricole est justifiée par leur nature même, leur dépendance directe aux espaces de production et aux réseaux agricoles.

Enfin, le classement en STECAL s'inscrit dans une logique de sobriété foncière par la délimitation proposée.

10 sites ont été identifiés comme relevant du STECAL Azs.

2 | pour permettre l'implantation d'une unité de méthanisation industrielle à Aussac-Vadalle.

Le projet s'inscrit dans une démarche de valorisation énergétique des matières organiques d'origine agricole, en cohérence avec les objectifs nationaux et territoriaux de transition énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables.

Lors de l'élaboration du PLUi (approuvé en 2023), ce projet était porté par des exploitants agricoles et relevait, à ce titre, de la sous-destination «Exploitation agricole». L'évolution récente du portage du projet, désormais assuré par un opérateur privé non exploitant agricole, entraîne un changement de destination au sens du code de l'urbanisme, l'installation relevant désormais de la sous-destination «Industrie» ou «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés».

Malgré ce changement de portage, l'unité de méthanisation conserve une fonction liée au monde agricole dans la mesure où :

- > les intrants sont majoritairement issus des exploitations agricoles environnantes,
- > l'implantation à proximité des gisements de matières organiques permet de limiter les transports, les nuisances associées et l'empreinte carbone du projet,
- > les digestats produits sont destinés au retour au sol agricole, participant au cycle agronomique et à l'amélioration de la fertilité des sols.

L'implantation en zone agricole répond ainsi à des contraintes fonctionnelles et logistiques.

La destination « Industrie » ne permettant pas une autorisation directe en zone agricole, la création d'un STECAL constitue l'outil règlementaire approprié pour :

- autoriser de manière exceptionnelle une installation industrielle dont la localisation et le périmètre sont stricts,
- encadrer précisément l'emprise foncière, les constructions et les usages autorisés,
- préserver la vocation agricole des espaces environnants.

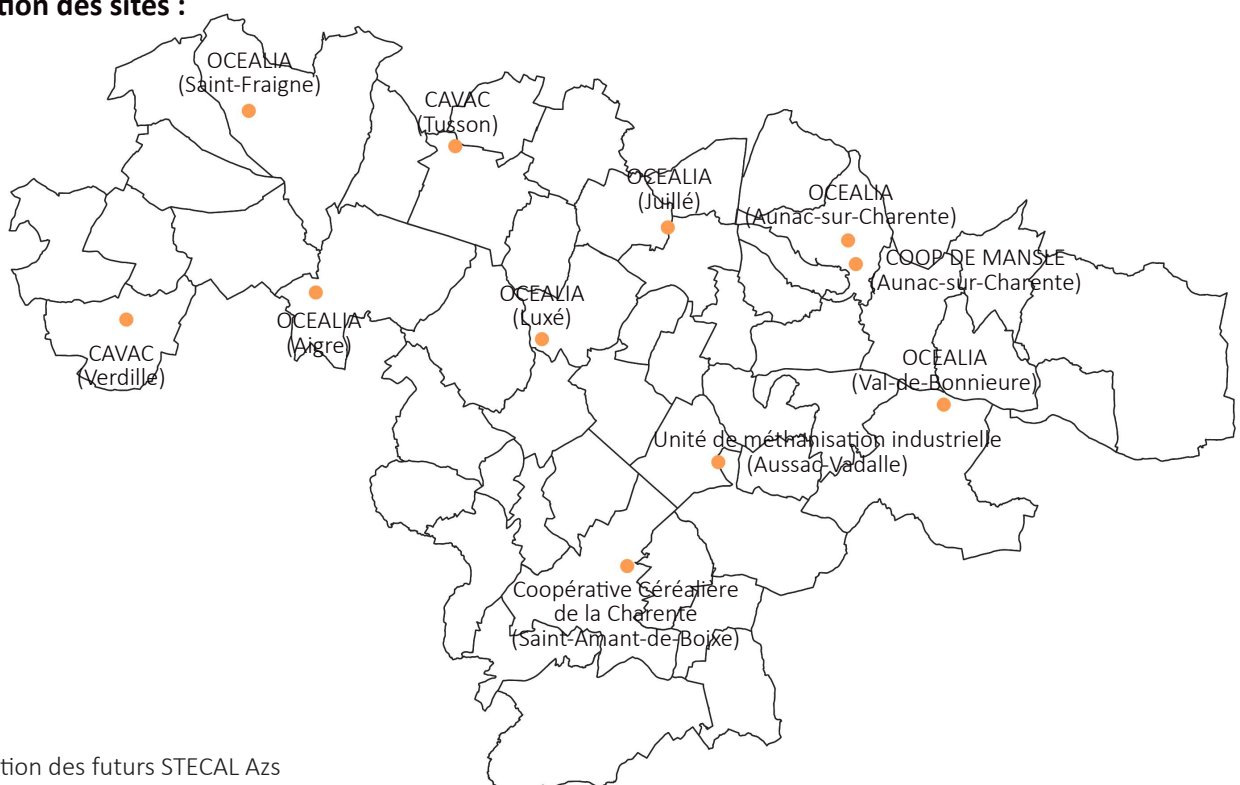
Le STECAL est ainsi limité au périmètre strictement nécessaire au fonctionnement de l'unité de méthanisation et de ses équipements annexes, au process de méthanisation et à la sécurité du site. Les règles associées permettant uniquement les sous-destinations « Industrie » uniquement si elle a un lien direct avec la production d'énergie renouvelable et « Locaux techniques techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». La sous-destination « Industrie » sera également possible dans les autres STECAL Azs mais uniquement dans le cadre d'un changement de destination ou si la nouvelle construction s'implante sur un site déjà artificialisé. Ces conditions ont été émises pour empêcher la transformation d'un site (comme celui ciblé pour le projet de création d'une unité de méthanisation) en site économique type zone d'activités.

Le projet ne remet pas en cause la vocation agricole de la zone mais s'inscrit comme un outil au service de la filière agricole et énergétique, sans générer de mutation foncière à vocation urbaine.

L'unité de méthanisation contribue directement au développement d'un mix des systèmes de production d'énergie renouvelable, à la diversification des revenus agricoles indirects par la valorisation des coproduits et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

1 site a été ciblé.

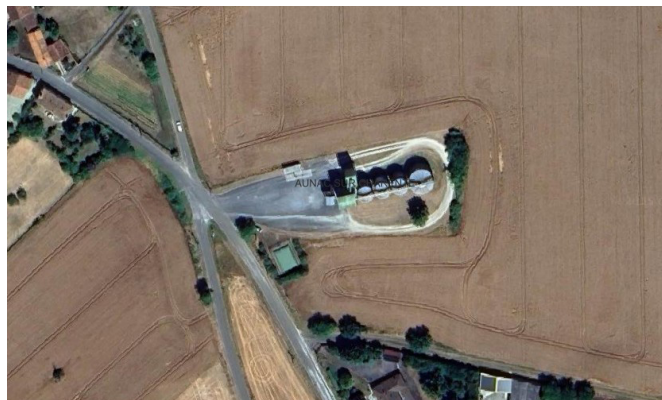
Localisation des sites :



La localisation des futurs STECAL Azs



Entreprise OCEALIA, route Garenne (RD102)
à Aunac-sur-Charente



Entreprise COOP DE MANSLE, rue Coteau (RD27)
à Aunac-sur-Charente



Entreprise OCEALIA, La Broussette (RD739)
à Aigre



Entreprise Coopérative Céréalière de la Charente, route de la
Station (RD32) à Saint-Amant-de-Boixe



Entreprise OCEALIA, route de Luxé (RD186)
à Juillé



Entreprise OCEALIA, rue des Chenevières du Puits
à Luxé



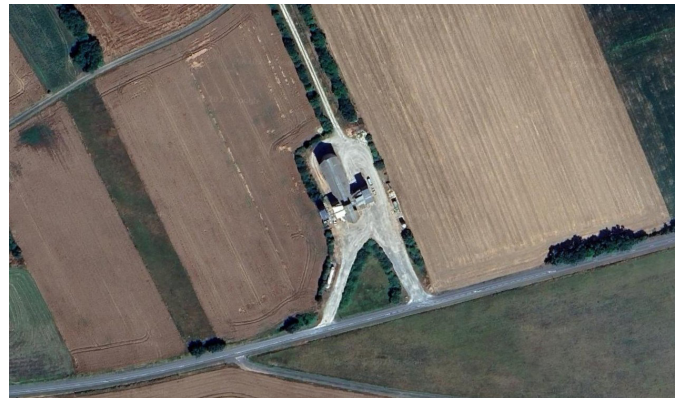
Entreprise OCEALIA, route des Gours (RD182)
à Saint-Fraigne



Entreprise OCEALIA et dépôt du département de la Charente,
Champs de la Vieille (RD15) à Val-de-Bonnierre



Entreprise CAVAC, RD61
à Tusson



Entreprise CAVAC, Guignefolle (RD182)
à Verdille

Le projet de l'implantation d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle est, quant à lui, situé sur les parcelles ZK 5 (en partie), 6 et 7, au lieu-dit Les Chaumes de Fayolle», route de la Duchesse. Le terrain se trouve au nord de la commune, il longe la route départementale 40. L'unité foncière représente une surface de 2,5 ha. Le terrain qui n'est pas viabilisé est libre de toute construction.

Le terrain est longé à l'ouest par une carrière en exploitation. Il est entouré du nord au sud par des espaces boisés. Le périmètre du projet est bordé de haies bocagères sur ses limites.



Parcelles ciblées pour l'implantation d'une unité de méthanisation industrielle



Vue sur le site depuis la RD40

Description du projet (Source : Projet architectural yg-architecte, CVBE E45) :

Le projet est porté par CVE45 une filiale de CVE BIOgaz qui a été créée pour la mise en place et l'exploitation de l'installation. Le groupe CVE est un groupe français indépendant spécialisé dans la production d'énergies renouvelables. Le projet consiste en la construction d'une unité de méthanisation visant à produire une énergie renouvelable, le méthane à partir de bio-déchets. Le programme de l'unité de méthanisation s'inscrit dans la continuité de l'activité agricole. Les ouvrages nécessaires au processus de production du biométhane sont:

- des bâtiments d'exploitations : local social, électriques, atelier et laboratoire
- des silos de stockage ouverts ;
- des cuves dont 3 principales : » digesteur» et « digestat » ;

- divers équipements techniques liés à l'installation.

Le méthane produit par l'unité sera livré au réseau de distribution de gaz naturel via le poste d'injection. Le projet ne recevra pas de public et 3 personnes seront employées à temps plein sur le site.

L'implantation du projet : Le projet se compose de 3 entités construites. Les ouvrages bas, d'une hauteur moyenne de 3m, au sud du terrain, les cuves au centre, les bassins et des équipements techniques au nord. De manière générale l'implantation des plateformes et des constructions est faite au plus près du terrain naturel, afin de minimiser les mouvements de déblais et remblais. La côte altimétrique de référence du projet à +109NGF, elle est définie au niveau des ouvrages bas qui s'organisent autour d'une plateforme de circulation. Les cuves sont entourées par un talus qui délimite une plateforme de rétention. L'emprise au sol des ouvrages construits représentera une surface de 3 350m² dont 242 m² de surface de plancher crée.

La volumétrie générale : Les constructions sont de formes simples. Les ouvrages bas constitués des bâtiments et des silos de stockages, sont de profils rectangulaires. Les cuves sont les ouvrages symboliques de l'installation, le choix des couleurs de présenter chaque cuve comme un volume homogène.

L'aspect extérieur : Le choix des matériaux des façades est guidé par une volonté de sobriété et d'unité entre les différentes constructions. Il répond également aux contraintes liées au process. Des couleurs neutres ont été choisies afin de réduire l'impact des volumes dans le paysage. Elles correspondent aussi, à celles prescrites dans le nuancier du PLUi. Les finitions sont mates. La même qualité a été donnée sur le traitement de l'ensemble des façades et des équipements.

Les accès et stationnements : L'accès à l'unité de méthanisation se fait par la route départementale 40. L'accès principal concentre l'ensemble des entrées et sorties du site. L'accès secondaire sera uniquement utilisé pour les opérations de maintenance et par les services de secours.

Les 4 places de stationnements, dont 1 avec une recharge pour véhicules électriques, sont créées à côté du local social. Ce nombre répond aux besoins de l'entreprise correspondant à l'effectif des salariés.

Les réseaux : Les bâtiments et les équipements seront raccordés aux différents réseaux (AEP, Elec, Tel et Gaz) existants sur le domaine public. Les coffrets seront situés le long de la voie d'accès des véhicules.

Le site sera également raccordé au réseau de transport de gaz pour l'injection du biométhane au niveau du poste d'injection qui se situe à l'angle des voies communale et départementale.

Projet paysager : Le projet paysagé se construit sur 2 axes :

- Travailler un aménagement végétal le long la RD40 dans la continuité des formes existantes
- Préserver et conforter les éléments paysagés existants sur la parcelle.



Les nuisances potentielles : Les bâtiments couverts et fermés intégrant un traitement de l'air permettent de limiter les nuisances, notamment olfactives. Concernant les nuisances sonores, une unité de méthanisation génère peu de bruit ; seules les pompes ou moteurs électriques permettant de brasser les matières peuvent en générer mais ils sont moindres. Les principales nuisances peuvent provenir des flux routiers avec un nombre moyen de 6 à 7 camions par jour. A noter que le secteur est déjà soumis à des flux liés à l'exploitation des carrières situées à proximité.

Le choix d'implanter le projet d'unité de méthanisation sur des parcelles de nature agricole se justifie au regard de plusieurs critères techniques, environnementaux, fonctionnels et réglementaires, détaillés ci-après.

Tout d'abord, le secteur d'implantation retenu se situe à une distance raisonnable du réseau de gaz, permettant un raccordement techniquement et économiquement viable. À ce titre, la zone d'activités de Maine-de-Boixe a été étudiée comme site potentiel d'accueil du projet. Toutefois, la proximité immédiate d'habitations au sein de cette zone ne permet pas l'implantation d'une unité de méthanisation, compte tenu des contraintes réglementaires en matière d'éloignement. Le site retenu présente en revanche un éloignement suffisant des zones habitées, l'unité projetée se situant à plus de 200 mètres de toute habitation, garantissant ainsi le respect des distances réglementaires et la limitation des impacts potentiels (bruit, odeurs, trafic).

Par ailleurs, le secteur d'implantation est situé en dehors de tout espace naturel sensible ou protégé. Il ne concerne ni site Natura 2000, ni ZNIEFF, ni zone humide identifiée, ni autre périmètre de protection environnementale. L'implantation du projet ne porte donc pas atteinte aux continuités écologiques ni aux milieux naturels remarquables.

Le choix de ce site s'inscrit également dans une logique fonctionnelle et territoriale forte. Le secteur se situe au cœur de la zone d'approvisionnement du projet, tant en matière de gisement (intrants agricoles) que de surfaces épandables nécessaires à la valorisation agronomique du digestat. Cette localisation permet de limiter les distances de transport, de réduire les émissions associées et de renforcer l'ancrage agricole du projet. La proximité immédiate de la coopérative de Mansle-les-Fontaines, initiatrice du projet et propriétaire des terrains, constitue à ce titre un atout supplémentaire.

En outre, le site bénéficie d'une desserte routière adaptée, rendue possible par les aménagements existants liés à l'exploitation des carrières situées à proximité. Ces infrastructures permettent d'absorber les flux liés au fonctionnement de l'unité (approvisionnement et évacuation), sans création de nouvelles voiries ni impact significatif sur le réseau local.

Ainsi, les parcelles concernées par le STECAL présentent l'ensemble des caractéristiques requises pour accueillir une unité de méthanisation : compatibilité avec l'activité agricole environnante, éloignement des zones habitées, absence d'enjeux environnementaux majeurs, accessibilité et cohérence avec les logiques d'approvisionnement et de valorisation.

Concernant les besoins en surface, le plan d'implantation du projet démontre que l'emprise totale de 2,5 hectares est strictement nécessaire. Cette surface intègre l'ensemble des équipements indispensables au fonctionnement de l'installation (digesteurs, locaux techniques, zones de stockage, voiries internes, dispositifs de sécurité), ainsi que le respect des distances réglementaires d'éloignement associées à certains ouvrages.

Au regard de ces éléments, le recours à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été privilégié. Ce choix permet d'encadrer strictement la consommation foncière, de la limiter à la seule réalisation du projet de méthanisation, et de garantir l'absence de développement ultérieur non lié à cette activité. Le STECAL constitue ainsi un outil réglementaire adapté, conciliant la protection des espaces agricoles avec la mise en œuvre d'un projet de production d'énergie renouvelable d'intérêt territorial.



ZOOM SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Le projet de création d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle ainsi qu'une extension ponctuelle pour le développement de l'entreprise CAVAC à Verdille, engendrent de la consommation d'espaces. Des justifications doivent donc être apportées s'assurant que ces deux projets ne remettent pas en cause les objectifs de réduction de la consommation d'espaces inscrits dans le PADD.

Une des orientations du PADD est de « *réduire la consommation d'espace d'au moins 40% pour l'habitat et les activités économiques par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années* » ; cela correspondait à une consommation annuelle moyenne de 9,2 hectares.

Si entre 2021 et 2024, les chiffres Cerema montrent que le territoire Coeur de Charente a consommé 59,9 ha, soit 20 ha/an. Ce chiffre est supérieur à l'objectif inscrit dans le PADD, cependant, il est à réévaluer.

En effet, les chiffres des années 2021 et 2022 sont remis en question (respectivement 21,8 ha et 30,1 ha) :

- en 2022, 3,6 ha ont été consommés pour des infrastructures (voie ferrée) ; or, aucune voie ferrée n'a été créée depuis la LGV réalisée en 2015. Ce chiffre serait donc à retirer.

- en 2022, 7,6 ha ont été consommés à Villognon à destination d'activité. Aucune zone d'activité existe sur cette commune. Cette consommation d'espace est probablement liée à la création de trois parcs photovoltaïques et a été identifiée comme de la consommation d'espace à tort ; deux d'entre eux ont été construits sur l'ancienne base de vie et l'ancienne base travaux de la LGV (surface artificialisée en 2015) et le troisième a été exempté de consommation d'espace.

- en 2021, 7,3 ha ont été consommés à Montignac-Charente. Sur cette dernière, en 2021, la consommation d'espace a été nulle. Soumise au Règlement National d'Urbanisme à cette époque, à de nombreuses contraintes (bourg coincé entre des zones inondables), la commune n'a fait l'objet d'aucune opération (ni même de parc photovoltaïque).

- d'autres surconsommations, correspondant à un volume d'environ 15 ha, sur des communes rurales ont été identifiées : Aunac-sur-Charente, Bessé, Cellefrouin, Ligné, Luxé, Saint-Front, Verdille et Villognon notamment.

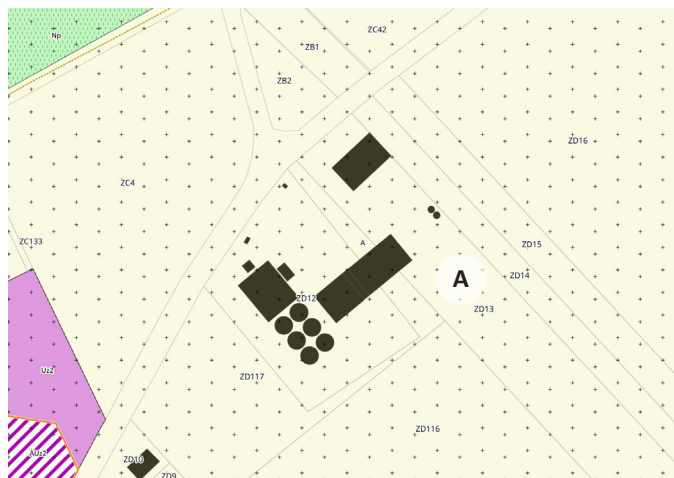
En retirant ces «erreurs» de comptage, ce ne sont pas 59,9 ha qui ont été consommés entre 2021 et 2024 mais 26,4 ha (valeur haute au regard des erreurs potentielles supplémentaires), soit 8,8 ha/an.

La consommation d'espace induite par les deux projets, sujets de la présente modification, représentent une consommation d'espace de 2,7 ha (2,5 ha = projet d'unité de méthanisation, 1200 m² = extension de l'entreprise CAVAC à Verdille), ne remettant pas en cause le respect de l'objectif de réduction de la consommation d'espace global sur la «durée de vie» du PLUi.

2.3.1.2 Les évolutions du document graphique envisagées

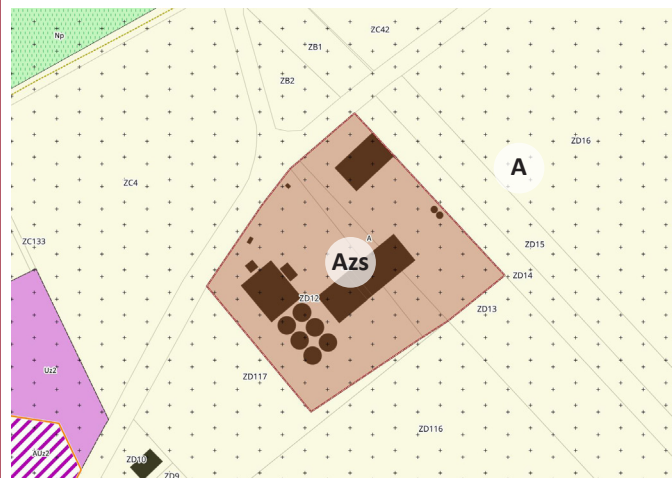
Site 1 : Entreprise OCEALIA, route Garenne (RD102) à Aunac-sur-Charente

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelles concernées par une modification de zonage :

ZD12, ZD117 (pas dans son intégralité), et ZD13 (pas dans son intégralité)

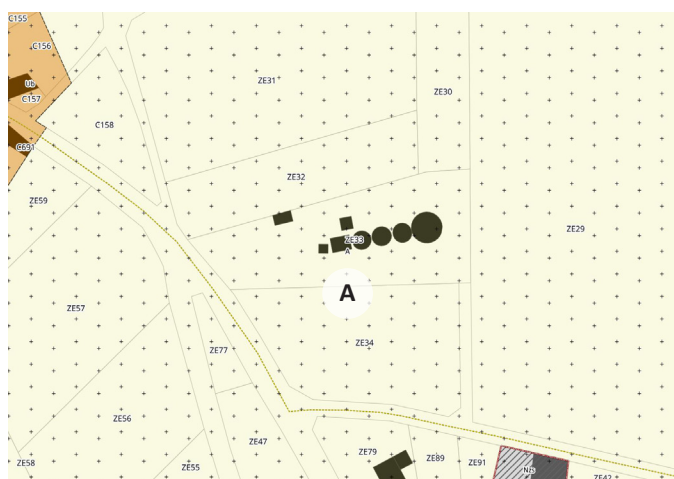
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés (à l'arrière ici un espace de stockage).



Zonage avec l'orthophotographie

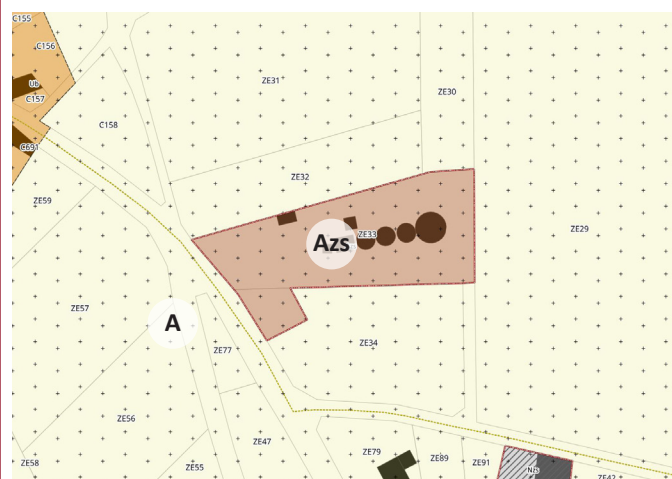
Site 2 : Entreprise COOP DE MANSLE, rue Coteau (RD27) à Aunac-sur-Charente

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

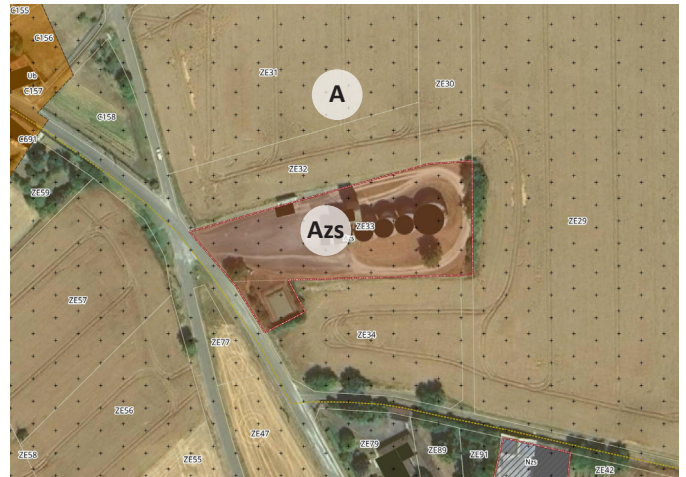


Modification du zonage envisagée

Parcelles concernées par une modification de zonage :

ZE33 et ZE34 (pas dans son intégralité)

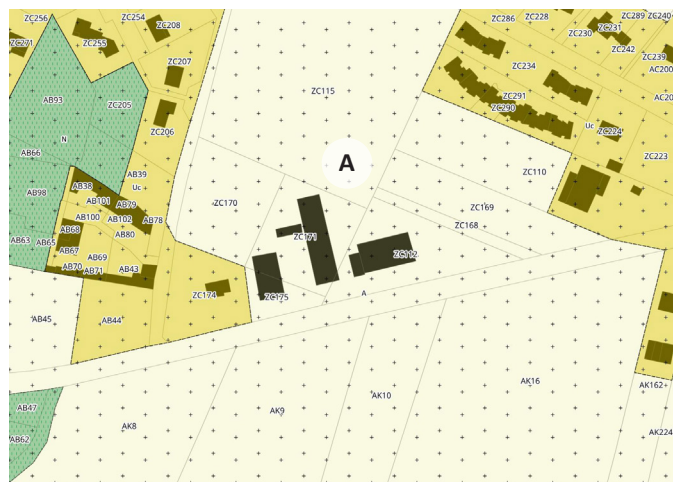
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés (notamment la bache de défense incendie au sud).



Zonage avec l'orthophotographie

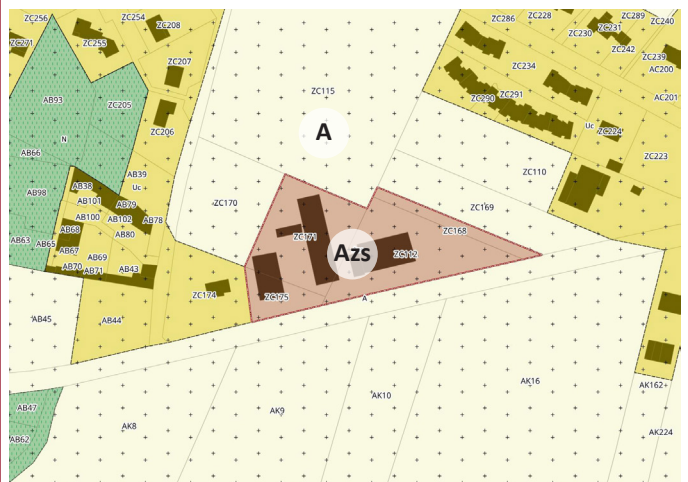
Site 3 : Entreprise OCEALIA, La Broussette (RD739) à Aigre

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUI actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelles concernées par une modification de zonage :

ZC112, ZC168, ZC171 et ZC 175

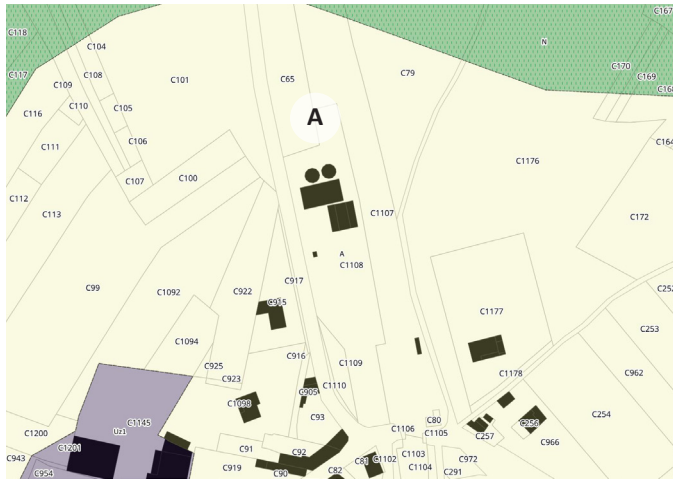
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés.



Zonage avec l'orthophotographie

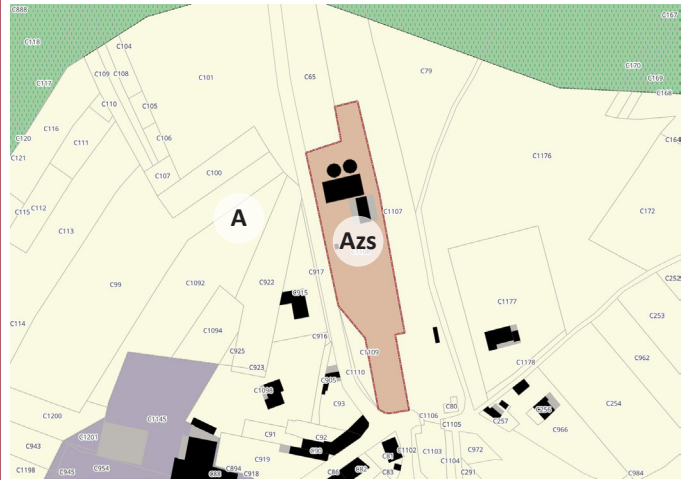
Site 4 : Entreprise Coopérative Céréalière de la Charente, route de la Station (RD32) à Saint-Amant-de-Boixe

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

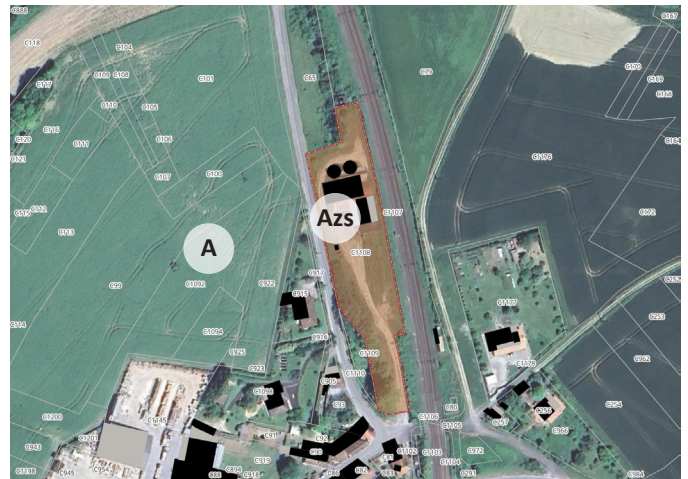
APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelle concernée par une modification de zonage : C1108

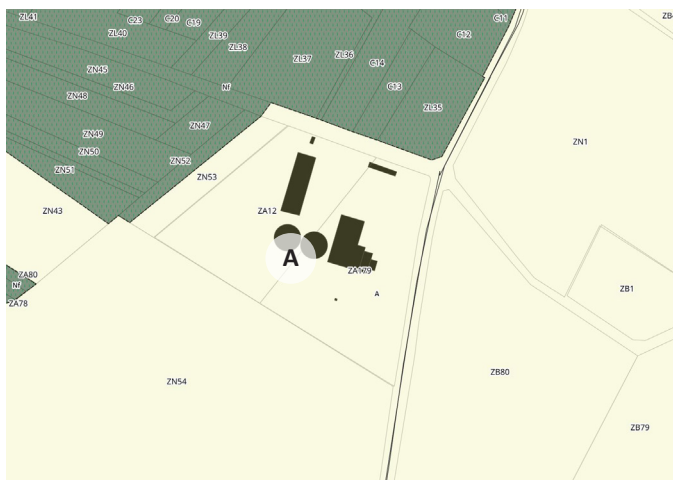
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés.



Zonage avec l'orthophotographie

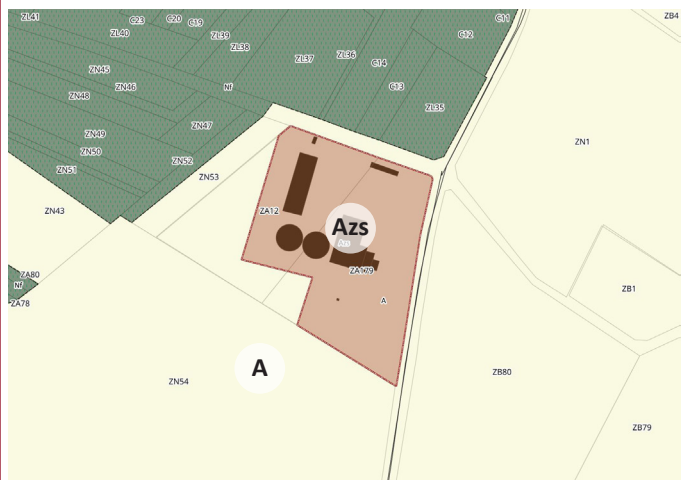
Site 5 : Entreprise OCEALIA, route de Luxé (RD186) à Juillé

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



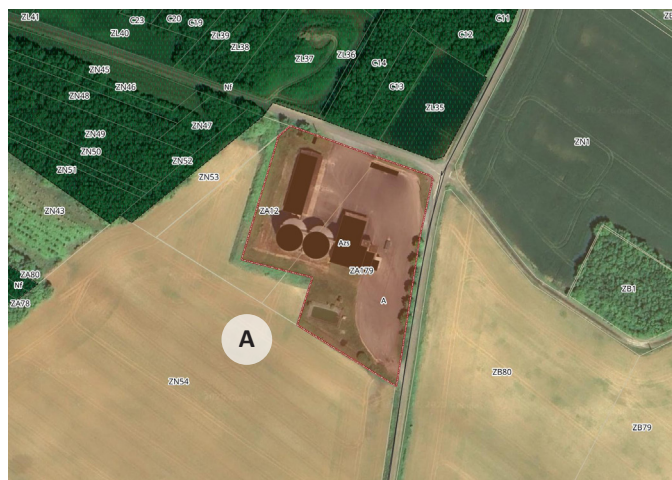
Modification du zonage envisagée



Parcelles concernées par une modification de zonage :

ZA12 et ZA179 (pas dans leur intégralité)

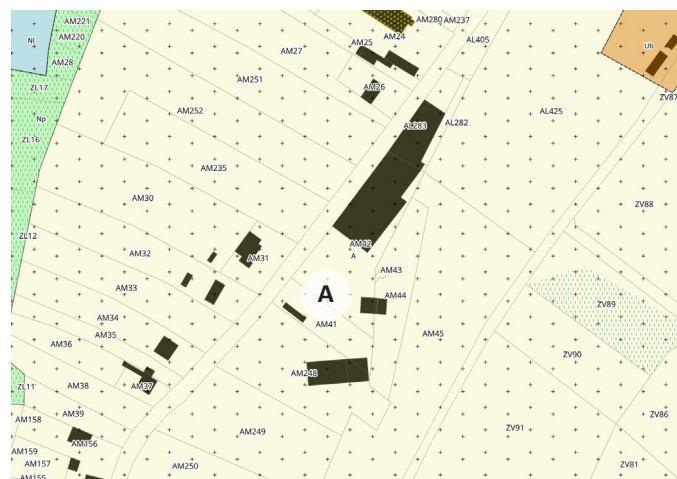
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés.



Zonage avec l'orthophotographie

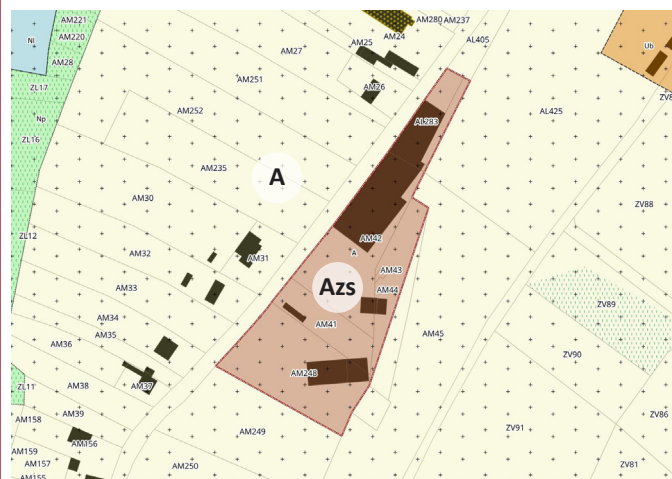
Site 6 : Entreprise OCEALIA, rue des Chenevières du Puits à Luxé

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelles concernées par une modification de zonage :

AM248 (pas dans son intégralité), AM41, AM42, AM43, AM44 (pas dans son intégralité), AL282 et AL283

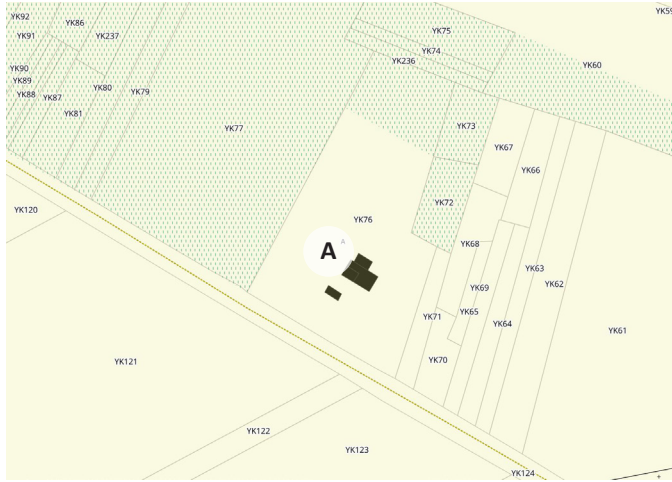
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés.



Zonage avec l'orthophotographie

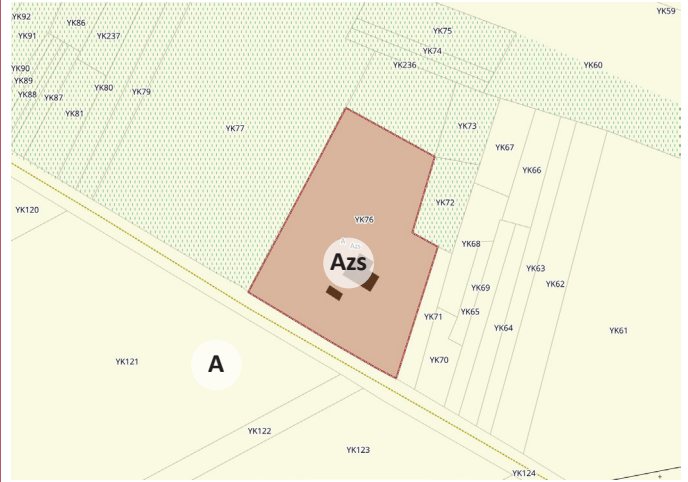
Site 7 : Entreprise OCEALIA, route des Gours (RD182) à Saint-Fraigne

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelle concernée par une modification de zonage : YK76 (pas dans son intégralité)

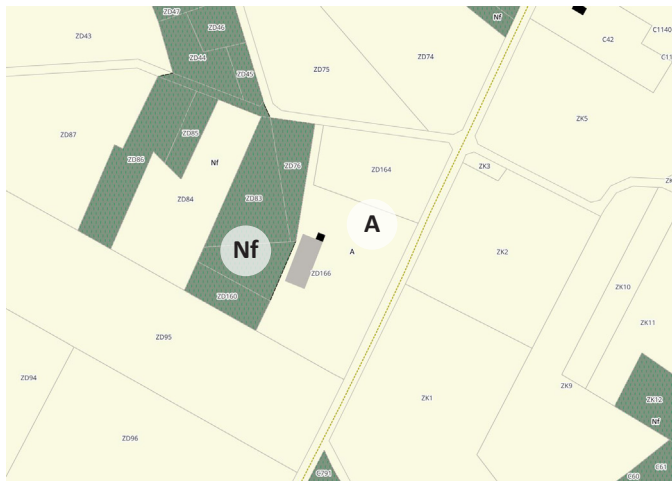
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés.



Zonage avec l'orthophotographie

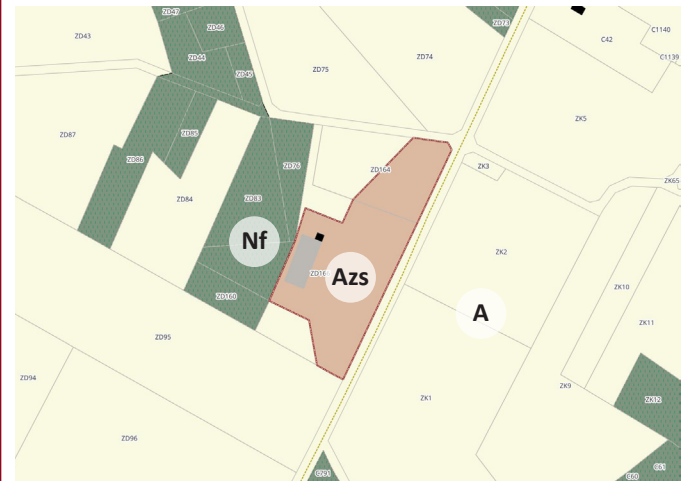
Site 8 : Entreprise OCEALIA et dépôt du département de la Charente, Champs de la Vieille (RD15) à Val-de-Bonnieure

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée



Parcelles concernées par une modification de zonage :
ZD166 et ZD164

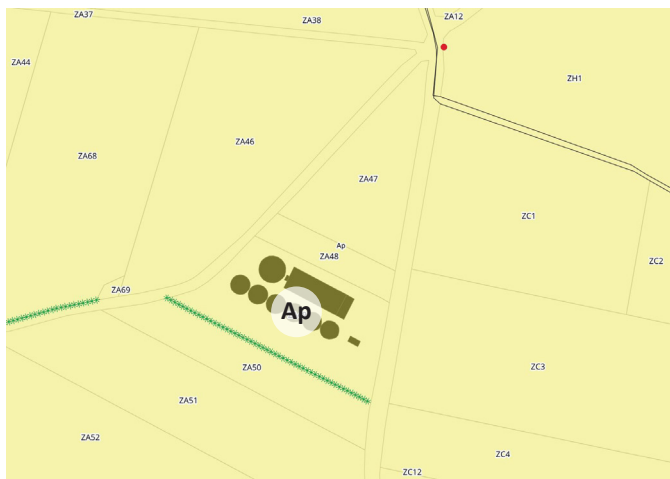
Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés : l'entreprise OCEALIA et le dépôt de matériaux du département de la Charente.



Zonage avec l'orthophotographie

Site 9 : Entreprise CAVAC, RD61 à Tusson

AVANT LA MODIFICATION

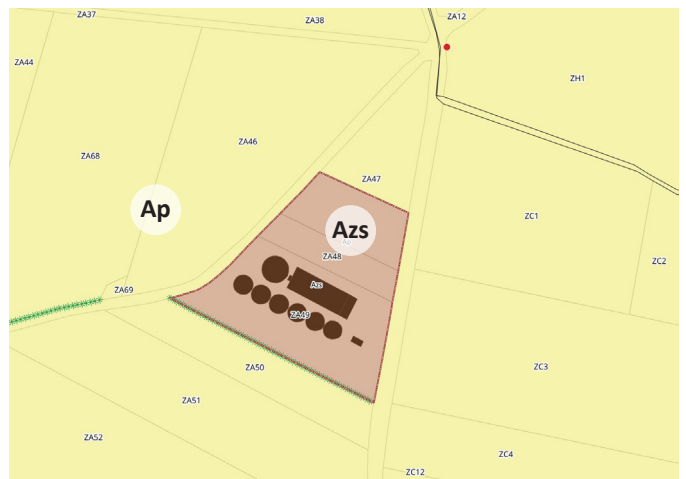


Extrait du PLUi actuel

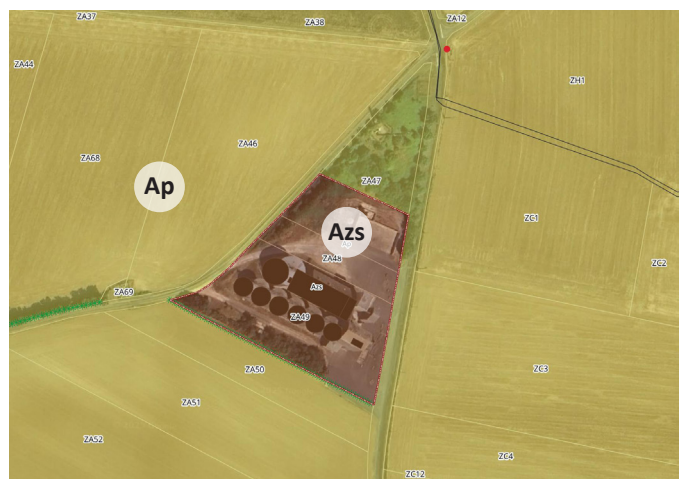
Parcelles concernées par une modification de zonage :
ZA 49, ZA48 et ZA47 (pas dans son intégralité)

Le périmètre du STECAL Azs intègre uniquement les terrains bâtis et déjà artificialisés. La pointe de la parcelle ZA47 n'a pas été intégrée au STECAL ; elle accueille une antenne relais.

APRÈS LA MODIFICATION



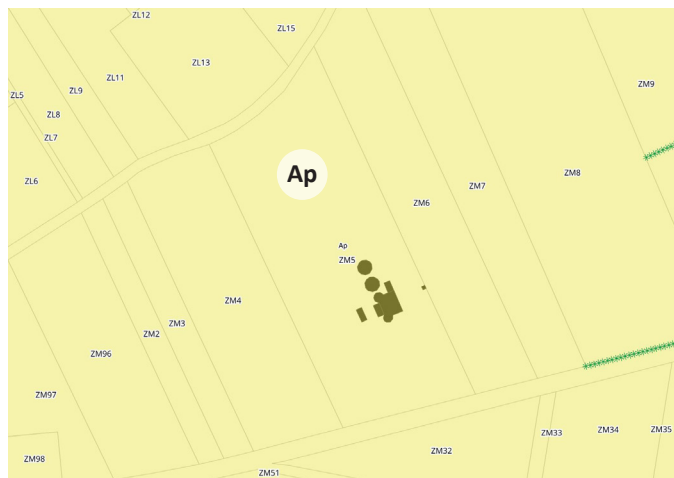
Modification du zonage envisagée



Zonage avec l'orthophotographie

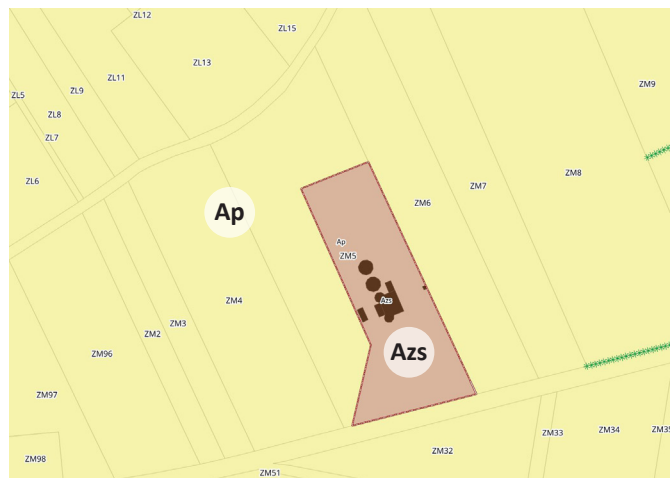
Site 10 : Entreprise CAVAC, Guignefolle (RD182) à Verdille

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelle concernée par une modification de zonage :
ZM5 (pas dans son intégralité)

Le STECAL Azs couvre une seule partie de la parcelle
ZM5 :

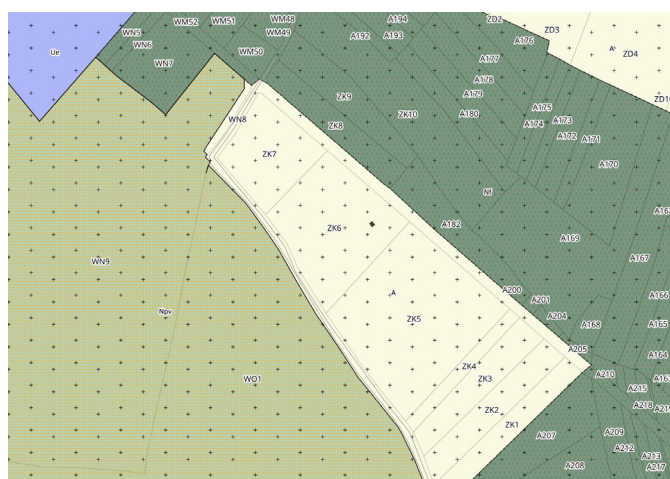
- le terrain bâti et déjà artificialisé,
- une surface de 1200 m² à l'arrière actuellement cultivée pour le tournesol. Cette surface est destinée à accueillir de nouveaux silos.



Zonage avec l'orthophotographie

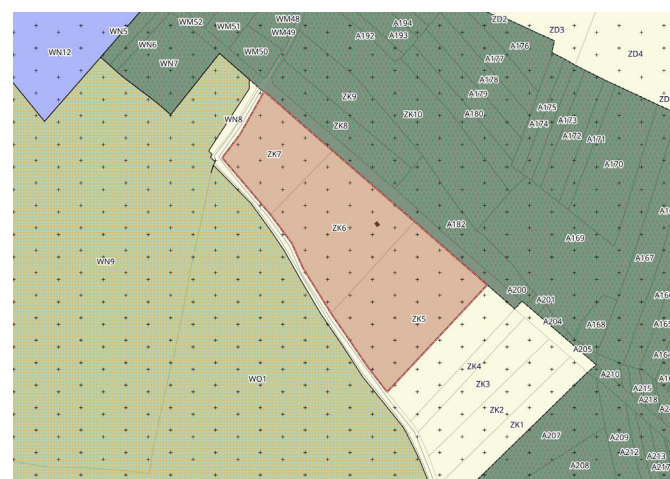
Le site d'implantation de la future unité de méthanisation à Aussac-Vadalle

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelle concernée par une modification de zonage :
ZK5, ZK6 et ZK7

Le STECAL couvre une superficie de 2,5 hectares.



Zonage avec l'orthophotographie

2.3.1.3 Les évolutions du règlement écrit envisagées

En rouge, toutes les modifications envisagées :

A

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 23 à la page 31.

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification.

La zone comprend un secteur **Ap**, recouvrant des espaces à vocation agricole, reconnus ou protégés pour leur intérêt écologique au sein du réseau européen Natura 2000.

La zone **A** comprend également un **Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** :

> Le **secteur Azs** correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées et un projet d'implantation d'une unité de méthanisation à Aussac-Vadalle.

7.1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*.

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	A	Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V*	V**
* Les extensions des bâtiments agricoles doivent être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.		
Toute nouvelle construction doit :		
- être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,		
- être implantée dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf :		
<ul style="list-style-type: none"> > dans le cas de la création d'une exploitation, > dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. 		
- être implantée de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site,		
- s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.		
** La nouvelle construction et/ou l'extension d'un bâtiment agricole doivent :		
- être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,		
- être implantée dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf :		

A

	A	AP
<p>> dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. Pour ces deux exceptions, la nouvelle construction devra s'implanter dans la continuité de zones déjà construites.</p> <p>- être implantée de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site, - s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.</p>		
<p>Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.)</p>	V*	V**
<p>* Lorsque ces activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constituent le prolongement de l'acte de production, - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - sont implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf : <ul style="list-style-type: none"> > dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. <p>** Lorsque ces activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constituent le prolongement de l'acte de production, - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - sont implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf : <ul style="list-style-type: none"> > dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. <p>Pour ces deux derniers cas, la distance par rapport au site d'exploitation doit être inférieure à 100 mètres.</p>		
HABITATION		
Les logements	V*	V*
<p>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</p> <p>* Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente (l'activité agricole doit être existante sur le site). Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants.</p> <p>* Il s'agit d'une extension d'un logement existant. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> > avoir une emprise au sol de moins de 75 m² (toutes nouvelles extensions cumulées hors piscines), > représenter moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. <p>* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</p>		

A

	A	AP
Les annexes à l'habitation	V*	V*
<p>* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :</p> <p>> être situées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum de la construction principale,</p> <p>> avoir une emprise au sol de moins de 75 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscines).</p>		
Hébergement	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Restauration	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
Hôtel	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
Autres hébergements touristiques	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	V*	V**
<p>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - que la superficie du projet ne dépasse pas 30 hectares, - et, lorsqu'il s'agit de l'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et que le terrain sur lequel le projet s'implante a un usage agricole à la date d'approbation du PLUi, qu'une condition supplémentaire s'applique : l'activité agricole doit être maintenue. Il est entendu par activité agricole, une activité de production qui doit être significative (c'est-à-dire ayant une production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristique ne présentant pas cet équipement), et ce tout au long de la vie de l'équipement. <p>** Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m², - et qu'il s'agisse d'équipements publics. 		
Equipements sportifs	V*	V*

A

	A	Ap
* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :		
- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,		
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
Salle d'art et de spectacles	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
Autres équipements recevant du public	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.		
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les CUMA agréées	V	V*
* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'une CUMA existante à la date d'approbation du PLUi et qu'elles répondent aux conditions suivantes :		
> Les extensions des CUMA doivent être nécessaires au fonctionnement de l'activité.		
> Toute nouvelle construction doit :		
- être nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole,		
- être implantée dans la continuité immédiate de bâtiments existants du site existant, sauf dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée.		
- être implantée de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site,		
- s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.		
Les carrières	V*	V*
* Uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol		
Les abris pour animaux et les abris de jardins	V*	V*
* Si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m ² et qu'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels		
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),		
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,		
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),		
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,		
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,		
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport, au stockage et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés	V	V

A

	A	Ap
aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres		
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	V	V

Dans le STECAL Azs sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport, au stockage et à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres,
- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...),
- Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :
 - > Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - > Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
 - > Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - > Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - > Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - > Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
- L'industrie sous réserve de respecter une des conditions suivantes :
 - > que l'activité ait un lien direct avec la production d'énergie renouvelable,
 - > dans le cadre d'un changement de destination,
 - > si la nouvelle construction ou installation s'implante sur un site déjà artificialisé.
- Le commerce de gros sous réserve :
 - > que les constructions soient liées au fonctionnement de l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi,
 - > et qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.
- L'exploitation agricole sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - > Les extensions des bâtiments agricoles doivent être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.
 - > Toute nouvelle construction doit :
 - être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,

A

- être implantée dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf :

- > dans le cas de la création d'une exploitation,
- > dans le cas d'une impossibilité règlementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée,
- > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles.

- être implantée de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site,
- s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.

7.2 CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

7.2.1 Implantation des constructions

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, y compris les lignes de transport d'électricité.

a) La règle générale :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Dans la zone A et le secteur Ap, les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

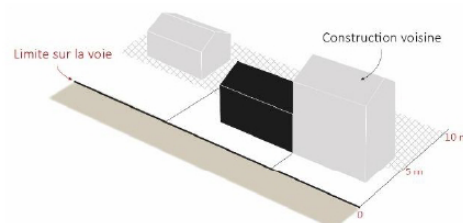
- avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement,
- correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations.

Dans le secteur Azs, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie et aux limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent est possible dans les cas suivants :

- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie ou à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,



- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- > pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

A

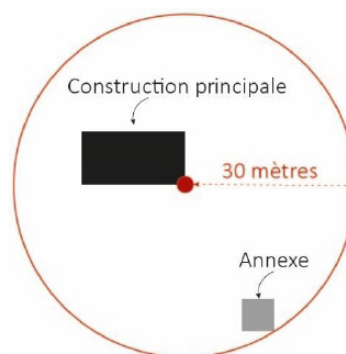
Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non réglementée.

c) Les annexes

Les annexes doivent être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale. La distance est mesurée par rapport au point le plus proche de la construction principale (murs extérieurs).

Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m². [Figure 1].



7.2.2 Volumétrie

a) La règle générale :

Dans la zone A et le secteur Ap :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **7,50 mètres**.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder **15 mètres** sauf dans le secteur Ap où la hauteur ne doit pas excéder **10 mètres**.

Dans le secteurs Azs, les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

Azs
15 mètres ou hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL

[Figure 1]

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, y compris les lignes de transport d'électricité, à l'exception des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés » :

Dans le secteur A, leur hauteur n'est pas réglementée sauf pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent :

- à moins de 500 mètres d'une zone U et/ou AU, où la hauteur est limitée à 12 mètres,

- à moins de 200 mètres d'un secteur Nf, où la hauteur est limitée à 12 mètres. Cette dernière condition n'est pas applicable pour les opérations de renouvellement des parcs éoliens ne conduisant pas à une modification substantielle du parc éolien, au sens de l'instruction du gouvernement du 11/07/2018, relative à l'appréciation des projets de renouvellement des parcs éoliens terrestres.

A

Dans le secteur Ap, leur hauteur n'est pas réglementée sauf pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent où elle est limitée à 12 mètres maximum.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > en cas d'extension d'une construction, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant,
- > en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,
- > pour des exigences fonctionnelles ou techniques,
- > pour les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais...).

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des abris pour animaux et des abris de jardins ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

7.2.3 Aspect extérieur

a) Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Article R111-27 du code de l'urbanisme

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.

En cas d'intervention sur le bâti existant à destination logement :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

A

b) Pour les constructions à usage agricole :

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Le choix des couleurs des toitures et des façades devra être en accord avec l'Annexe 9.1.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Lorsqu'ils sont enduits, l'enduit sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.

Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum $\frac{1}{4}$ de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres.

Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

A l'exception des règles concernant le traitement des toitures, les règles décrites ci-dessus spécifiques aux constructions à usage agricole ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants si cette extension n'excède pas $\frac{1}{4}$ de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

c) Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions) :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Les dispositions des articles 675 à 680 du code civil devront être respectées.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

A

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

7.3 QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

7.3.1 Le traitement des abords

a) Généralités :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

b) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel :

Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), et permettant le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

A

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

7.3.2 Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté. **Cette disposition ne s'applique pas au sein des STECAL Azs.**

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement. L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est interdite.

2.3.2 La délimitation d'un nouveau STECAL Nes

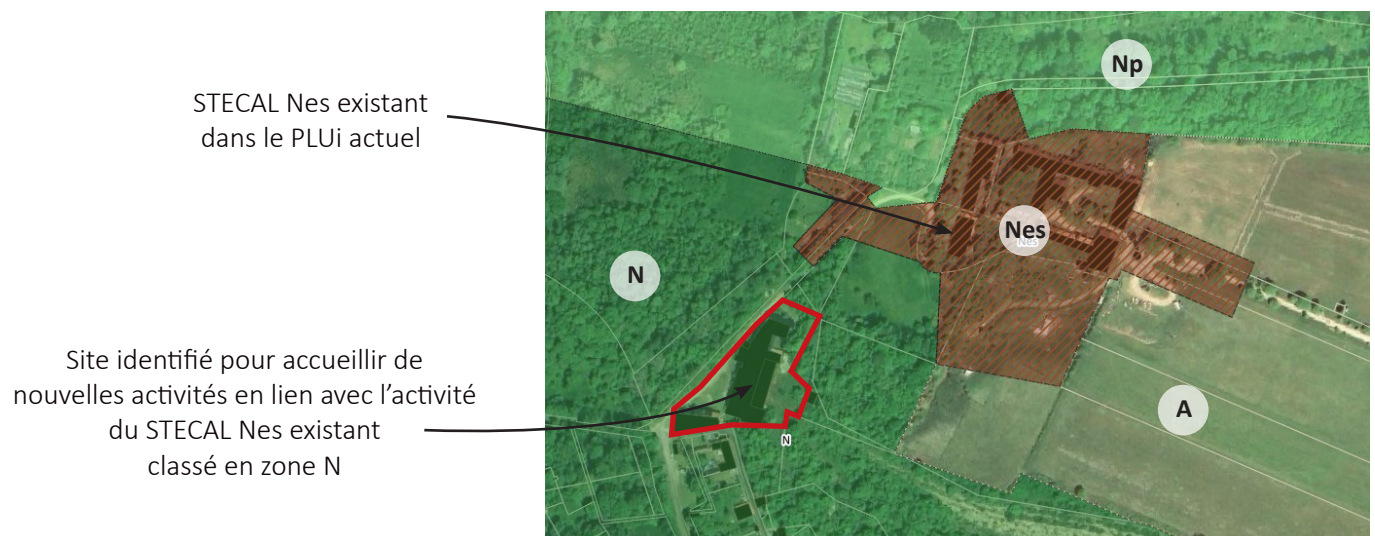
2.3.2.1 Présentation générale

Dans le PLUi approuvé en 2023, un STECAL Nes avait été créé pour la création d'un éco-hameau intergénérationnel, écoresponsable et solidaire sur la commune de Cellettes. Il s'agissait d'un projet mené par trois structures (juridiquement distinctes) : une SCI, une association et une SAS, en concertation avec les acteurs locaux comme la ferme d'Yvone, le centre social et culturel du Pays Manslois, plusieurs exploitants agricoles et entreprises artisanales... Le projet a, depuis, vu le jour et aujourd'hui des activités agricoles, associatives et de services ainsi que du logement cohabitent sur le site.

Directement lié à cet éco-hameau, un site a été ciblé en vue d'accueillir de nouvelles activités de services, artisanales et associatives. Il se trouve à proximité immédiate du STECAL Nes existant :



La localisation du futur STECAL Nes



Le site concerné correspond à un ensemble bâti existant, anciennement occupé par des fours à chaux, aujourd'hui sans usage productif et constituant un héritage du passé industriel et artisanal du territoire. Ces bâtiments, déjà anthropisés et identifiés dans le paysage, présentent un intérêt patrimonial, historique et paysager mais sont aujourd'hui majoritairement vacants.

La création d'un STECAL vise à permettre la réhabilitation de ces bâtiments existants et l'accueil de nouvelles activités de service, artisanales et associatives, en lien direct avec l'éco-hameau implanté à proximité, lui-même déjà classé en STECAL.

Le classement au sein d'un STECAL Nes permet :

- la réutilisation et la mise en valeur d'un bâti existant, sans création d'urbanisation nouvelle,
- la préservation d'un témoin du patrimoine industriel local, en évitant sa dégradation ou sa disparition,
- une intervention limitée à la réhabilitation, à l'adaptation fonctionnelle, à la mise aux normes et à l'extension mesurée des constructions existantes.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de sobriété foncière en privilégiant la reconversion de bâtiments existants plutôt que la construction neuve.

Les activités envisagées (services de proximité dont ressourcerie et boutique de produits fabriqués/réparés/rénovés sur l'éco-hameau, activités associatives, espaces mutualisés, lieux d'animation) présentent un lien fonctionnel avec le reste de l'éco-hameau, dont elles viennent :

- > compléter l'offre de services et d'équipements,
- > soutenir les dynamiques sociales, culturelles et environnementales portées par l'éco-hameau,
- > renforcer la cohérence et l'autonomie fonctionnelle de cet ensemble rural.

La création du STECAL permet d'encadrer précisément :

- le périmètre du secteur, limité aux bâtiments et leurs abords immédiats nécessaires au fonctionnement des activités,
- la nature des usages autorisés,
- l'interdiction de toute extension urbaine. En effet, le classement du STECAL repose sur une emprise foncière déjà bâtie et l'absence de consommation nouvelle d'espaces agricoles ou naturels.

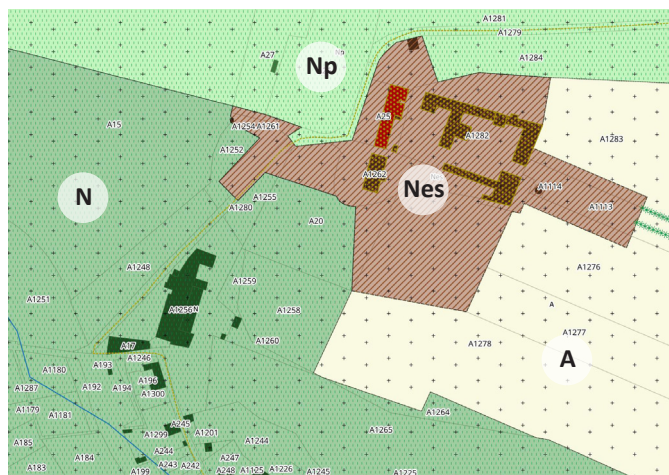
Le classement du site en STECAL couplé à une possibilité de changement de destination a été privilégié au repérage seul des bâtiments comme étant susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour les raisons suivantes :

- le site fait partie intégrante de l'éco-hameau d'Echoisy,
- ne pas donner la possibilité à l'ensemble des bâtiments repérés sur le territoire comme étant susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination de créer une construction relevant de la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» et «Restauration».

La création de ce STECAL n'engendre aucune extension urbaine, elle permet uniquement la valorisation des bâtiments existants.

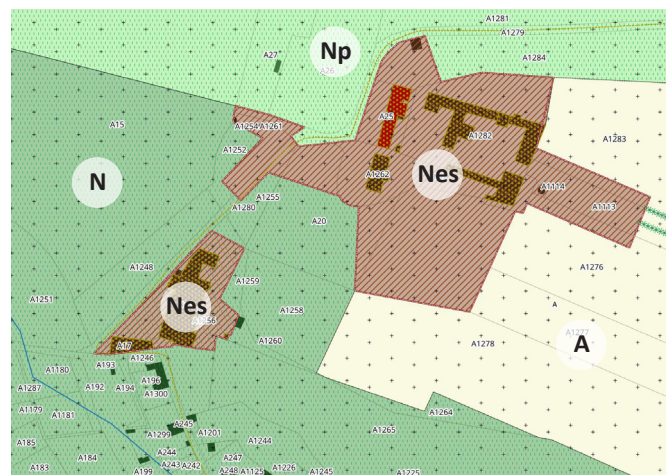
2.3.2.2 Les évolutions du document graphique envisagées

AVANT LA MODIFICATION



Extrait du PLUI actuel

APRÈS LA MODIFICATION

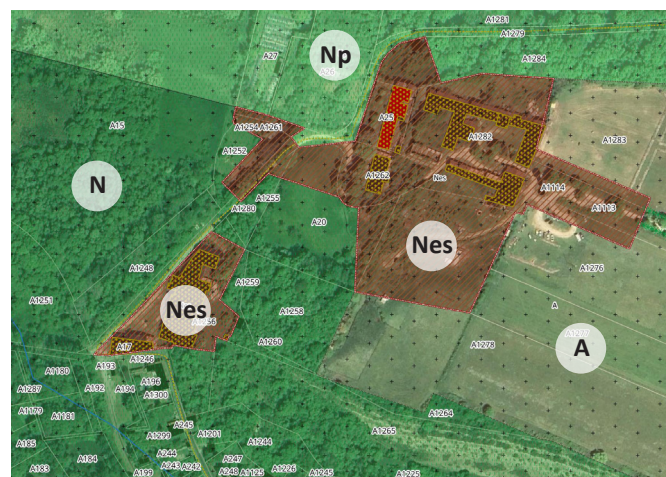


Modification du zonage envisagée

Parcelles concernées par une modification de zonage :
A17 et A1256

3 bâtiments ont été repérés comme étant susceptibles de changer de destination sur les parcelles citées précédemment.

Le périmètre du STECAL Nes intègre uniquement les bâtiments et leurs abords immédiats.



Zonage avec l'orthophotographie



2.3.2.3 Les évolutions du règlement écrit envisagées

En rouge, toutes les modifications envisagées :

N

- > Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- > Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- > Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- > Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

De plus :

Dans le secteur NIs, sont autorisées les constructions liées à une activité de loisirs, culturelles et/ou sportives ainsi que les constructions liées à la destination Restauration :

- > dans la limite d'une emprise au sol de 200 m² maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi,
- > ou d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Nts, sont autorisées les constructions appartenant aux destinations « Hôtel », « Restauration », « Equipements sportifs » et « Autre hébergement touristique » dans la limite d'une emprise au sol de 200 m² maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Nzs, sont autorisées les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi ou relevant des destinations « Industrie » et « Entrepôt », sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Dans le secteur Ngvs, sont autorisés les logements, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils ne portent pas l'emprise au sol existante et créée à plus de 30% de la surface du STECAL, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nes, sont autorisées les destinations suivantes :

- > Le logement, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le document graphique ou s'il est réversible,
- > Le commerce et la restauration sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 300 m² ou dans le cadre d'un changement de destination ;
- > Les activités de service avec l'accueil d'une clientèle sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 300 m² ou dans le cadre d'un changement de destination ;
- > Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- > L'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat ;

2.3.3 La modification du classement de deux parcelles au sein de la zone Urbaine

2.3.3.1 Présentation générale

La modification du zonage vise à reclasser deux parcelles sur la commune de Mansles-Fontaines, enclavées au sein d'un vaste site économique : la COOP DE MANSLE. Actuellement classées en Uc à vocation principale Habitat, la modification a pour but de traduire la réalité foncière et fonctionnelle du site en reclassant les deux parcelles en Uz1.

Les parcelles concernées ont récemment été acquises par une coopérative agricole, la COOP DE MANSLE, acteur économique structurant du territoire. Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie pérenne de développement et de consolidation de son activité, en lien avec le site existant.

Le maintien d'un zonage à vocation Habitat ne correspond donc plus à la destination effective et projetée du foncier.

La parcelle est entièrement enclavée au sein d'un ensemble de hangars et silos, sans continuité fonctionnelle ou urbaine avec les tissus résidentiels proches. Cette situation d'enclavement :

- limite fortement sa constructibilité à vocation Habitat, tant du point de vue de la qualité résidentielle que des nuisances potentielles (bruit, poussières, trafic...),
- génère un risque d'incompatibilité d'usages entre habitat et activités économiques,
- fragilise la cohérence d'ensemble du site.



Localisation des parcelles concernées par une modification de zonage



Habitation existante sur une des parcelles concernée par une modification de zonage

Le reclassement dans le secteur Uz1 s'inscrit dans une logique de continuité de l'espace économique en évitant la création d'une poche résidentielle isolée, les conflits d'usage et les contraintes réglementaires incompatibles avec le fonctionnement du site.

Le reclassement des parcelles ne remet pas en cause les objectifs du PLUi en matière de production de logements, dans la mesure où :

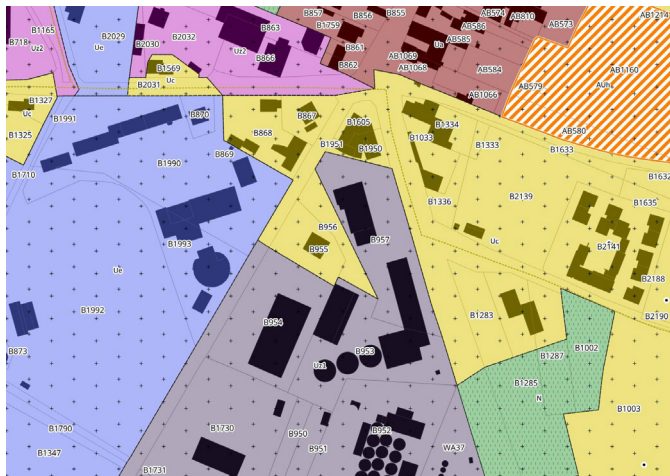
- les parcelles, du fait de leur enclavement et de leur environnement immédiat, n'avaient pas été identifiées comme pouvant être densifiées,
- les objectifs en logements sont poursuivis sur des secteurs plus adaptés, offrant un meilleur cadre de vie et une meilleure insertion urbaine.

La construction existante sur une des parcelles n'a pas d'intérêt patrimonial ou architectural et peut donc être vouée à une autre destination ou à être démolie.

La modification porte sur une emprise foncière limitée, déjà bâtie et artificialisée et s'inscrit pleinement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée sans remise en cause des orientations générales du PADD.

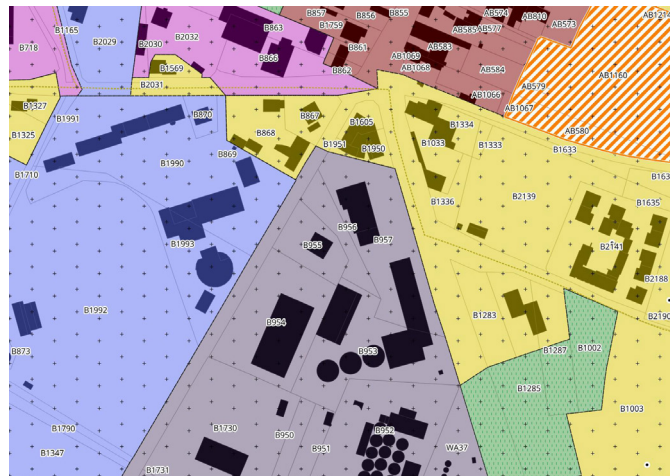
2.3.3.2 Les évolutions du document graphique envisagées

AVANT LA MODIFICATION



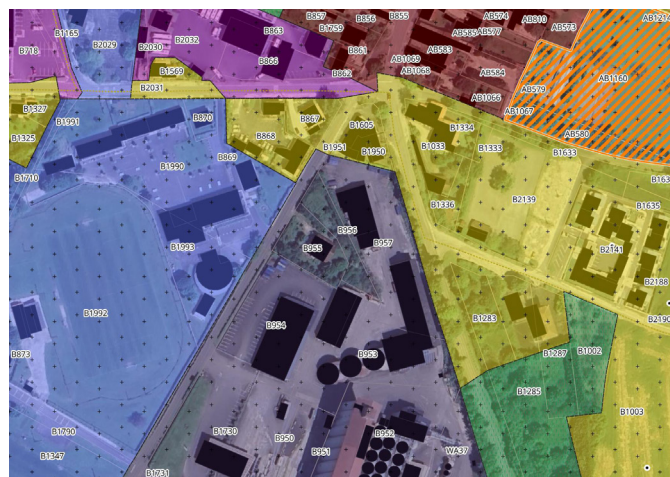
Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION



Modification du zonage envisagée

Parcelles concernées par une modification de zonage :
B955 et B956



Zonage avec l'orthophotographie

2.3.4 Le repérage de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

2.3.4.1 Présentation générale

Dans le PLUi actuel, 406 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés dans les zones A et N. Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de créer du logement dans les hameaux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti. La volonté des élus était de rendre possible des projets de réaffectation/ réhabilitation. Cependant, de nouveaux projets ont émergé depuis l'approbation du PLUi en 2023 ; des demandes d'autorisation d'urbanisme ont du être refusées ou n'ont pas été déposées au regard de l'absence de repérage du ou des bâtiments ciblés par les projets.

Pour rappel, parmi les critères retenus pour l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination : le caractère patrimonial et/ou architectural de la construction, la desserte par les réseaux et l'absence d'incidences sur l'environnement.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il est envisagé d'ajouter 31 bâtiments au repérage sur 18 sites distincts :

Sur la commune d'AIGRE :

Bâtiments situés sur les parcelles D44 et D45

Il s'agit d'anciennes granges agricoles au lieu-dit L'Orgillet.



Bâtiment situé sur la parcelle A1003

Il s'agit d'un garage au lieu-dit La Motte. Il s'insère au coeur d'un tissu bâti ancien. Le bâtiment n'apparaît pas au cadastre mais est existant.



Sur la commune de CELLEFROUIN :

Bâtiment situé sur la parcelle B375

Il s'agit d'une ancienne grange agricole au lieu-dit Chez Cherves. Elle est implantée sur une parcelle bordant la rue principale et s'insère dans un environnement bâti (parcelles voisines et de l'autre côté de la voie).



Bâtiment situé sur la parcelle B657

Il s'agit d'une grange adossée à une maison d'habitation (implantée sur la parcelle voisine). Elle se situe le long de la route des Villages dans un environnement bâti.



Bâtiment situé sur la parcelle C343

Il s'agit d'un garage annexe à l'habitation implanté sur un espace jardiné. Il est situé sur les franges d'un groupement bâti, rue de l'Ancienne Ecole.



Bâtiment situé sur la parcelle G525

Il s'agit d'une ancienne grange agricole implantée au lieu-dit Fontfaix. Elle fait face à d'autres bâtiments (de l'autre côté de la route), dont plusieurs habitations (gîtes).



Bâtiment situé sur la parcelle G1320

Il s'agit d'un ancien temple protestant situé sur les hauteurs à l'entrée ouest du centre-bourg. Il a été acquis récemment afin de pouvoir y créer une habitation. Le bâtiment avait déjà fait l'objet d'un permis de construire accordé il y a plusieurs années en vue de le transformer en habitation. Les travaux ont été commencés, mais n'ont jamais été achevés. Le permis de construire initial est donc caduque aujourd'hui, sans possibilité de finaliser les travaux et régulariser la situation.



Sur la commune de CELLETES :

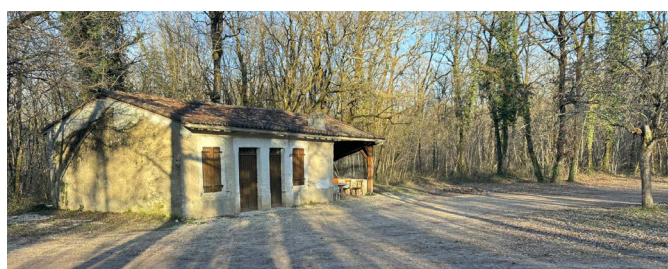
Bâtiments situés sur les parcelles A17 et A1256

Il s'agit de trois bâtiments historiquement liés au fonctionnement de fours à chaux. Ils s'inscrivent dans un environnement bâti, à l'extrémité Nord du hameau d'Echoisy et sont accessibles depuis le chemin des fours à chaux.



Bâtiment situé sur la parcelle B506

Ce bâtiment appartient au Syndicat Mixte de la forêt de la Boixe. Le projet est de le transformer en un lieu de rencontre et d'échange auprès du public. Ce projet nécessite une modification du règlement écrit ; la sous-destination «Autres équipements recevant du public» doit être autorisée dans le cadre d'un changement de destination. Le bâtiment est isolé au sein de la forêt.



Sur la commune des GOURS :

Bâtiments situés sur les parcelles AB23

Il s'agit d'un ancien domaine et exploitation agricole au lieu-dit Les Defends.



Pigeonnier



Maison d'habitation



Ancien chai



Hangar



Dépendances



Anciennes écuries

Sur la commune de LICHERES :

Bâtiment situé sur la parcelle B75

Il s'agit d'une ancienne grange. Elle s'inscrit dans la continuité d'une habitation (accolée), au sein d'un groupement bâti, rue de la Borderie.

**Sur la commune de LUXE :**

Bâtiment situé sur la parcelle AM24

Il s'agit d'un bâtiment d'une ancienne coopérative agricole. Il s'inscrit dans un environnement bâti et bordent la rue des Chenevières du Puits. Le bâtiment au nord (à droite sur la photo) avait déjà été repéré dans le PLUi actuellement en vigueur.

**Sur la commune de MAINE-DE-BOIXE :**

Bâtiments situés sur la parcelle VC9

Il s'agit d'un ancien bar/restaurant routier, d'une ancienne habitation et de ses dépendances. L'ensemble est vacant depuis des années, le but est d'y faire une salle de fitness avec piscine, aucun logement n'y est prévu.



Bâtiments situés sur la parcelle C720

Il s'agit d'une ancienne grange s'inscrivant dans un environnement bâti au lieu-dit Le Courreau. Implantée le long de la rue de la Commanderie, le bâtiment se situe à l'arrière d'une grande demeure ancienne.



Sur la commune de SAINT-AMANT-DE-BOIXE :

Bâtiments situés sur la parcelle E484
Il s'agit d'une ancienne grange en bois implantée à l'entrée
du hameau de Nitrat.



Sur la commune de SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE :

Bâtiments situés sur les parcelles A784 et A785
Il s'agit de bâtiments agricoles qui n'ont plus d'usage au lieu-dit Logis du Puygelier. Le site borde La Bonnieure à l'est.

Porcherie



Fumière



Hangar



Ecurie



Bergerie



Tours d'entrée



Sur la commune de VAL-DE-BONNIEURE :

Bâtiments situés sur la parcelle D282

Il s'agit d'une ancienne grange au lieu-dit Chez Baige. Elle est enclavée au sein d'un tissu bâti.



Sur la commune de VERDILLE :

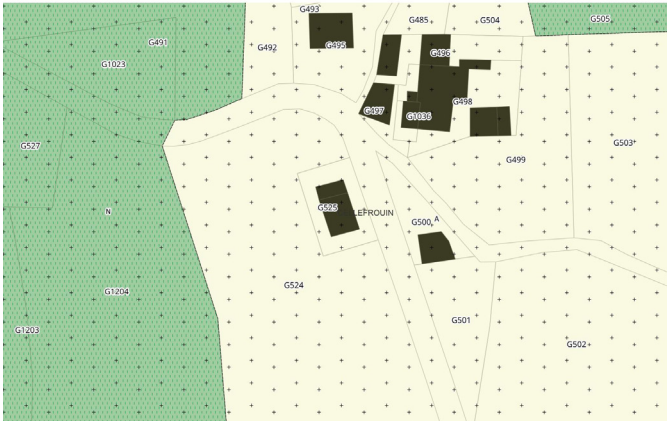
Bâtiments situés sur les parcelles AD4

Il s'agit d'une ancienne grange située à l'entrée sud du bourg de Verdille.



AVANT LA MODIFICATION

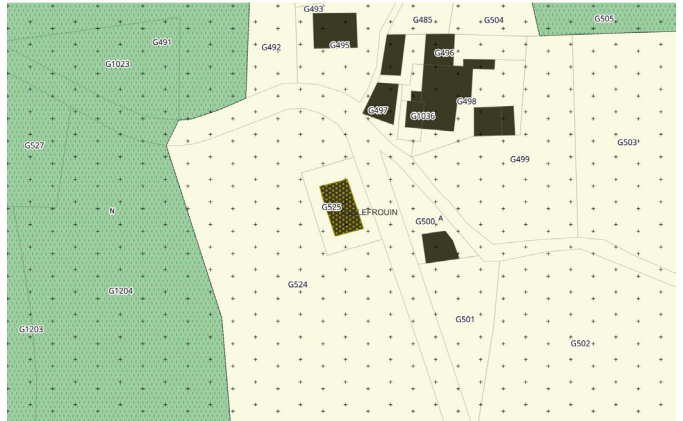
Commune : CELLEFROUIN
Parcelle(s) : G525



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : CELLEFROUIN
Parcelle(s) : G525

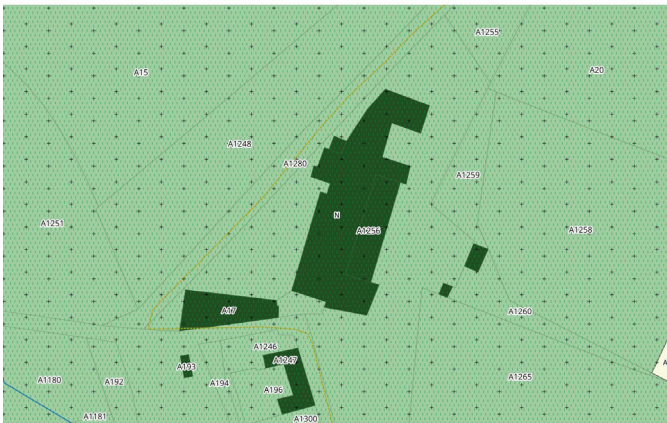


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de CELLETES :

AVANT LA MODIFICATION

Commune : CELLETES
Parcelle(s) : A17 et A1256



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

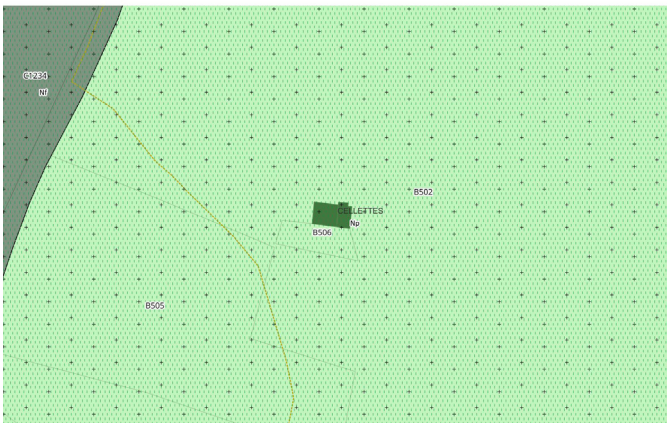
Commune : CELLETES
Parcelle(s) : A17 et A1256



Modification du zonage envisagée

AVANT LA MODIFICATION

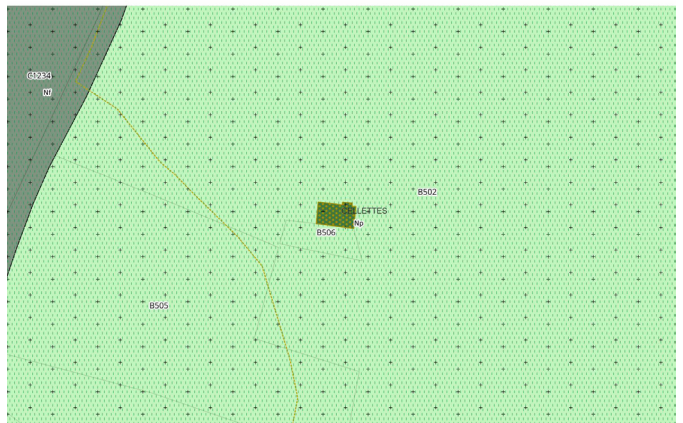
Commune : CELLETES
Parcelle(s) : B506



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : CELLETES
Parcelle(s) : B506



Modification du zonage envisagée

Sur la commune des GOURS :

AVANT LA MODIFICATION

Commune : LES GOURS
Parcelle(s) : AB23



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : LES GOURS
Parcelle(s) : AB23

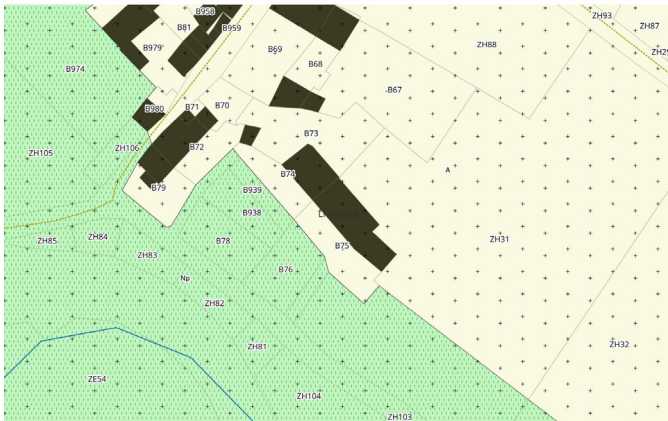


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de LICHERES :

AVANT LA MODIFICATION

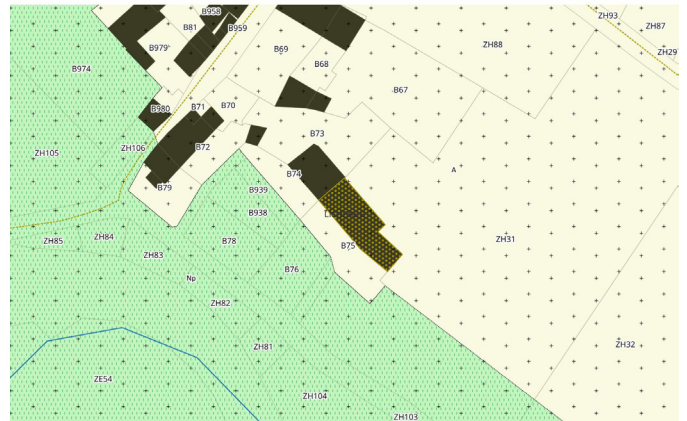
Commune : LICHERES
Parcelle(s) : B75



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : LICHERES
Parcelle(s) : B75

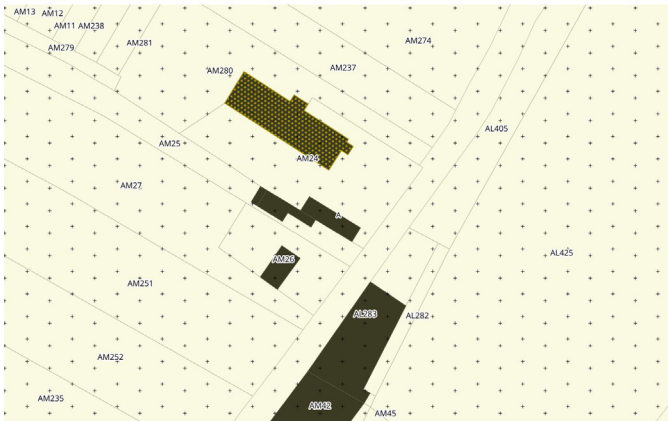


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de LUXE :

AVANT LA MODIFICATION

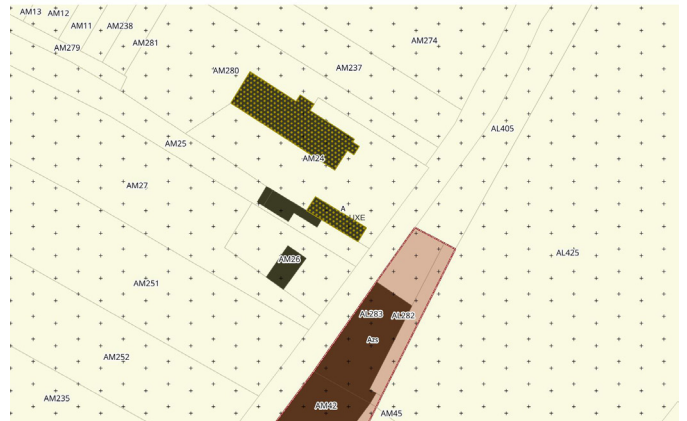
Commune : LUXE
Parcelle(s) : AM24



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : LUXE
Parcelle(s) : AM24



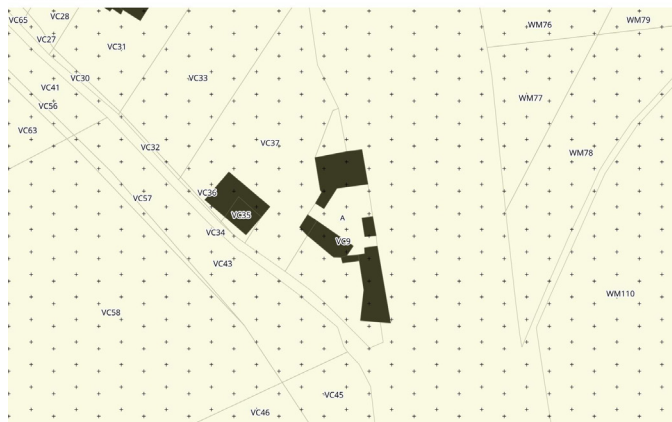
Modification du zonage envisagée



Sur la commune de MAINE-DE-BOIXE :

AVANT LA MODIFICATION

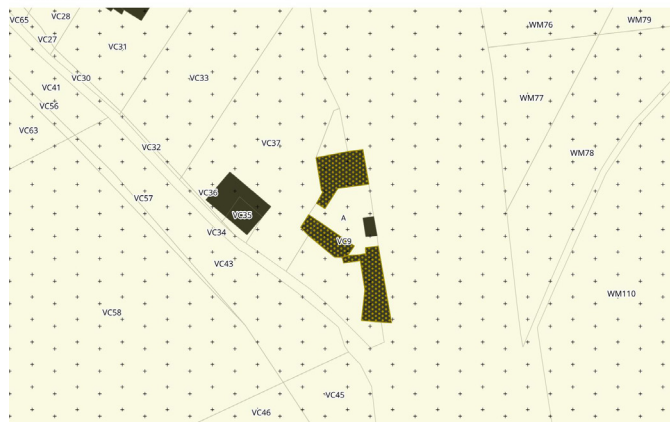
Commune : MAINE-DE-BOIXE
Parcelle(s) : VC9



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

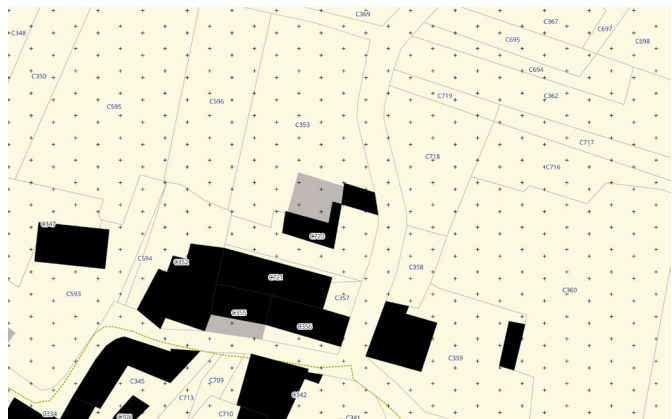
Commune : MAINE-DE-BOIXE
Parcelle(s) : VC9



Modification du zonage envisagée

AVANT LA MODIFICATION

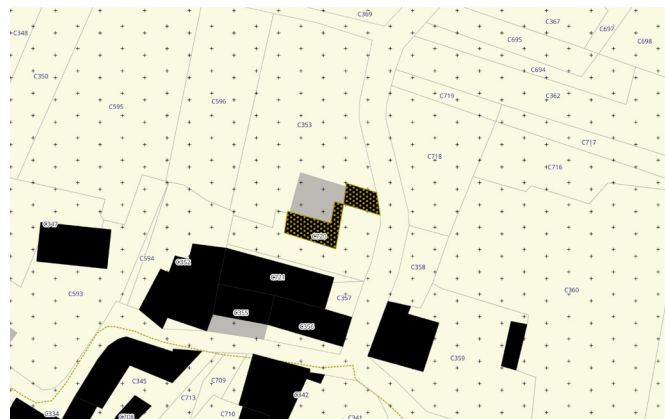
Commune : MAINE-DE-BOIXE
Parcelle(s) : C720



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : MAINE-DE-BOIXE
Parcelle(s) : C720

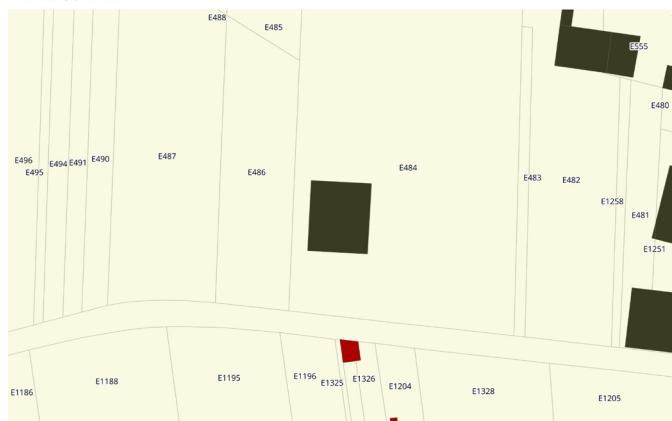


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de SAINT-AMANT-DE-BOIXE :

AVANT LA MODIFICATION

Commune : SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Parcelle(s) : E484



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Parcelle(s) : E484

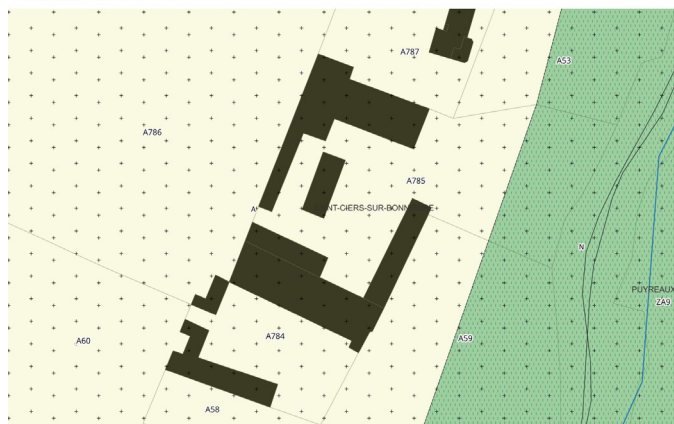


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE :

AVANT LA MODIFICATION

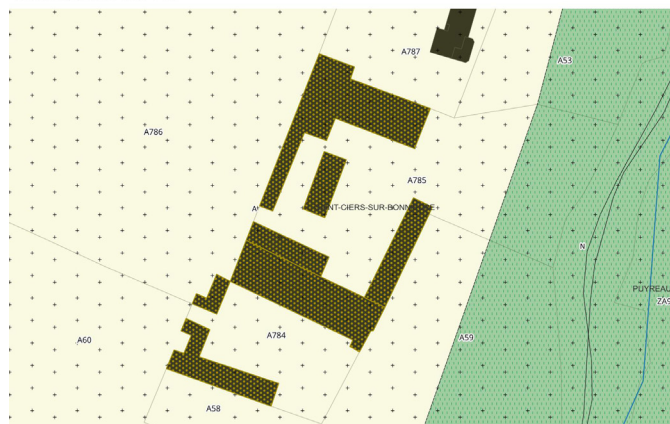
Commune : SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE
Parcelle(s) : A784 et A785



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE
Parcelle(s) : A784 et A785

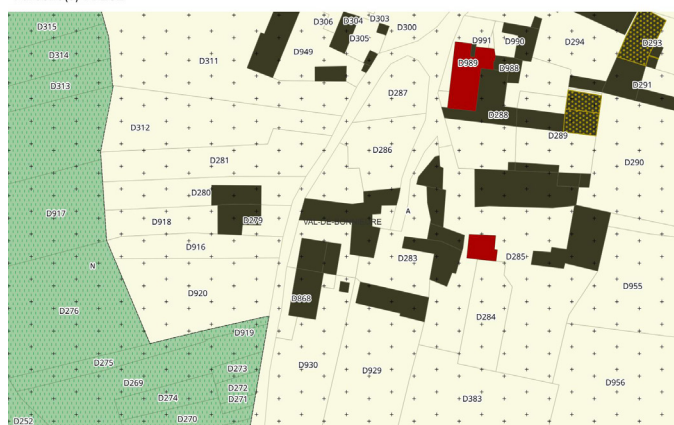


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de VAL-DE-BONNIEURE :

AVANT LA MODIFICATION

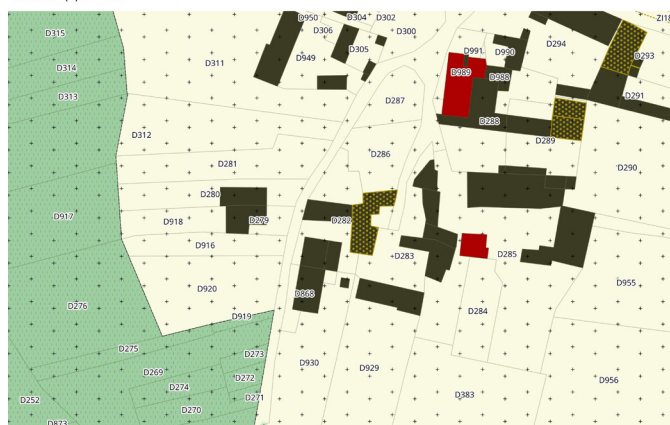
Commune : VAL-DE-BONNIEURE
Parcelle(s) : D282



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : VAL-DE-BONNIEURE
Parcelle(s) : D282

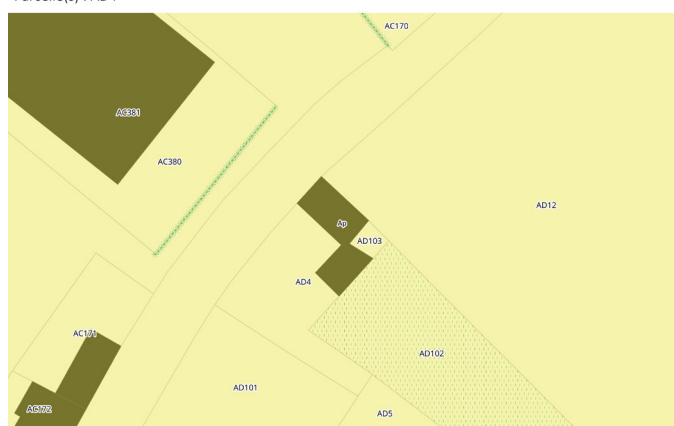


Modification du zonage envisagée

Sur la commune de VERDILLE :

AVANT LA MODIFICATION

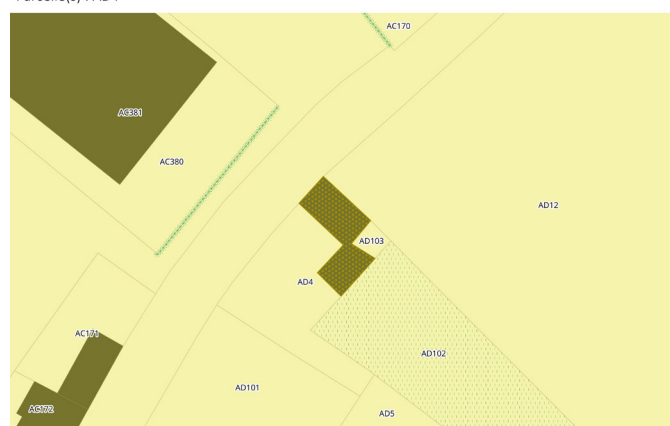
Commune : VERDILLE
Parcelle(s) : AD4



Extrait du PLUi actuel

APRÈS LA MODIFICATION

Commune : VERDILLE
Parcelle(s) : AD4



Modification du zonage envisagée



2.3.4.3 Les évolutions du règlement écrit envisagées

En rouge, toutes les modifications envisagées :

N

	N	Np	Nf	NI	Nt	Npv
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X	X	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>						
Hôtels	V*	V*	V*	X	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>						
Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*	X	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>						
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V**	V**	V***	V***	V***
<p><i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m², - et qu'il s'agisse d'équipements publics. <p><i>** Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - que la superficie du projet ne dépasse pas 2500 m², - et qu'il s'agisse d'équipements publics. <p><i>*** Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 						
Equipements sportifs	X	X	X	V*	V*	X
<p><i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 						
Autres équipements recevant du public	X	V*	X	X	X	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées au 4.4.3.</i>						
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL						
Les CUMA	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	V*
<i>* Uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol</i>						
Les abris pour animaux et les abris de jardins	V*	V*	V*	V*	V*	X
<i>* Si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et qu'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels</i>						
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>						



3

Synthèse et compatibilité avec le SCoT

3.1 Bilan des surfaces

ZONES	SURFACE EN HA AVANT MODIFICATION	SURFACE EN HA APRÈS MODIFICATION
Ua	128,47	128,47
Ub	1106,95	1106,95
Uc	482,99	482,67
Ue	104,19	104,23
Uz1	260,40	260,72
Uz2	40,09	40,09
TOTAL ZONE U	2123,13	2123,13
AUh	98,51	98,51
AUz1	10,75	10,75
AUz2	5,56	5,56
TOTAL ZONE AU	114,83	114,83
A	33605,96	33596,63
Ap	6064,43	6062,26
Azs	0	11,49
TOTAL ZONE A	39670,38	39670,38
N	5695,81	5695,29
Nes	2,99	3,50
Nf	8292,29	8292,29
Ngvs	2,06	2,06
Nl	92,90	92,90
Nls	7,93	7,93
Np	4113,51	4113,51
Npv	323,77	323,77
Nt	26,75	26,75
Nts	3,79	3,79
Nzs	16,18	16,18
TOTAL ZONE N	18577,97	18577,97
TOTAL GENERAL	60486,31	60486,31

3.2 Une procédure compatible avec le SCoT du Pays du Ruffécois approuvé

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT ; il doit respecter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs, relais réglementaire du PADD.

En lien avec les objets de la présente modification simplifiée :

Concernant les activités isolées au sein de la zone A, le SCoT précise que *« la nature de la zone A doit conduire à un règlement protecteur interdisant toute occupation et utilisation du sol étrangère à l'activité agricole qui serait incompatible avec son exercice. En particulier, les changements de destination et les extensions des constructions liés à l'artisanat, le commerce, l'industrie... ne sont pas autorisés dans la zone. Les constructions existantes de ce type feront l'objet d'un zonage spécifique, à titre exceptionnel (cf. secteurs de taille et de capacité limitées STECAL) »*.

→ Les STECAL Azs projetés sont compatibles avec le SCoT.

Concernant le projet de création d'une nouvelle unité de méthanisation au sein d'un STECAL, le SCoT indique que *« l'implantation des constructions et installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïque en toiture d'équipement public ou bien de bâtiments industriels, plateforme de stockage ou de transformation du bois en forêt, unités de méthanisation en zone agricole, exhaussements et affouillement pour l'exploitation de la géothermie ...) est autorisée sous réserve d'intégration paysagère. Leurs conditions d'implantation plus précises seront définies dans les études d'impacts »*.

→ Le STECAL Azs projeté pour la création d'une unité de méthanisation est compatible avec le SCoT.

Concernant l'éco-hameau d'Echoisy, il s'agit de permettre une évolution mesurée du site à travers la réappropriation de bâtiments aujourd'hui vacants pour des activités de service, artisanales et associatives. Une des recommandations du SCoT est de *« veiller à l'implication des associations oeuvrant pour la valorisation du patrimoine ou encore les acteurs locaux professionnels qui contribuent à la restauration du patrimoine »*.

→ Le STECAL Nes projeté ainsi que les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés sur le site de l'éco-hameau est compatible avec les orientations du SCoT.

Aucune prescription, ni recommandation, n'est rédigée dans le SCoT concernant les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en logements. Il est simplement dit qu' *« une combinaison de l'application de la loi Paysage et de changement de destination peut permettre de donner un autre usage à certains éléments de patrimoine, tout en assurant la conservation de leur caractère originel »*.

→ Les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés ne remettent pas en cause les orientations du SCoT.