

Modification n° 3

Plan Local d'Urbanisme de Corme-Royal

PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	21/09/2005	19/12/2008	22/10/2009
Révision simplifiée n° 1	28/02/2012	-	30/08/2012
Modification n° 1	28/02/2012	-	30/08/2012
Modification n° 2	26/07/2021	-	Abandon procédure
Modification n° 3	10/06/2026	-	

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

*Le Président,
Bruno DRAPRON*



COMMUNE DE CORME-ROYAL
8 rue du Stade
17600 CORME-ROYAL



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/Évolution des dispositions du règlement écrit.....	8
Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU	9
3.1/ Modifications apportées au règlement écrit	10
3.2/ Légalité de la procédure	15
3.3/ Analyse de la pyramide normative	15
3.4/ Incidences de la procédure sur l'environnement	16



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 Corme-Royal. Le PLU communal a été approuvé par délibération municipale en date du 22 octobre 2009, puis a fait l'objet d'une révision simplifiée n°1 et d'une modification n°1 approuvées par délibérations municipales en date du 30 août 2012. Pour mémoire, une procédure de modification n°2 avait été prescrite en 2021 mais n'a pas été menée à son terme.

La procédure de modification n°3 du PLU de Corme-Royal 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 Corme-Royal est entré en vigueur en 2009. 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.

Après plus de 15 années d'application, il apparaît que le règlement du PLU pose des difficultés d'administration, pas toujours légitimes et souvent difficilement compréhensibles par la population. Il s'agit ainsi de lever certains blocages injustifiés et de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La rédaction de certaines règles mérite ainsi d'être réajustée, dans une optique de plus grande acceptabilité par les administrés, sans toutefois remettre en cause les principaux objectifs qui avaient prévalu au moment de l'élaboration du PLU.

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 Corme-Royal, 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 Corme-Royal 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 Corme-Royal, 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/ Évolution des dispositions du règlement écrit

2.1.1/ Adaptation de certaines règles

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2009, la Collectivité a été confrontée à des difficultés d'application de certaines règles jugées peu légitimes. L'adaptation de certaines rédactions vise à en permettre une meilleure acceptabilité.

Sont ainsi concernées les règles relatives :

- à l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales à l'intérieur de l'espace aggloméré,
- au dimensionnement des ouvertures pour les constructions neuves,
- à la longueur limitée des vérandas,
- à la hauteur maximale des clôtures sur rue.

2.1.2/ Actualisation du contenu

La présente modification du règlement constitue l'occasion d'en actualiser le contenu vis-à-vis des principales évolutions législatives (loi ENE, loi ALUR,...), tout en conservant l'ossature originelle de ce règlement qui avait été établi avant la refonte globale du contenu des règlements de PLU à compter du 01/01/2016.

Ainsi, dans le respect de l'architecture d'un règlement de PLU en vigueur jusqu'au 31/12/2015 - et qu'une procédure de modification n'a pas vocation à remettre en cause - la présente procédure constitue l'opportunité de mettre à jour certaines dispositions :

- suppression des notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) qui ont été abrogées par la loi Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle II » du 12 juillet 2010, notions remplacées par « surface de plancher » ;

- retrait du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) qui a été supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi ALUR » du 24 mars 2014 ; bien que ce retrait ne constitue pas en soi une réduction de protection (puisque cette notion de COS n'a plus d'existence juridique depuis 2014), il est néanmoins convenu de « compenser » ce retrait par l'instauration d'une part minimale de surfaces de pleine terre de manière à traduire l'impératif de limiter l'artificialisation des sols ;
- ajout des articles 15 et 16 relatifs respectivement aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, qui ont été introduits par la loi ALUR ;
- suppression des intitulés de « sections » qui figurent dans le règlement de chaque zone, intitulés qui s'avèrent inappropriés avec l'introduction des articles 15 et 16 ;
- ajout d'un tableau de correspondance Légifrance, en annexe du règlement, permettant d'établir un lien entre les anciennes références du Code de l'Urbanisme (avant réforme de fin 2015) et les nouveaux articles du Code de l'Urbanisme (après réforme).



Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

3.1/ Modifications apportées au règlement écrit

3.1.1/ Adaptation de certaines règles

Comme exposé au chapitre précédent, le PLU de Corme-Royal qui avait été approuvé en 2009 comprend certaines dispositions qui s'avèrent aujourd'hui 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 ainsi d'améliorer les conditions d'application du document d'urbanisme et d'en renforcer la compréhension et l'acceptation par le public.

Implantation des constructions par rapport aux routes départementales en zones U

Les règles fixées à l'article 6 des zones UB et UC, article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, définissaient des reculs importants par rapport aux routes départementales alors que ces zones correspondent à l'espace aggloméré. L'application de ces reculs conduit ainsi à contrarier l'implantation de constructions à l'intérieur du bourg, à contre-courant des objectifs de densification de l'urbanisation et d'optimisation foncière.

C'est en ce sens que les reculs édictés par rapport à ces voies sont quelque peu revus à la baisse, modification qui est assortie également d'une évolution de vocabulaire. Le terme d'« axe » est ainsi remplacé par le terme d'« emprise » en vue de faciliter l'instruction, puisque la limite d'emprise est celle qui figure au cadastre tandis que la notion d'axe suppose que sa position précise soit caractérisée par un plan ou une photo aérienne (positionnement de l'axe pouvant alors prêter à discussion).

Ainsi, il est proposé de faire évoluer la règle de recul comme indiqué ci-dessous :

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), ou les extensions de constructions devront être implantées :

- a) A une distance de ~~20m~~ **10 m minimum** par rapport à ~~l'axe~~ **la limite d'emprise** de la RD 728.
- b) A une distance de ~~45m~~ **5 m minimum** par rapport à ~~l'axe~~ **la limite d'emprise** des autres voies départementales.

Alors que le « chiffrage » du recul affiche une baisse de 10 m, en réalité cela ne constitue qu'une diminution de 5 m environ puisque le recul sera désormais calculé par rapport à la limite d'emprise.

Il est noté que la présente modification maintient la distinction qui avait été faite entre la RD 728 (traverse principale de la commune : axe Saintes/Marennnes), et les autres routes départementales qui constituent des voies de desserte plus urbaines (RD 119 et RD 117 E1).

En outre, le qualificatif de « minimum » est ajouté dans la rédaction de la règle, terme qui s'appliquait de manière implicite mais qu'il est préférable de mentionner expressément afin d'éviter toute ambiguïté dans l'application.

Par ailleurs, des modifications analogues sont apportées dans les zones UX et AUX, par souci de cohérence dans les écritures. Toutefois, les reculs retenus sont plus élevés considérant que les bâtiments d'activités autorisés dans ces zones requièrent d'être davantage éloignés de la route que des constructions d'habitations au sein du bourg.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées,
- b) en retrait de ~~20m~~ **15 m minimum** de ~~l'axe~~ **la limite d'emprise** de la RD 728 et en retrait de ~~45m~~ **10 m minimum** de ~~l'axe~~ **la limite d'emprise** des autres routes départementales.

En revanche, il n'y a pas lieu de modifier les règles d'implantation dans les zones A et N, dans la mesure où les enjeux de sécurité et de prévision d'éventuels élargissements d'emprises départementales, en dehors de l'espace aggloméré, demeurent inchangés.

Dimensionnement des ouvertures

Le règlement du PLU tel qu'élaboré en 2009 avait édicté une disposition selon laquelle les ouvertures (fenêtres,...) devaient être plus hautes que larges. Alors que cette disposition se justifie pour les constructions anciennes (dans le respect des ouvertures traditionnelles), elle s'avère poser des difficultés d'application pour les constructions nouvelles, parfois même au détriment de conceptions bioclimatiques. C'est pourquoi la Collectivité propose de retirer cette règle pour les constructions neuves.

d) Les ouvertures devront être nettement plus hautes que larges. Pour les couleurs des ouvertures, il convient de se référer aux recommandations en annexe du présent règlement. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Il n'en demeure pas moins que l'Architecte des Bâtiments de France conservera la faculté de définir des prescriptions particulières à l'intérieur du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'église et de la place de l'Eglise de Corme-Royal, au titre des périmètres de protection aux abords des monuments historiques. Le fait de lever cette obligation dans le règlement du PLU - pour ne plus en faire une règle « systématique » - ne signifie donc pas pour autant que l'administration ne sera plus en capacité de l'imposer.

S'agissant des constructions anciennes, qui dans le règlement sont visées aux articles 11 au sein des paragraphes « *rénovation des constructions existantes* », la disposition exigeant que les ouvertures soient plus hautes que larges est ainsi maintenue. Sont concernées les zones UA et N qui comprennent l'essentiel des constructions anciennes. Il est précisé que la mention est retirée en zone UA parce qu'elle était répétée 2 fois coup sur coup, mais il ne s'agit pas d'une suppression de la règle.

Longueur limitée des vérandas

Est supprimée une règle qui subordonnait la longueur des vérandas à la longueur de la façade (« *inférieure d'un tiers* »). Considérant que cette disposition ne présente pas de réelle plus-value dans la qualité d'intégration architecturale et qu'elle a déjà posé des difficultés d'application, il est convenu de la supprimer.

a) Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. ~~La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.~~

Hauteur maximale des clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue, fixée initialement à 1,70 m en zone UA et à 1,60 m en zones UB et UC, apparaît quelque peu insuffisante au regard des clôtures usuellement réalisées. Une augmentation raisonnée à 1,80 m permettra de mieux tenir compte des ambiances bâties existantes et des profils de rue observés, étant souligné que cette hauteur de clôtures a également été déterminée en cohérence avec le projet de règlement du PLUi en cours d'élaboration.

4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à ~~1,60~~ 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas ~~1,60~~ 1,80 mètres.

Rectification d'une mauvaise terminologie dans le secteur NT

Le règlement du secteur NT, secteur dédié à des activités touristiques de plein air, mentionne dans son article 12 que les stationnements ne devront pas être goudronnés. Cette règle vise bien entendu à conserver la perméabilité du sol dans ce secteur où le caractère naturel doit rester prédominant et dans lequel l'artificialisation du sol doit être la plus minime possible.

Cette intention est naturellement confirmée ici mais il a été constaté que la rédaction initiale de la règle avait employé un mauvais terme (« *étanches* ») alors que la volonté des auteurs du PLU était bien de les maintenir « perméables » afin de conserver les capacités d'absorption du sol. La présente modification constitue donc l'occasion de rectifier ce contre-sens.

ARTICLE NT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement devra être assuré en dehors des espaces et emprises publics. Il conviendra d'aménager le nombre de places de stationnement correspondant à la capacité d'accueil de l'activité sur place soit au minimum une par logement ou hébergement. Les stationnements devront être ~~étanches~~ perméables (pas de goudron...).

3.1.2/ Actualisation du contenu

Depuis l’entrée en vigueur du PLU de Corme-Royal en 2009, plusieurs évolutions législatives (loi ENE, loi ALUR,...) ont modifié des notions et définitions du droit de l’urbanisme. Certaines de ces évolutions peuvent être actualisées dans le cadre de la présente modification, sans pour autant remettre en cause l’ossature originelle de ce règlement qui doit rester conforme à l’architecture des règlements qui s’appliquait jusqu’au 31/12/2015 et que la présente modification n’a pas vocation à bouleverser. C’est dans le cadre d’une révision générale, donc dans le cadre de l’élaboration du PLUi, que la nouvelle mouture d’un règlement de PLU – telle qu’entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 – sera mise en œuvre sur le territoire.

Il apparaît toutefois opportun d’ajouter, en annexe du règlement, une table de correspondance permettant d’établir un lien entre les anciennes références législatives et réglementaires du Code de l’Urbanisme, utilisées dans le PLU de Corme-Royal, et les nouvelles références issues de la recodification entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016.

ANNEXES.....107

ANNEXE 1 - RECOMMANDATIONS DU CAUE RELATIVES AUX HAIES.....108

ANNEXE 2 - RECOMMANDATIONS DU CAUE SUR LA COULEUR.....109

ANNEXE 3 - SITES ARCHÉOLOGIQUES ET ZONAGE ARCHÉOLOGIQUE.....111

ANNEXE 4 - TABLE DE CORRESPONDANCE LÉGIFRANCE.....113

ANNEXE N°4 : TABLE DE CORRESPONDANCE LÉGIFRANCE

Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne / nouvelle référence)

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		L. 103-1
Nouvel article		L. 111-1
Nouvel article		L. 134-10
Nouvel article		L. 172-1
Nouvel article		L. 173-1
Nouvel article		L. 174-2
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 1, 2 et dernière partie	L. 101-1
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 3 première partie et 4	L. 101-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéa 1	L. 101-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéas 2 et 3	L. 111-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 1 à 11	L. 131-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 12 à 17	L. 131-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 18	L. 131-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 3 et 19	L. 131-4

Outre cet ajout, le règlement du PLU de Corme-Royal tel qu’établi en 2009 peut se voir « mis à jour » de certaines notions qui juridiquement ne sont plus opposables aux tiers et qu’il convient donc d’actualiser. Ainsi, le règlement modifié tient compte :

- de la suppression des notions de « Surface Hors Œuvre Nette (SHON) » et « Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) » qui ont été abrogées par la loi Engagement National pour l’Environnement dite « loi Grenelle II » du 12 juillet 2010, abrogation entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 ; c’est la notion de « surface de plancher » qui s’applique désormais ;

g) Les constructions nouvelles et les extensions destinées aux commerces d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) surface de plancher de plus de 300 m² et les bâtiments à usage de bureaux d'une SHON surface de plancher de plus de 200 m².

- de la disparition du Coefficient d’Occupation du Sol (COS) qui a été supprimé par la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi ALUR » du 24 mars 2014 et qui est donc inopposable aux tiers depuis cette date ; l’article est donc remplacé par la mention « sans objet » ;

[*1 voir également page suivante pour l’exposé d’une modification associée]

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,60**.

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sans objet.

- de l’instauration des articles 15 et 16 dans le règlement de chacune des zones en vertu de la loi ALUR qui a créé ces 2 articles supplémentaires s’ajoutant aux 14 articles originaux.

S’agissant de l’article 15 qui concerne les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, il est rappelé que l’ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique et Environnementale (RE 2020 à ce jour) et qu’il n’est pas jugé utile d’ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

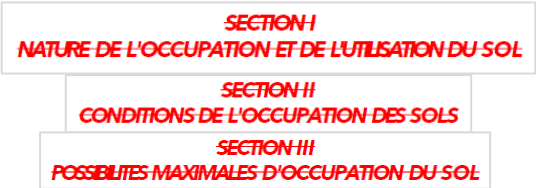
Les constructions nouvelles doivent être conformes à la réglementation énergétique et environnementale en vigueur.

En ce qui concerne l'article 16 relatif aux obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit ; le règlement du PLU de Corme-Royal appellera cet impératif.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

De plus, dans le même temps, le fait d'ajouter les articles 15 et 16 rend inappropriées les terminologies des « sections » qui ponctuaient le règlement de chacune des zones, il est donc préférable de les retirer et ainsi d'en alléger la lecture.



Enfin, outre les évolutions exposées ci-avant, un sommaire a été ajouté au début du règlement afin d'en faciliter l'usage.

...

*1 Par ailleurs, sur suggestion de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine suite à la saisine « cas par cas » effectuée en date du 10 juillet 2026, il a été convenu de « compenser » le retrait du COS par l'ajout d'une disposition visant à limiter l'imperméabilisation.

Il est toutefois souligné que le fait de retirer le COS du règlement du PLU de Corme-Royal ne vise qu'à prendre acte de l'état de droit selon lequel cette notion n'a plus d'existence juridique depuis la loi ALUR de 2014 et qu'elle n'est donc plus opposable aux tiers depuis cette date. Le retrait du COS ne constitue donc pas une modification de règle mais maintient le PLU à droit constant.

Pour autant, il apparaît pertinent de renforcer le niveau d'exigence du PLU de Corme-Royal s'agissant des modalités d'aménagement des espaces libres de toute construction, en rendant obligatoire une part minimale de surfaces de pleine terre. Il s'agit d'édicter une règle visant à restreindre l'artificialisation des sols et ainsi à prendre en considération, de manière effective, les enjeux majeurs relatifs à la qualité des sols, à l'infiltration des eaux pluviales, à la biodiversité, à la lutte contre les îlots de chaleur ou au cadre de vie.

Les espaces de pleine terre sont définis dans le règlement comme « ceux constitués de matériaux terreux en contact direct avec la roche-mère ; en sont ainsi exclus les espaces qui accueillent une surface imperméable ou qui sont recouverts d'un revêtement (même lorsque celui-ci est perméable) ».

Au vu des caractéristiques urbaines de la commune et de la morphologie des espaces bâtis, la part minimale de surfaces de pleine terre, par rapport à la surface totale du terrain, est fixée à 35 % dans les zones UA, UB et UC (zones à dominante résidentielle) et à 20 % dans la zone UX (zone à vocation d'activités économiques) :

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces de pleine terre ne doivent pas être inférieures à 35 % de la surface totale du terrain ; sont considérés comme des espaces de pleine terre ceux constitués de matériaux terreux en contact direct avec la roche-mère, en sont ainsi exclus les espaces qui accueillent une surface imperméable ou qui sont recouverts d'un revêtement (même lorsque celui-ci est perméable).

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les surfaces de pleine terre ne doivent pas être inférieures à 20 % de la surface totale du terrain ; sont considérés comme des espaces de pleine terre ceux constitués de matériaux terreux en contact direct avec la roche-mère, en sont ainsi exclus les espaces qui accueillent une surface imperméable ou qui sont recouverts d'un revêtement (même lorsque celui-ci est perméable).

Les autres zones définies au PLU ne nécessitent pas l'ajout d'une telle disposition :

- en zone UE car elle n'est dédiée qu'à des équipements publics,
- en zone AU car des pourcentages d'espaces verts étaient déjà fixés,
- en zones 1AU et 2AU car elles sont fermées à l'urbanisation,
- en zones A et N car la constructibilité y est de fait limitée.

3.2/ Légalité de la procédure

3.2.1/ 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).

3.2.2/ 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). Les ajustements réglementaires apportés ne génèrent aucune remise en cause des orientations du PADD.

3.3/ Analyse de la pyramide normative

3.3.1/ 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 Corme-Royal, approuvé en 2009, ait été élaboré antérieurement à ce renforcement législatif, il n'en demeure pas moins que la lutte contre l'étalement urbain avait été largement esquissée lors de l'élaboration du PLU, et que plusieurs des zones à urbaniser (AU) inscrites au PLU de 2009 ne sont pas ouvertes à l'urbanisation (ouverture à l'urbanisation subordonnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme).

Les effets réglementaires de la présente modification du PLU ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire, étant rappelé que Saintes - Grandes Rives - L'Agglo s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui renforcera l'inscription du territoire dans cette perspective.

3.3.2/ Documents supra-communaux

Le SRADDET 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'Egalité des Territoires (SRADDET) 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 SRADDET dans le cadre du futur PLUi.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane ayant été approuvé le 18 mai 2017 et le PLU de Corme-Royal antérieurement le 22 octobre 2009, la compatibilité du PLU vis-à-vis des orientations du SCOT n'a pas pu être formellement établie. Pour autant, 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. 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.

Enfin, 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.

3.4/ Incidences de la procédure sur l'environnement

3.4.1/ 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 Corme-Royal, 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.

3.4.2/ 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.

Paramètres du milieu physique et du milieu naturel

Les modifications apportées au règlement du PLU ne génèrent pas de suspicion d'incidences sur les milieux, étant souligné qu'il n'est procédé à aucune modification du contour des zones délimitées par le PLU.

Les ajustements apportés dans le présent dossier ne conduisent pas à écarter le document d'urbanisme de sa trajectoire de lutte contre l'étalement urbain et de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue.

Bien au contraire, la modification du PLU a constitué l'opportunité, sur recommandation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, de renforcer les exigences en matière de lutte contre l'imperméabilisation des sols. L'instauration d'une part minimale d'espaces de pleine terre, au sein du règlement des principales zones urbaines, rend ainsi le PLU communal plus vertueux qu'il ne l'était auparavant.

Il est précisé sur ce point qu'une réflexion plus approfondie est actuellement engagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi ; un coefficient de pleine terre devrait y être défini avec des modalités d'application affinées.

Paramètres du milieu humain

Les évolutions apportées au PLU ne concernent pas les règles de gabarit et de volumétrie des constructions ; la morphologie du bourg et les grands équilibres paysagers ne s'en trouveront donc pas impactés.

De plus, les modifications apportées aux règles d'implantation des constructions à l'intérieur des parties agglomérées (reculs par rapport aux routes départementales au sein des zones U), visent à favoriser la densification de l'urbanisation et l'optimisation foncière.