

Modification n° 3

Plan Local d'Urbanisme de Bussac-sur-Charente

PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	05 juin 2012	23 mai 2016	03 avril 2017
Modification simplifiée n° 1	26 juin 2020	-	29 septembre 2021
Modification simplifiée n° 2	31 janvier 2022	-	05 octobre 2022
Modification n° 3	10 juin 2026	-	

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

*Le Président,
Bruno DRAPRON*



COMMUNE DE BUSSAC-SUR-CHARENTE
139 route du Val de Charente
17100 BUSSAC-SUR-CHARENTE



SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Éléments d'explication sur la procédure	4
1.1/ Préambule.....	5
1.2/ Cadre législatif et réglementaire	5
Chapitre 2/ Motifs de la modification du PLU	7
2.1/Développement d'une activité d'équithérapie.....	8
2.2/Actualisation de l'emprise d'un emplacement réservé.....	11
2.3/Adaptations du règlement écrit.....	12
2.4/Ajustement rédactionnel dans la zone AU « Aux Bacheliers ».....	12
Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU	13
3.1/ Modifications apportées au règlement graphique	14
3.2/ Modifications apportées au règlement écrit	16
3.3/ Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	18
3.4/ Légalité de la procédure	18
3.5/ Analyse de la pyramide normative	18
3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement	19



Chapitre 1

Éléments d'explication sur la procédure

1.1/ Préambule

Le présent rapport a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bussac-sur-Charente. Le PLU communal a été approuvé par délibération municipale en date du 03 avril 2017, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 et d'une modification simplifiée n°2 respectivement approuvées par délibérations du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2021 et du 05 octobre 2022.

La procédure de modification n°3 du PLU de Bussac-sur-Charente a été prescrite par arrêté du Président de Saintes Grandes Rives L'Agglo, dans le respect de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

1.2/ Cadre législatif et réglementaire

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bussac-sur-Charente est entré en vigueur en 2017. La collectivité s'est ainsi dotée d'un document d'urbanisme ayant pour objectif de soutenir le développement de son territoire, tout en activant de nombreux outils réglementaires pour assurer la protection de son environnement.

La présente procédure de modification du PLU vise à permettre le développement d'une activité d'équithérapie implantée sur la commune au lieu-dit « Le Jarry ». Classée en zone agricole, cet établissement ne peut poursuivre son développement sans une adaptation du PLU, les activités d'équithérapie n'entrant pas « de plein droit » dans les activités admises en zone A.

Cette modification du PLU constitue également l'occasion d'actualiser l'emprise d'un emplacement réservé suite à une renonciation partielle d'acquisition.

Par ailleurs, des dispositions du règlement écrit posant des difficultés d'application peuvent faire l'objet d'adaptations afin d'en faciliter l'instruction, en particulier s'agissant des annexes en zones A et N pour lesquelles la date de prise en compte doit être précisée, et s'agissant d'une restriction excessive pour les déblais-remblais en zone U.

Enfin, un ajustement rédactionnel est à apporter dans le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant les typologies de logements attendues dans la zone AU située au lieu-dit « Aux Bacheliers ».

Le choix de la procédure de modification du PLU est effectué en vertu des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, considérant que les évolutions apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2.2/ L'autorité responsable de la procédure

En application de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« loi Alur ») et consécutivement au transfert de la compétence « documents d'urbanisme » à compter du 1^{er} janvier 2020, la Communauté d'Agglomération Saintes Grandes Rives est maître d'ouvrage de la procédure.

La présente procédure a été menée en interne par les services de l'Agglomération.

1.2.3/ Cadres légaux et réglementaires de la procédure

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont été reconsidérées par la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 (loi n°2025-1129 dite « loi Huwart »), dont les nouvelles modalités sont entrées en vigueur à compter du 26 mai 2026 (l'arrêté de prescription de la procédure faisant foi).

Alors que le Code de l'Urbanisme définissait antérieurement 4 procédures (révision générale / révision allégée / modification / modification simplifiée), désormais 2 procédures permettent de faire évoluer le PLU : la révision et la modification.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU n'a quant à elle pas été concernée par cette loi, elle demeure donc à droit constant.

C'est sur la base des nouveaux termes du Code de l'Urbanisme que Saintes - Grandes Rives - L'Agglo a engagé la présente procédure de modification n°3 du PLU de Bussac-sur-Charente, et ce par un arrêté de son président.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui réserve la procédure de révision d'un PLU au seul cas où les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) seraient impactées, il ressort que les adaptations envisagées dans le présent dossier relèvent du champ d'application de la procédure de modification du PLU, comme édicté à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

1.2.4/ Respect des étapes de la procédure

Prescription de la procédure

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Bussac-sur-Charente a été prescrite par arrêté du Président de Saintes Grandes Rives L'Agglo.

Notification du projet de modification du PLU aux PPA

En application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU doit être notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et ce avant que le dossier soit soumis à consultation du public.

Consultation du public

Lorsque le projet de modification du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme stipule qu'il peut faire l'objet d'une simple mise à disposition du public. Le dossier doit comprendre un exposé des motifs et doit être accompagné le cas échéant des avis émis par les personnes publiques associées. Cette mise à disposition du public, d'une durée d'1 mois, doit être organisée dans des conditions permettant au public de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par une délibération du Conseil Communautaire.

En revanche, lorsque le projet de modification du PLU est soumis à une évaluation environnementale, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que le recours à une participation du public par voie électronique (PPVE) ou à une enquête publique est obligatoire.

La PPVE ou l'enquête publique est alors réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement.

La PPVE, qui s'apparente à une enquête publique mais sans commissaire-enquêteur, ne peut concerner que les dossiers de modification de PLU qui viseraient à permettre la réalisation d'un projet situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (« O.I.N. ») ou d'une grande opération d'urbanisme (« G.O.U »), ou bien la réalisation de certains projets de logements (en particulier dans les zones dites tendues) ; ces dispositions sont définies à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

En dehors de ces cas, et toujours dans l'hypothèse où le projet de modification du PLU serait soumis à une évaluation environnementale, le dossier doit alors faire l'objet d'une enquête publique. Pour cela, Saintes Grandes Rives L'Agglo doit solliciter la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Poitiers et les modalités de l'enquête publique sont définies par un arrêté du Président de Saintes Grandes Rives L'Agglo.

Finalisation de la procédure

A l'issue de la mise à disposition du public, de la participation du public par voie électronique, ou de l'enquête publique, le dossier de modification n°3 du PLU de Bussac-sur-Charente, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L.153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification du PLU deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Chapitre 2

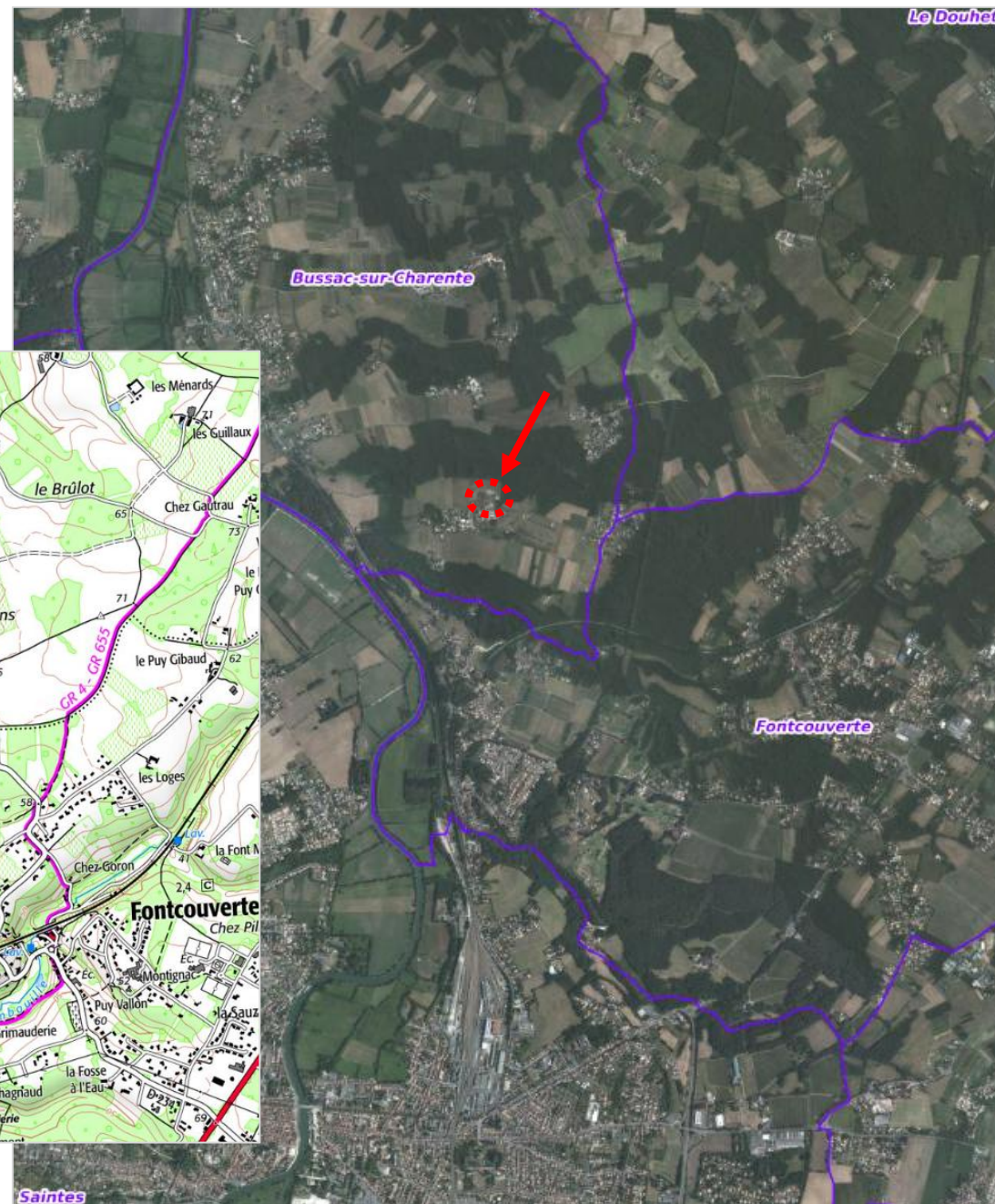
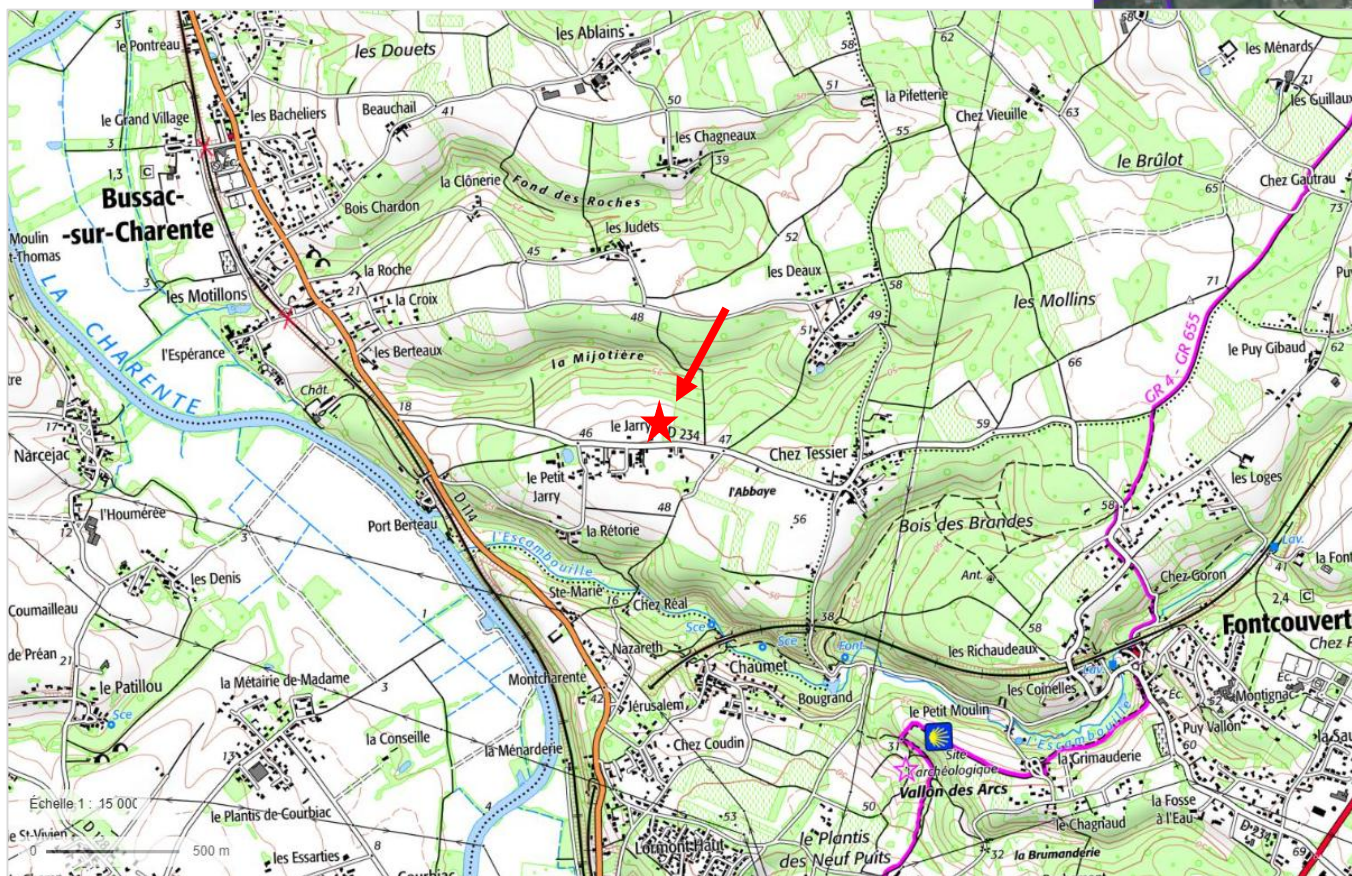
Motifs de la modification du PLU

2.1/ Développement d'une activité d'équithérapie

2.1.1/ Localisation de l'activité et état du site

La commune de Bussac-sur-Charente accueille une activité d'équithérapie qui est implantée au lieu-dit « Le Jarry » dans la partie sud du territoire communal, en rive nord de la route des Jarry (RD 234).

Localisation de l'activité (source : IGN)



Le site occupé par l'activité accueille un bâtiment d'exploitation qui est mis à disposition de l'atelier équin et de l'activité d'équithérapie. Ce bâtiment a fait l'objet de travaux de restauration et d'embellissement dans les années récentes ; le soin porté à l'aménagement de cet espace contribue à valoriser les lieux.

Outre les installations propres à la présence de chevaux (abris, carrière,...), le site est également occupé, depuis peu, par une habitation rattachée à l'exploitation. Ces implantations bâties sont attenantes à une entité urbanisée, assurant une bonne intégration dans la silhouette urbaine et générant un faible impact paysager.



État du site (source : IGN)



2.1.2/ Activités de l'établissement

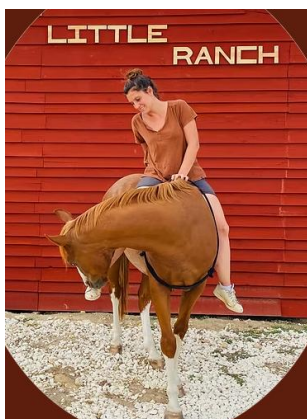
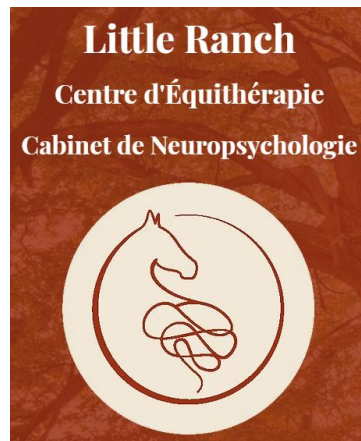
L'établissement « Little Ranch » propose un centre d'équithérapie et un cabinet de neuropsychologie.

L'équithérapie correspond à un processus de médiation par le cheval, elle prend la forme de séances thérapeutiques au contact de l'animal.

La médiation animale vise au maintien et au développement du potentiel psychologique, sensoriel, cognitif et socio-affectif de la personne accompagnée.

Le cheval est un animal pourvu d'une grande sensibilité émotionnelle, comportementale et énergétique. Il aide la personne accompagnée à procéder à un travail sur elle-même et favorise une nouvelle appréhension des émotions et comportements.

L'équithérapie peut s'adresser à des personnes souffrant de troubles neurodéveloppementaux (spectre de l'autisme, déficit de l'attention avec ou sans hyperactivité, trouble des apprentissages,...), de troubles neurodégénératifs (alzheimer, autres démences,...), d'hypersensibilité émotionnelle, de syndromes anxio-dépressifs,...



2.1.3/ Besoins de développement de l'activité d'équithérapie

Ce centre d'équithérapie, installé depuis plusieurs années à Bussac-sur-Charente, répond à un besoin croissant des familles. Les séances se pratiquent actuellement en extérieur et sont donc soumises aux intempéries, au détriment de leur qualité et leur pérennité.

En conséquence, la gérante de l'établissement souhaite moderniser le site et compléter les installations. Les perspectives visent en la construction d'un bâtiment complémentaire destiné à abriter les équidés dans des boxes fonctionnels, à stocker du fourrage (paille, foin) et des céréales nécessaires à leur alimentation et au renouvellement de la litière, ainsi qu'à aménager un manège couvert.

Ce projet s'inscrit ainsi dans une démarche d'optimisation de l'activité, de renforcement du bien-être des animaux et d'amélioration des conditions d'accueil.

Or, il s'avère que le classement de cette activité en zone A dans le PLU ne rend pas possible la poursuite de son développement dans la mesure où l'équithérapie ne fait pas partie des activités autorisées « de fait » en zone agricole d'un PLU. Son admission nécessite donc qu'un secteur spécifiquement dédié à cette activité soit défini.

Le soutien de la Collectivité se justifie par les bienfaits que cette activité offre d'un point de vue médico-social.

2.2/ Actualisation de l'emprise d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé (ER) n°4 a été inscrit lors de l'élaboration du PLU en vue d'un aménagement de centre-bourg ; il concerne des parcelles situées entre la route du Val-de-Charente et le chemin de la Favaudière.

Or, en juin 2023, une partie de cet emplacement réservé a été levée par renonciation expresse de la Commune d'acquiescer la parcelle n°341, qui faisait partie du périmètre de l'ER n°4. Comme exposé dans le courrier ci-contre, repris ici pour mémoire, la Commune a estimé que le maintien de l'emplacement réservé sur cette parcelle n'était pas pertinent.

Ainsi, conformément aux dispositions rappelées dans le corps du courrier, les effets de l'emplacement réservé sur cette parcelle ont été de fait levés par cette renonciation. L'abandon des limitations au droit de construire a ainsi permis à une activité de garage automobile de développer son activité, sans qu'il soit porté atteinte au reste de l'ER n°4.

La présente modification du PLU vise donc uniquement à actualiser l'emprise de cet emplacement réservé afin d'éviter toute confusion.





MAIRIE
DE
BUSSAC-SUR-CHARENTE
17100

Bussac sur Charente, le 19 juin 2023

Le Maire,

à
SCI BRL
155 route du Val de Charente
17100 BUSSAC SUR CHARENTE

RAR 1A 203 421 0070 A

Objet : Levée de l'emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section AC 341 sur la commune de Bussac sur Charente

Monsieur,

Par courrier recommandé daté du 11 juin 2023, vous adressez une mise en demeure à la commune d'acquiescer la surface couverte par l'emplacement réservé n°04 sur la parcelle cadastrée AC 341 située 155 Route du Val de Charente 17100 BUSAC SUR CHARENTE.

L'emplacement réservé n°04, au bénéfice de la commune, positionné sur votre terrain a pour objet l'aménagement du centre bourg. La commune de Bussac sur Charente n'envisageant plus un aménagement sur votre terrain, la conservation de l'emplacement réservé sur votre terrain ne s'avère plus opportun.

Conformément aux dispositions de l'article L.230-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure dispose d'un délai d'un an pour se prononcer. Les dispositions de l'article L.230-4 du Code de l'Urbanisme précise que si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi dans les trois mois suivants l'expiration du délai d'un an, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables.

Une réponse ministérielle n°00749 du 14 décembre 2017 précise que rien ne fait obstacle à ce que la collectivité renonce expressément à acquiescer le bien avant l'expiration du délai d'un an qui lui est imparti pour se prononcer.

Cette renonciation expresse emporte de fait l'inopposabilité automatique de la réserve et des limitations au droit de construire conformément aux dispositions de l'article L.230-4 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, il n'est pas nécessaire de prendre une délibération afin de supprimer la réserve dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par conséquent, aux regards des dispositions du Code de l'Urbanisme mentionnées ci-dessus et la non pertinence de l'emplacement réservé à cet endroit, la commune renonce à acquiescer la partie de la parcelle AC 341 impactée par l'emplacement réservé n°04. Les limitations au droit de construire sur cette partie du terrain sont de fait inopposables.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur, recevoir l'expression de ma sincère considération.

Le Maire,
Jean-Luc MARCHAIS



2.3/ Adaptations du règlement écrit

Depuis l'entrée en application du PLU en 2017, la Collectivité a été confrontée à des difficultés d'application de certaines règles. L'adaptation des rédactions concernées vise à éviter toute ambiguïté dans l'instruction du droit des sols.

Sont ainsi concernées les règles relatives :

- à la date de prise en compte des annexes autorisées dans les zones A et N,
- à une restriction excessive pour les déblais-remblais en zone U.

2.4/ Ajustement rédactionnel dans la zone AU « Aux Bacheliers »

La zone AU localisée au lieu-dit « Aux Bacheliers », à proximité immédiate du cœur de bourg, constitue le principal potentiel de développement urbain sur la commune. Répondant aux objectifs assignés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette zone AU a été retenue pour sa pertinence géographique, dans une logique d'épaississement du centre-bourg et de renforcement de cette centralité. Cette zone constitue aussi une opportunité majeure pour la réalisation d'une opération privilégiant une mixité, tant du point de vue de la morphologie urbaine que des typologies de logements.

Le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation déterminées dans cette zone lors de l'élaboration du PLU ont explicitement traduit ces objectifs de mixité. Il y est énoncé en particulier une répartition des logements au sein du programme de construction devant comprendre une part minimale de petits logements (jusqu'à T3), part minimale fixée à 30 %.

La typologie des logements attendues n'est en rien remise en cause par la présente procédure, seule une maladresse d'écriture est à corriger. En effet, plutôt que la rédaction « T1 et T3 » telle qu'elle apparaît dans le dossier approuvé, c'est bien la mention « T1 à T3 » qu'il convient de lire afin d'y intégrer les T2 qui dans l'esprit des auteurs faisaient partie intégrante des petits logements attendus.

Cet ajustement rédactionnel est ainsi apporté dans le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation où cette rédaction était reprise conjointement.



Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

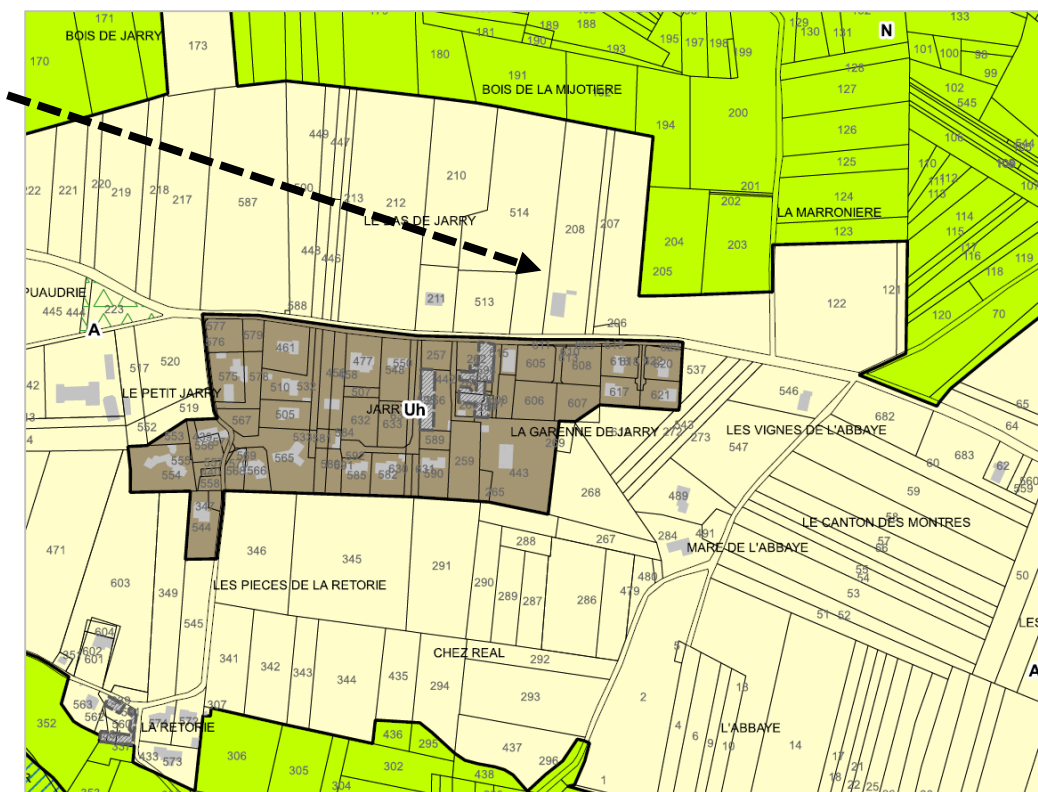
3.1/ Modifications apportées au règlement graphique

3.1.1/ Plan de zonage

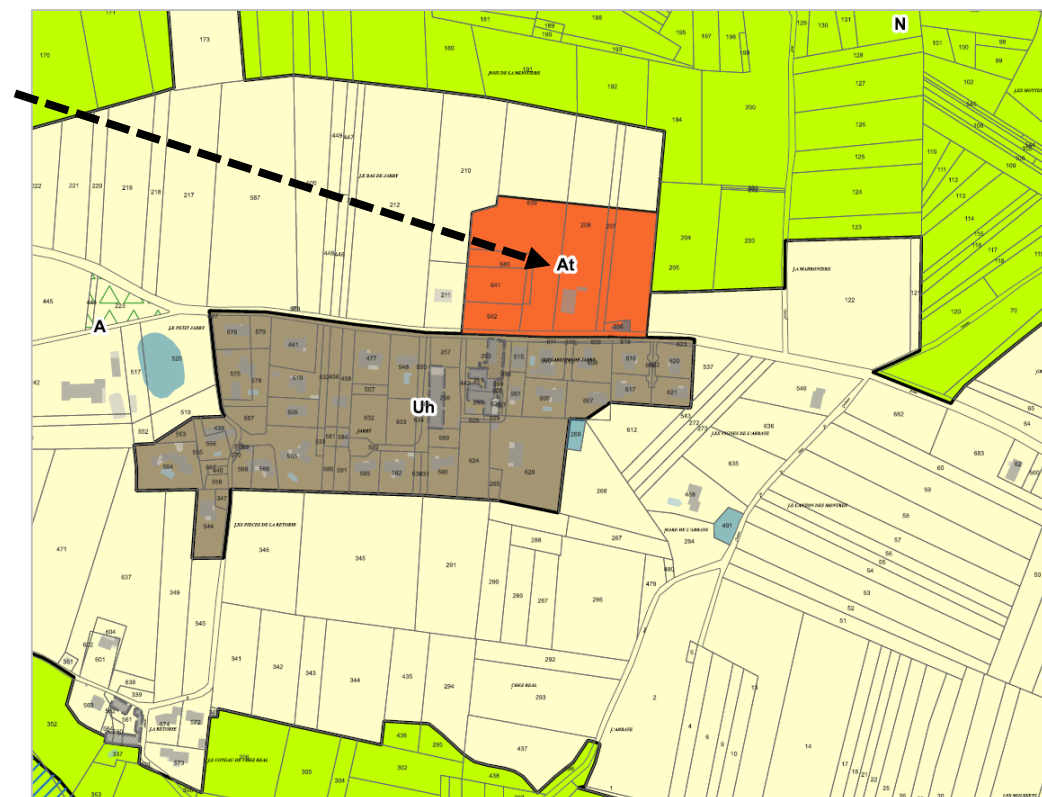
Comme exposé au chapitre 2.1, le projet de développement de l'activité d'équithérapie située au lieu-dit « Le Jarry » concerne des parcelles situées en rive nord de la route des Jarry (RD 234). Un secteur At y est défini au sein de la zone A, spécifiquement pour cette activité, de manière à circonscrire l'évolution réglementaire du PLU.

Ce secteur At est constitutif d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du règlement graphique
avant modification



Extrait du règlement graphique
après modification



Sont intégrées au périmètre du secteur At l'ensemble des installations existantes (bâtiment d'activités, abris, carrière à chevaux,...) de même que l'habitation rattachée à l'établissement. Les parcelles n° 640, 641 et 642, qui sont situées en partie ouest du secteur et qui sont appelées à accueillir le nouveau bâtiment, y sont intégrées.

3.1.2/ Évolution des superficies des zones

L’inscription du secteur de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL) « At » concerne une superficie de 1 ha 60, superficie qui était antérieurement classée en zone A.

Avant modification n°3		Après modification n°3	
U			
Ua	36 ha 50	Ua	36 ha 50
Uai	0 ha 14	Uai	0 ha 14
Ub	31 ha 25	Ub	31 ha 25
Ubi	0 ha 25	Ubi	0 ha 25
Ucc	0 ha 63	Ucc	0 ha 63
Uh	16 ha 44	Uh	16 ha 44
Uj	3 ha 14	Uj	3 ha 14
AU			
1AU	4 ha 26	1AU	4 ha 26
1AUi	0 ha 23	1AUi	0 ha 23
A			
A	437 ha 80	A	436 ha 20
Ai	3 ha 00	Ai	3 ha 00
-	-	At	1 ha 60
Ax	1 ha 23	Ax	1 ha 23
N			
N	339 ha 76	N	339 ha 76
Nj	135 ha 68	Nj	135 ha 68

3.1.3/ Réduction d’un emplacement réservé

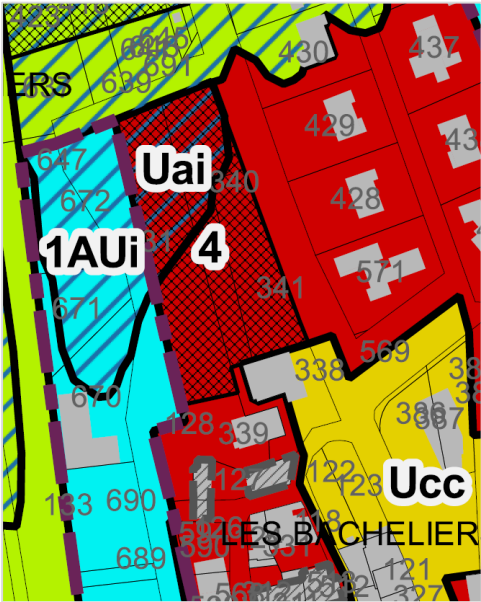
Comme exposé au chapitre 2.2, l’emplacement réservé (ER) n°4 a vu son emprise diminuer suite à une renonciation d’acquisition prononcée en 2023.

La parcelle n°341, d’une superficie de 904 m², est ainsi sortie du périmètre de l’emplacement réservé, dont la nouvelle superficie est de 2 683 m².

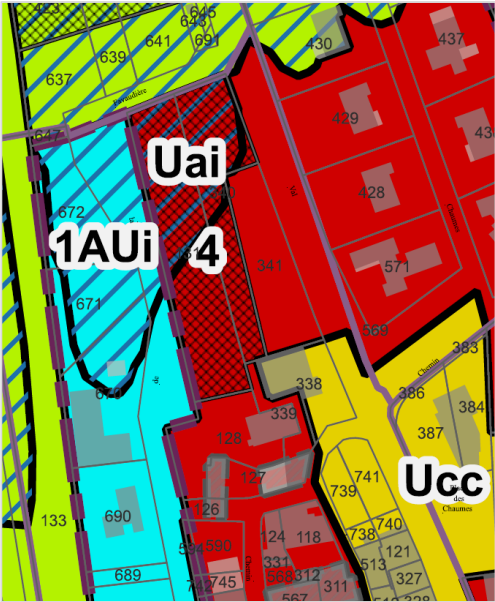
La pièce du dossier de PLU qui comprend les plans de détail de chacun des ER est également modifiée en conséquence (extrait de plan ci-contre).



Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



3.2/ Modifications apportées au règlement écrit

3.2.1/ Ajout du STECAL « At »

Étant rappelé que les activités d'équithérapie n'entrent pas « de plein droit » dans les activités admises en zone A d'un PLU et qu'il s'avère donc nécessaire d'inscrire un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), le règlement de ce dernier doit répondre aux exigences définies à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° (...)
- 3° (...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

L'inscription du secteur At est mentionnée en page 5 du règlement dans les dispositions générales, de même que dans l'en-tête des dispositions applicables à la zone A page 38.

L'article 1 relatif aux « destinations et sous-destinations autorisées » est complété d'un chapitre dédié au secteur At. Sont ainsi admises les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », destination à laquelle appartiennent les activités d'équithérapie. L'article 2 précise, comme condition, que seules les activités de services présentant un lien direct avec le monde équin (équithérapie,...) sont autorisées.

Outre cette destination spécifique, le règlement du secteur At autorise également les mêmes destinations qu'en zone A, de manière à ne pas y être moins permissif. C'est pourquoi le règlement du secteur At vise les constructions et installations agricoles, les locaux des administrations publiques et assimilés, ainsi que les logements et locaux accessoires. S'agissant de la destination « habitation », le règlement mentionne à l'article 2 la condition d'être strictement nécessaire à l'activité, et les extensions et annexes des habitations existantes ne devront pas compromettre l'activité et la qualité paysagère du site.

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Secteur At

Exploitation agricole et forestière

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Les activités de diversification rattachées à la production ou à la transformation de la production de l'exploitation

Habitation

Logement et locaux accessoires

Commerce et activités de service

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux des administrations publiques et assimilés

ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Secteur At

- Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent présenter un lien direct avec le monde équin (équithérapie,...).
- Les constructions à usage d'habitation doivent être strictement nécessaires à l'activité ; l'extension des habitations existantes et leurs annexes ne doivent pas compromettre l'activité et la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, concernant les règles de volumétrie et d'implantation des constructions, le règlement encadre les droits à construire pour les extensions et annexes des habitations existantes, étant rappelé que le secteur At accueille d'ores-et-déjà l'habitation rattachée à l'établissement.

C'est ainsi que le règlement du secteur At autorise l'extension des habitations existantes à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente modification n°3 du PLU, sans excéder une emprise au sol de 50 m².

Les annexes aux habitations existantes sont également autorisées, dans cette même limite d'emprise au sol de 50 m² ; elles devront de plus être implantées dans leur entièreté à moins de 30 m de l'habitation (en son point le plus proche). Les piscines sont distinguées des annexes et pourront donc s'y ajouter, dans le respect des mêmes conditions de surface (50 m²) et d'implantation (à moins de 30 m de l'habitation).

- L'extension des habitations existantes à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente modification n°3 du PLU, sous réserve que cette extension n'excède pas une emprise au sol de 50 m².
- Les annexes aux habitations existantes à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² à compter de la date d'approbation de la présente modification n°3 du PLU, et d'être implantées dans leur entièreté à moins de 30 m de l'habitation en son point le plus proche ; les piscines et leur local technique, qui doivent respecter les mêmes conditions de surface et d'implantation, peuvent s'ajouter aux annexes autorisées.

S'agissant des autres destinations autorisées – et donc plus particulièrement les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (équithérapie,...) – le règlement du secteur At fixe à 1 000 m² l'emprise au sol maximale des bâtiments nouvellement construits à compter de la date d'approbation de la présente modification n°3 du PLU.

Cette limitation des droits à construire répond ainsi à l'exigence visée à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme selon laquelle les règles applicables au sein du STECAL doivent permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Pour les autres destinations autorisées, les bâtiments nouvellement construits à compter de la date d'approbation de la présente modification n°3 du PLU ne doivent pas excéder cumulativement une emprise au sol de 1 000 m².

Par ailleurs, concernant les règles d'implantation dans le secteur At, le règlement fixe un recul minimal de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 234 (route des Jarry), en cohérence avec les implantations bâties déjà présentes dans le secteur At.

Dans le secteur At, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 234.

La hauteur maximale des constructions dans le secteur At est quant à elle fixée à 6 m au faîtage (ou en haut de l'acrotère), dans le respect de la sensibilité paysagère des espaces classés en zones A ou N.

Dans le secteur At, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 6 m au faîtage (ou en haut de l'acrotère).

Enfin, au chapitre relatif aux règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, le règlement précise que les dispositions déjà édictées dans le règlement s'appliquent également au sein du secteur At.

3.2.2/ Adaptation de certaines règles

Le PLU de Bussac-sur-Charente approuvé en 2017 comprend certaines dispositions qui s'avèrent aujourd'hui insuffisamment explicites ou inadaptées. La Collectivité entend ainsi apporter quelques ajustements au règlement du PLU de manière à lever des obstacles injustifiés à la réalisation de projets d'administrés. Il s'agit d'améliorer les conditions d'application du document d'urbanisme et d'en renforcer la compréhension et l'acceptation par le public.

Annexes autorisées en zones A et N

Le PLU de Bussac-sur-Charente avait, dès son élaboration, intégré la faculté ouverte par l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme d'autoriser les annexes aux habitations existantes dans les zones A et N. Il est rappelé que cette disposition du Code de l'Urbanisme est une transposition de la loi du 06 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ». Conformément à l'article L.151-12, le règlement avait déterminé des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise pour les annexes autorisées en fixant à 60 m² leur surface maximale autorisée. Cependant, les auteurs de la règle ont omis d'indiquer explicitement que ce plafond concerne les annexes nouvellement construites à compter de l'approbation du PLU (sans intégrer au calcul les annexes déjà existantes sur le terrain). Il convient donc de lever cette ambiguïté en ajoutant la mention « à compter de la date d'approbation du PLU ».

- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée, **à compter de la date d'approbation du PLU**, doit être inférieure ou égale à 60 mètres² (y compris piscines)

Déblais et remblais en zone U

Le règlement approuvé en 2017 interdit dans les zones U les déblais et remblais de plus de 40 cm. L'intention de restreindre les nivellements de terrain et de respecter au mieux la topographie du terrain naturel est confirmée et ne doit pas être remise en cause. Cependant, l'application de cette règle, sans discernement, fait obstacle à certains projets de construction et empêche parfois des aménagements pourtant cohérents. Cette règle, lorsqu'elle est appliquée sans nuance, s'avère ainsi contraire aux objectifs de densification du tissu urbain.

C'est pourquoi il convient d'apporter une précision dans le règlement en indiquant que cette interdiction ne s'applique pas aux terrains dont la pente présente un dénivelé supérieur à cette hauteur de 40 cm de manière à rendre possible des nivellements fonctionnels. La rédaction prend toutefois soin de préciser que la topographie ne devra pas s'en trouver bouleversée et que le projet devra s'intégrer harmonieusement dans la pente.

Les déblais et remblais de plus de 40 centimètres de dénivelé sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant. **Ils peuvent toutefois être admis pour des terrains dont la pente présente un dénivelé supérieur à 40 centimètres à condition que la topographie du terrain naturel ne s'en trouve pas bouleversée et que le projet s'intègre harmonieusement dans la pente.**

Typologies des logements dans la zone 1AU située « Aux Bacheliers »

Sans réitérer les éléments d'explication déjà exposés au chapitre 2.4, il est rappelé ici que la rédaction « T1 et T3 » est remplacée par la mention « T1 à T3 » de manière à intégrer les T2 dans la part minimale de petits logements attendus dans cette zone.

La répartition des logements au sein des programmes de constructions sera la suivante :

- Dans le secteur « Aux Bacheliers », au moins 30 % de T1 **et** à T3

3.3/ Modifications apportées aux OAP

Conjointement à la modification du règlement exposée juste avant s'agissant des typologies de logements attendues dans la zone AU située au lieu-dit « Aux Bacheliers », il est procédé au même ajustement dans la rédaction qui figure en page 14 des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.4/ Légalité de la procédure

3.4.1/ Articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme

Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme relèvent du champ d'application de la procédure de modification telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'ont pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code, de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3.4.2/ Effets de la procédure au regard du PADD

Le Code de l'Urbanisme dispose ainsi qu'une procédure de modification ne peut contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein de la zone A - secteur dédié à une activité d'équithérapie qui s'inscrit par nature dans une démarche soucieuse du caractère des espaces agricole et naturel - ne génère aucune remise en cause des orientations du PADD.

Les autres évolutions apportées au PLU, qui ne concernent que des modifications mineures du règlement et une clarification des OAP, ne contreviennent en rien aux orientations du PADD.

3.5/ Analyse de la pyramide normative

3.5.1/ Orientations nationales de lutte contre l'étalement urbain

La mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 résulte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Bien que le PLU de Bussac-sur-Charente approuvé en 2017 ait été élaboré antérieurement à ce renforcement législatif, il n'en demeure pas moins que la lutte contre l'étalement urbain avait prévalu au moment de l'élaboration du PLU, étant souligné que la commune tend à s'inscrire dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace au regard de l'analyse du rythme de construction passé.

Les effets réglementaires de la présente modification du PLU ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire.

Enfin, il est rappelé que Saintes - Grandes Rives - L'Agglo s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui renforcera l'inscription du territoire dans cette perspective.

3.5.2/ Documents supra-communaux

Le SRADET Nouvelle Aquitaine

La modification du PLU, de par son contenu, ne comprend pas de dispositions allant à l'encontre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) Nouvelle-Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020, puis modifié par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2024.

A terme, la planification sur le territoire de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo sera mise en pleine compatibilité avec le SRADET dans le cadre du futur PLUi.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le PLU de Bussac-sur-Charente a été approuvé le 02 avril 2017, soit juste avant le SCOT du Pays de Saintonge Romane qui a été approuvé le 18 mai 2017. Le PLU de Bussac-sur-Charente avait pu néanmoins anticiper la compatibilité avec les orientations du SCOT. La présente modification ne remet en cause aucune des orientations portées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

Autres documents-cadre supra-communaux

Cette modification du PLU ne suggère aucune contrariété au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo, étant rappelé que le PLU de la commune avait été élaboré dans un contexte de mise en compatibilité avec le PLH. Pour mémoire, le PLH 2017-2022 a été prorogé pour deux ans par délibération du 15 décembre 2023, tandis que la révision du PLH a été prescrite par délibération du 7 juin 2022.

S'agissant des documents-cadre relatifs à la ressource en eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019), cette modification du PLU est sans incidence.

3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement

3.6.1/ L'évaluation environnementale de la procédure

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.104-1 et suivants et R.104-8 et suivants.

L'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, "les Plans Locaux d'Urbanisme" (article L.104-1,3° bis).

Par ailleurs, l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Cet article précise qu'un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen "au cas par cas". Il s'agit du décret du 13 octobre 2021, transposé à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme disposant que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- de leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée au 1°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Dès lors, selon les modalités du décret susvisé, il revient à la personne publique responsable (Saintes - Grandes Rives - L'Agglo), de procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale, en optant pour l'une des deux hypothèses permises par les textes :

- soit la personne publique responsable estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide alors de réaliser « d'office » une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l'Urbanisme ; cette évaluation environnementale est alors soumise à l'Autorité Environnementale pour avis (délai de 3 mois) ;
- soit la personne publique responsable estime qu'une évaluation environnementale n'est pas requise (considérant l'absence d'effets notables sur l'environnement), et saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme (délai de 2 mois).

Or, au regard du contenu de la présente modification du PLU de Bussac-sur-Charente, Saintes - Grandes Rives - L'Agglo a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise et qu'il convenait ainsi de procéder à la saisine « cas par cas » selon les modalités précisées ci-avant.

Cette position avancée par Saintes - Grandes Rives - L'Agglo (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) fait l'objet d'une décision de la MRAe dans un avis joint au dossier mis à disposition du public.

3.6.2/ Étude des incidences du PLU sur l'environnement

En l'absence présumée d'évaluation environnementale de la présente procédure, il revient à celle-ci de démontrer qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner d'effets notables sur l'environnement, étant rappelé que la procédure d'élaboration du PLU de Bussac-sur-Charente avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale.

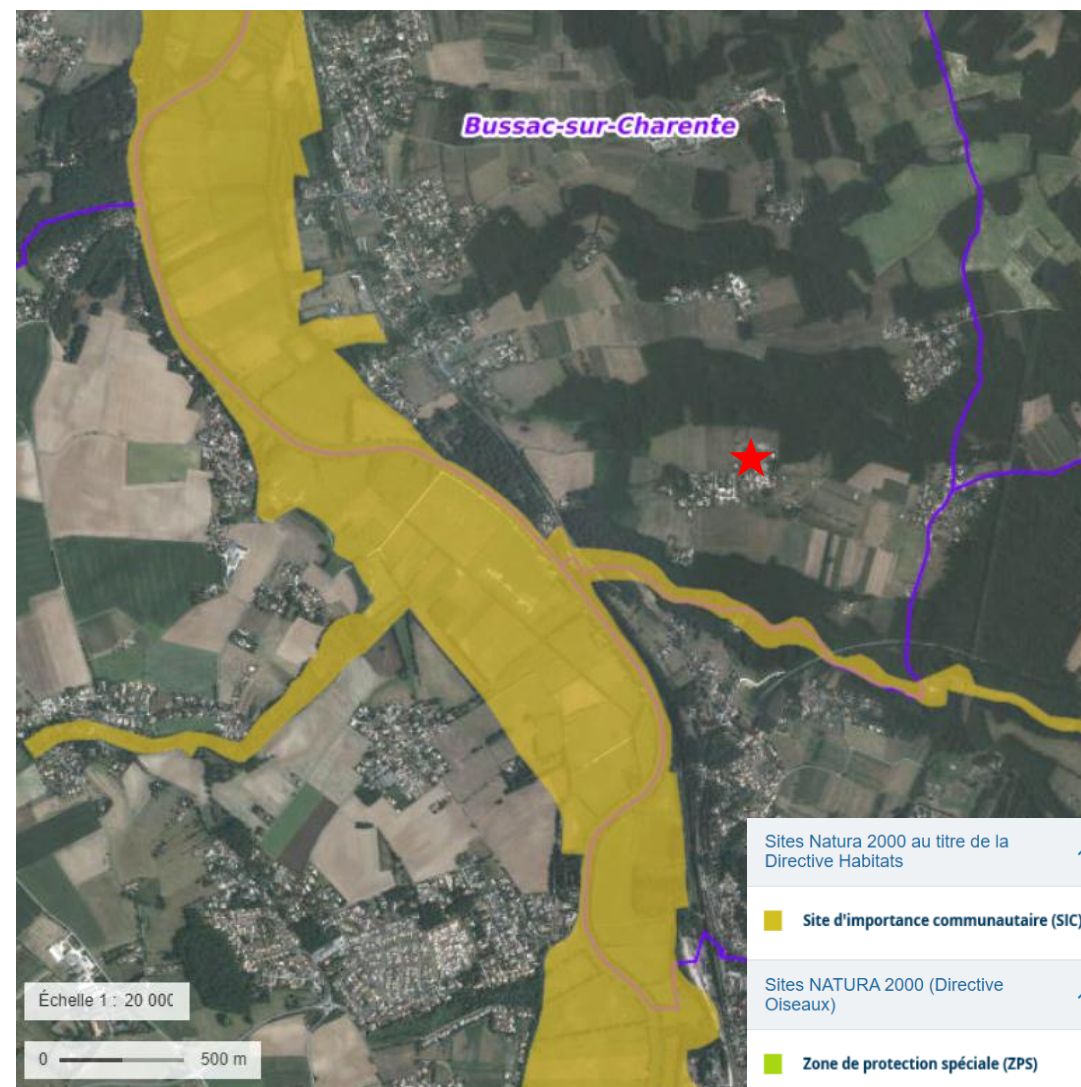
Paramètres du milieu physique et du milieu naturel

Les modifications apportées au PLU ne génèrent pas de suspicion d'incidence sur le substrat, les milieux aquatiques superficiels ou les eaux souterraines.

L'inscription d'un STECAL dédié à une activité d'équithérapie ne conduit pas à l'exposition de biens et de personnes à des risques majeurs.

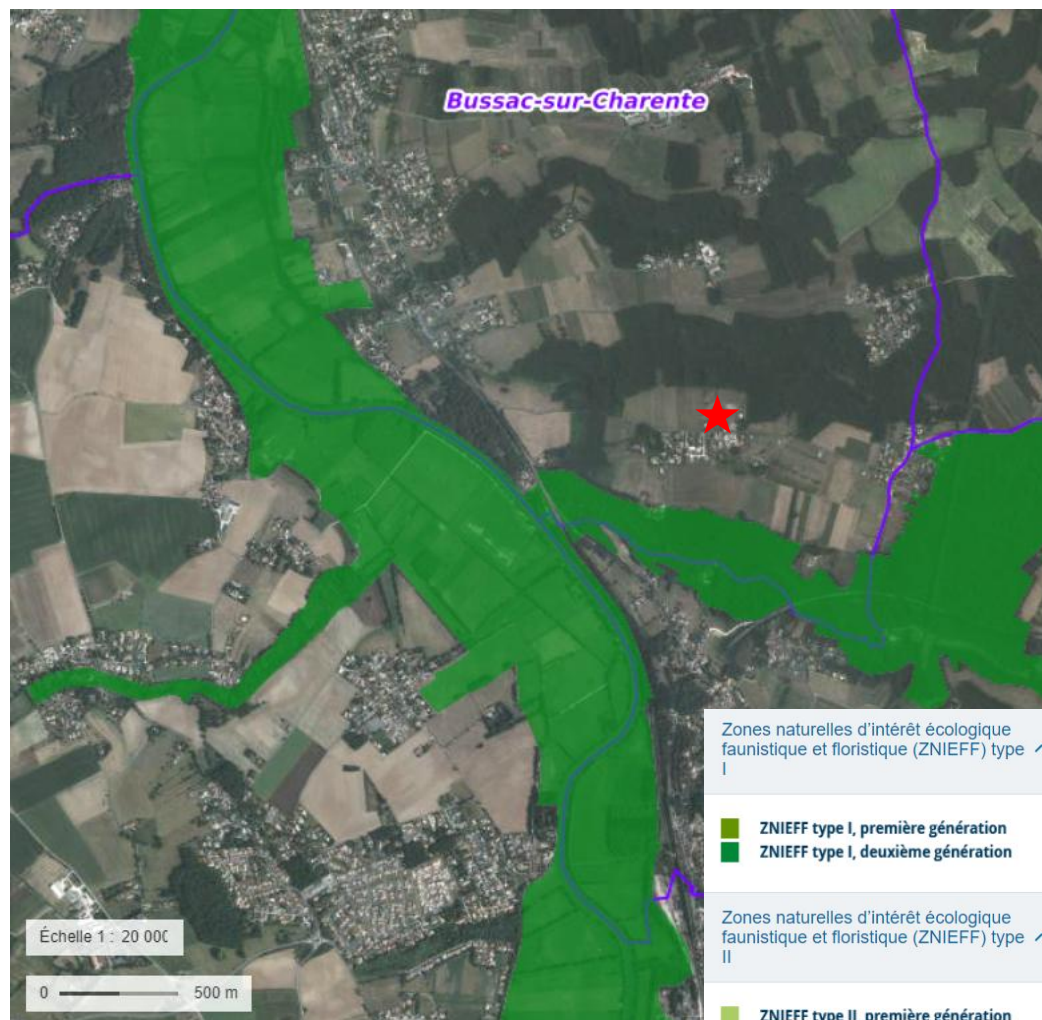
Les sites Natura 2000 « Moyenne vallée de la Charente et Seugne et Coran » (directive Habitats) et « Vallée de la Charente moyenne et Seugne » (directive Oiseaux) ne sont pas affectés par le STECAL nouvellement inscrit qui se trouve à plus de 500 m du vallon de l'Escambouille situé au sud du secteur et à plus de 800 m de la vallée de la Charente située à l'ouest du secteur.

Zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel (source : IGN)



Concernant les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ce projet est situé en dehors de tout périmètre. Les plus proches correspondent à la ZNIEFF de type I « Vallon de l'Escambouille » et à la ZNIEFF de type I « La Prée Prairie de Courbiac ». Situé à plus de 350 m de la première et à plus de 800 m de la seconde, le terrain inscrit en STECAL « At » ne constitue pas un milieu attractif pour les espèces inventoriées par cette ZNIEFF, le terrain étant situé à l'écart des cours d'eau et des milieux humides connexes.

Zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel (source : IGN)



De plus, la RD 234 et l'ensemble du hameau de « La Jarry » (qui comprend environ 25 habitations) restreignent très fortement les possibilités d'interactions écosystémiques entre le secteur de projet et les espaces sensibles inventoriés.

En outre, le STECAL est inscrit sur un espace déjà en partie artificialisé et déjà utilisé comme pâtures à chevaux ; la confortation des installations équinées ne fait donc qu'affirmer la vocation spécifique de ce secteur et ne viendra pas en bouleverser l'usage.

Par ailleurs, les droits à construire au sein du STECAL « At » ont été largement encadrés dans le règlement, dans le respect de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme selon lequel les dispositions applicables doivent permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les autres modifications apportées au règlement sont sans incidence sur le milieu naturel.

Paramètres du milieu humain

Le terrain concerné par l'activité d'équithérapie est situé au contact d'une entité urbanisée (« Le Jarry »), assurant une bonne intégration dans la silhouette urbaine et générant un faible impact paysager.

De plus, les règles affectées au STECAL « At », en particulier en termes de gabarit et de volumétrie (hauteur maximale fixée à 6 m), garantissent la préservation de l'ambiance villageoise du hameau de « La Jarry ».

En outre, sur un plan médico-social, les bienfaits de l'équithérapie sont désormais largement démontrés. Cette méthode d'accompagnement thérapeutique peut permettre à tout public de renforcer la confiance en soi, d'améliorer la gestion des émotions, de réduire l'anxiété et le stress, et de favoriser la communication et la sociabilité.

Par ailleurs, les autres évolutions apportées au PLU ne conduisent à aucune remise en cause des équilibres recherchés dans le document approuvé, en particulier s'agissant de la mixité de logements attendue dans la zone AU située au lieu-dit « Aux Bacheliers » qui constitue le principal secteur de développement de la commune.