



Source : @Mairie de Breuil-Magné
<https://www.breuilmagne17.fr/>

DEMANDE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE BREUIL MAGNÉ

NOTICE EXPLICATIVE

I. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
II. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
1. La procédure de modification	8
2. Compatibilité avec le SCOT	12
a. Enjeux stratégiques et contexte territorial.....	12
b. Compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT	12
III. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU	14
1. Situation au regard du PLU approuvé en 2021	15
2. Étude des enjeux.....	16
a. Évolution démographique	16
b. Parc du logement.....	17
c. Cadre de vie.....	17
d. Évolution de l'effectif scolaire	18
e. Intensification urbaine 2020-2023	18
3. Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées	21
a. Perspective d'urbanisation à travers les OAP.....	21
b. Un bilan des capacités de densification urbaine est présenté dans le PLU en vigueur	23
IV. Conclusion intermédiaire	27
V. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET D'AMENAGEMENT	30
1. Le site et son environnement.....	31
a. Structure et morphologie du tissu urbain	32
b. Patrimoine paysager et vues	32
c. Accès routiers et piétons	32
2. Le projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone 2AU	33
a. Accès	33
b. Voirie et liaison piétonne.....	33
c. Habitat	33
d. Paysage et espaces naturels.....	34
e. Gestion des eaux pluviales	34
3. Projet de renforcement de la station d'épuration	35
4. Modifications apportées aux documents	35
a. Zonage du PLU : planche Sud	35
b. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	37
5. Evaluation des incidences sur l'environnement.....	39
a. Prise en compte de l'environnement naturel	39
b. Prise en compte du paysage et du patrimoine	39
c. Prise en compte de l'agriculture	39
d. Impact sur les Zones Agricoles.....	39
e. Prise en compte de la santé, de l'air, de l'eau et du bruit.....	40
VI. CONCLUSION.....	41



**OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



I. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure vise à adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Breuil-Magné.

- Au règlement graphique :
 - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU : cette démarche vise à ouvrir à l'urbanisation le secteur des Varennes, actuellement classée en 2AU (zone à urbaniser à long terme) dans l'objectif de le reclasser en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme). La démarche est motivée par plusieurs facteurs clés, qui répondent aux besoins croissants de la commune en matière de développement urbain et d'aménagement du territoire.
 - Dans le cadre de cette procédure de modification, la commune envisage d'apporter des ajustements ciblés au règlement en vigueur, notamment en supprimant l'emplacement réservé n°2 (ER n°2) situé sur la parcelle cadastrée section AD n°240, route de Loire les Marais RD214. Cet emplacement avait initialement été prévu pour renforcer les infrastructures du bourg, en répondant aux besoins de stationnement croissants.



Figure : localisation de la zone 2AU et l'emplacement réservé ER n°2

Cependant, par la délibération n°2023-65 adoptée le 18 octobre 2023, le Conseil Municipal a décidé de renoncer à l'acquisition de cette parcelle. Cette décision repose sur le constat que les besoins en stationnement ont été pleinement satisfaits grâce à l'agrandissement du parking de la Place des Caneteries. En complément, environ dix places de stationnement supplémentaires, ouvertes à tous, seront aménagées par le futur acquéreur de la parcelle, le long de la Route de Loire-les-Marais.

Par ailleurs, un permis de construire a été accordé pour l'installation d'un centre de dialyse sur cette parcelle, ce qui confère une nouvelle utilité majeure à cet espace. Ce projet s'inscrit dans une logique de valorisation du terrain, en répondant à des besoins de santé publique essentiels pour la population locale. Ainsi, la suppression de l'emplacement réservé n°2 non seulement libère la commune de la nécessité d'acquérir ce terrain, mais favorise également le développement d'un service de santé indispensable, qui contribuera à renforcer l'attractivité et la qualité de vie dans le bourg. L'intégration de ce nouvel équipement médical dans l'environnement communal illustre une planification territoriale efficace et tournée vers les besoins réels des citoyens.

- Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - Reformulations et rectifications dans la rédaction de l'OAP – Secteur des Varennes afin de faciliter la compréhension et l'instruction.

Cette note expose le contenu des évolutions du PLU projetées et leurs motivations. Cette modification implique des évolutions des documents graphiques et du tableau des emplacements réservés.

Dans le cadre de cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et conformément à la circulaire relative aux mesures d'application immédiate de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, la commune s'engage à réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue et aux continuités écologiques. L'OAP thématique permettra d'identifier et de valoriser les espaces naturels présents sur le territoire, de définir des corridors écologiques et d'encourager des pratiques d'aménagement durable.



LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE



II. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Breuil-Magné dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2010, puis modifié en 2011. Une révision générale du PLU a été lancée le 14 décembre 2017 et arrêtée le 5 mars 2020. Cette révision a été approuvée par délibération du conseil municipal du 11 mars 2021.

L'objectif de cette révision était de mettre le PLU en conformité avec les évolutions récentes du code de l'urbanisme, notamment la loi Grenelle 2 du 10 juillet 2010, la loi ALUR du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015, et le décret du 28 décembre 2015. De plus, selon la délibération du 14 décembre 2017, cette révision était nécessaire pour répondre aux enjeux actuels du développement communal.

1. La procédure de modification

Les articles L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme indiquent :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ». Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » Article L153-38 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ». Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Le dossier de modification du P.L.U. de Breuil Magné comporte donc une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification au sein des zones U et AU des disponibilités foncières.

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification est notifié à :

« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents

en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. » Article L.132-7 du Code de l'Urbanisme

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

À la suite de l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

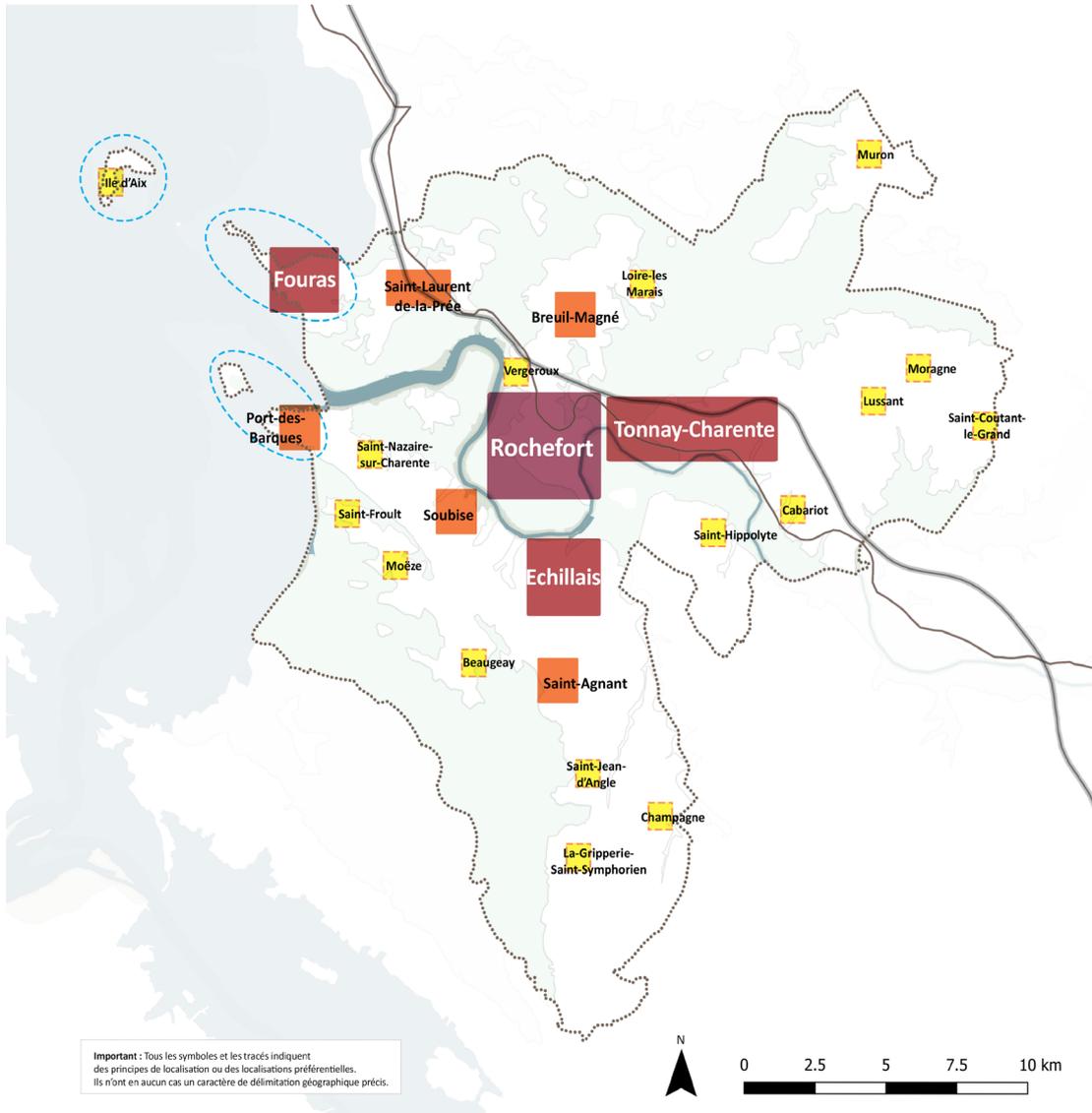
La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

« Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ». Article L.142-4 du code de l'urbanisme

En effet, la règle d'urbanisation limitée en absence de SCoT ne s'applique pas à la commune de Breuil Magné car celle-ci appartient au périmètre de la CARO couverte par un SCoT récent. Et, à ce titre, l'ouverture des zones à urbaniser est possible.

Le SCOT présente Breuil-Magné comme une commune qui fait le lien entre la ruralité du territoire et l'urbanité. Elle est une des communes « relai » assure une transition entre ces différents territoires.

Ainsi, la stratégie du SCOT est de consolider leurs fonctions de centralité d'équipements, de services, mais aussi économique, pour permettre des liens d'hyper proximité en écho des spécificités locales : agricoles, maritimes, touristiques et productives. Extrait du SCOT



- Le pôle urbain central
- Les pôles urbains structurants
- Les pôles relais
- Les villages et bourgs ruraux
- Dynamique littorale

Figure : Armature urbaine du SCOT

Source : Document d'orientation et d'objectifs – SCOT arrêté en 2022

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U. POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

Analyse du potentiel foncier encore mobilisable au sein des zones déjà urbanisées (U et AU à vocation d'habitat et d'activité) et de justification de la faisabilité des aménagements et de l'urbanisation sur ces secteurs encore libres et disponibles

Délibération motivée du Conseil Municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme



Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

Alinéas I et III de l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme



Mise à l'enquête publique



- ▶ Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
1^{ère} parution : au moins 15 jours avant
le début de l'enquête 2^{ème} : parution :
dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)



Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Municipal

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois
- ▶ Modification rendue exécutoire à partir de la dernière des deux dates suivantes : date d'envoi en préfecture et date du téléversement sur le portail national de l'urbanisme (art L153-23 CU).

2. Compatibilité avec le SCOT

a. Enjeux stratégiques et contexte territorial

Ce territoire couvert par le SCOT se distingue par sa diversité, mêlant espaces littoraux, ruraux et urbains. Cette diversité exige une planification attentive pour garantir un développement durable qui respecte à la fois les richesses environnementales, les paysages et les usages sociaux des espaces.

Dans ce cadre, les objectifs fixés par le SCOT, notamment dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), s'articulent autour de certains axes majeurs :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant l'artificialisation des sols.
- Renforcer la qualité de vie des habitants, en rapprochant les lieux de vie, d'emploi, et de loisirs.
- Structurer un équilibre territorial entre ruralité et urbanité, tout en consolidant des pôles de centralité adaptés aux spécificités locales.

La commune de Breuil-Magné, située à la croisée des paysages ruraux et de l'influence urbaine de Rochefort, joue un rôle charnière. Elle incarne une transition harmonieuse tout en respectant les impératifs de sobriété foncière et de densification urbaine, conformément aux objectifs du SCOT.

b. Compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Breuil-Magné, en cohérence avec les priorités du SCOT, fixe des objectifs clairs pour répondre aux besoins démographiques et résidentiels tout en préservant le patrimoine naturel et agricole.

Accueil d'une nouvelle population sans artificialisation excessive

Le SCOT prévoit une croissance démographique maîtrisée à l'horizon 2041, correspondant à un objectif de 71 000 habitants pour l'ensemble du territoire CARO (+7 500 habitants en 20 ans). Breuil-Magné s'inscrit dans cette dynamique avec des prévisions d'environ 20 habitants supplémentaires par an, soit une population estimée à 1 860 habitants d'ici 2030. Pour y parvenir, le PLU privilégie :

- La densification des espaces urbains existants, notamment au sein du bourg ancien.
- La réhabilitation de logements vacants et l'exploitation des espaces disponibles comme les «dents creuses».

Ainsi, le PLU projette de créer 8 logements par an, dont 50 % par densification, répondant ainsi aux objectifs de sobriété foncière fixés par le SCOT.

Développement résidentiel équilibré

Breuil-Magné, identifiée comme un pôle relais, contribuera à l'objectif global de création de 6 900 logements pour la CARO d'ici 2041. À son échelle, la commune doit maintenir son rôle de territoire résidentiel de proximité, tout en renforçant la compacité de son bourg et en évitant l'étalement linéaire le long des axes routiers.

Amélioration du cadre de vie et équipements

Le SCOT place la qualité de vie au cœur de son projet territorial. Le PLU de Breuil-Magné traduit cet objectif par des mesures concrètes :

- Amélioration des infrastructures locales : Les équipements scolaires, sportifs et administratifs sont regroupés dans le bourg, assurant un accès centralisé. La proximité avec Rochefort permet de compléter cette offre avec des équipements de « structuraux » (hôpitaux, loisirs).
- Gestion des mobilités : la commune bénéficie d'un réseau routier connecté aux grands axes (RD5, A837) et travaille à limiter les effets indésirables liés à la prédominance de la voiture (pollution, congestion).
- Valorisation du patrimoine paysager : le PLU s'engage à préserver les ceintures boisées et les haies bocagères autour du bourg (en les désignant comme espaces protégés au titre L151-23 du code de l'urbanisme, à titre d'exemple).

Environnement et biodiversité

Le SCOT intègre des objectifs ambitieux en matière de préservation de la biodiversité et des paysages. Breuil-Magné s'aligne pleinement avec ces priorités :

- Protection des biotopes sensibles, tels que la Rive gauche du canal de Charras.
- Maintien d'une ceinture verte autour du bourg, limitant ainsi les risques d'artificialisation et préservant les corridors écologiques.
- Respect des prescriptions paysagères, notamment pour la qualification des lisières urbaines et des entrées de bourg.

En somme, le PLU de Breuil-Magné démontre une compatibilité avec le SCOT, en traduisant ses grandes orientations à l'échelle communale. Grâce à une densification maîtrisée, une gestion responsable des ressources foncières, et une attention particulière à l'amélioration du cadre de vie, la commune contribue activement à la réalisation des objectifs de cohérence territoriale, tout en répondant aux défis spécifiques de son territoire. Cette approche garantit un développement équilibré et durable pour les années à venir.



**JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION
DE LA ZONE 2AU**



III. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

1. Situation au regard du PLU approuvé en 2021

Lors de la dernière révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Breuil Magné, le secteur des Varennes a été soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP vise à encadrer et à orienter l'aménagement futur de ce secteur, en définissant les grandes lignes de son développement urbain, notamment en termes de densité, de gestions des eaux de pluie, d'espace public, d'accessibilité, de connexion du futur quartier d'habitat au réseau viaire existant, et de desserte du site par un réseau de voiries internes.

Cependant, le secteur a été classé en zone 2AU (zone à urbaniser à long terme) plutôt qu'en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme, déjà équipée et prête à accueillir de nouvelles constructions). Cette décision a été prise principalement en raison de l'insuffisance des équipements nécessaires pour soutenir une urbanisation immédiate. L'équipement en question est la station d'épuration. Cela signifie qu'il est nécessaire d'améliorer et de renforcer les capacités de la station d'épuration existante. Cette demande de modification du PLU porte essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

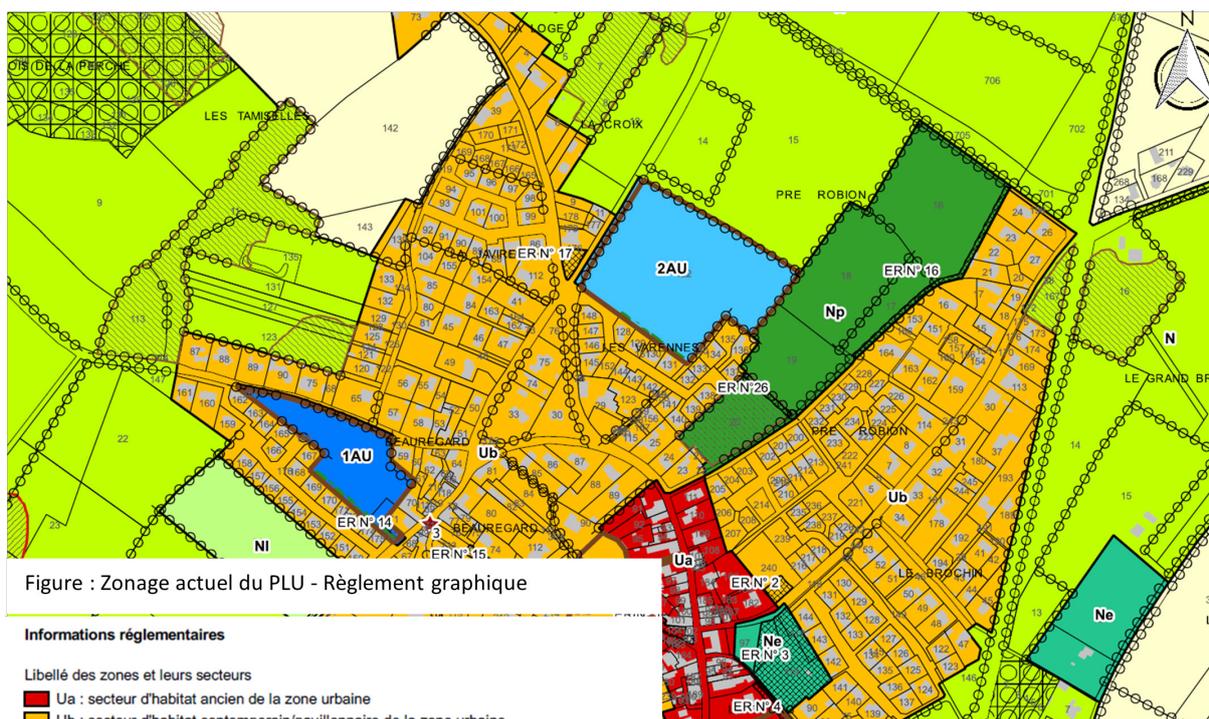


Figure : Zonage actuel du PLU - Règlement graphique

Informations réglementaires

Libellé des zones et leurs secteurs

- Ua : secteur d'habitat ancien de la zone urbaine
- Ub : secteur d'habitat contemporain/pavillonnaire de la zone urbaine
- Ue : secteur d'équipements collectifs de la zone urbaine
- Ux : secteur d'activités économiques de la zone urbaine
- 1AU : secteur de la zone à urbaniser à vocation résidentielle à court terme
- 2AU : secteur de la zone à urbaniser à vocation résidentielle à long terme
- A : zone agricole
- Ap : secteur agricole protégé
- Ah : secteur agricole à hauteur limitée
- N : zone naturelle et forestière
- Ne : secteur d'équipements collectifs de la zone naturelle et forestière
- Ni : secteur d'équipements et d'activités de loisirs de la zone naturelle et forestière
- Np : secteur naturel en zone naturelle et forestière

2. Étude des enjeux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime la vision politique des élus en matière d'urbanisme ainsi de développement économique, social et environnemental de la commune sur le long terme. Il traduit les ambitions et les choix politiques locaux en matière d'aménagement du territoire, et sert de cadre de référence pour les actions à mener.

Une des orientations majeures du PADD est de **soutenir un développement cohérent du bourg et d'améliorer ses fonctionnalités**. Pour y parvenir, la municipalité se fixe plusieurs objectifs. Le premier objectif est d'**assurer une croissance démographique maîtrisée**. Cela signifie que la municipalité souhaite augmenter la population de manière raisonnée, en évitant une expansion trop rapide qui pourrait engendrer des problèmes d'infrastructure, de services publics.

a. Évolution démographique

En 2014, la commune de Breuil Magné comptait 1655 habitants. Entre 1968 et 2020, la population a augmenté de 1125 personnes, ce qui témoigne d'une attractivité démographique notable due à sa proximité avec Rochefort, le littoral charentais et son cadre de vie agréable.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	698	972	1 156	1 160	1 224	1 601	1 655	1 823
Densité moyenne (hab/km ²)	31,4	43,7	52,0	52,1	55,0	72,0	74,4	81,9

Figure : Évolution démographique

Source : donnée de l'INSEE

En 2020, la population s'élevait à 1823 habitants, soit une augmentation de 168 personnes en six ans. La répartition par tranches d'âge est équilibrée : 30,1 % de la population a moins de 30 ans et 27,8 % a plus de 60 ans.

La commune souhaite poursuivre une croissance démographique maîtrisée, d'environ 1,2 % par an, soit environ 20 nouveaux résidents par an. Cette croissance vise deux objectifs principaux : maintenir un équilibre fonctionnel des équipements communaux, notamment les écoles, et concilier le développement urbain avec la préservation de l'environnement pour garantir un cadre de vie de qualité.

« En anticipant une réduction de la taille moyenne des ménages de 2,4 à 2,3 personnes sur les dix prochaines années, conformément aux tendances locales et nationales, cet objectif nécessite la création de 80 nouveaux logements en dix ans, soit 8 logements par an ». Extrait du PADD

La commune souhaite également diversifier l'offre de logements pour assurer un équilibre intergénérationnel. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévue pour une typologie dense de logements pour les seniors au cœur du bourg. Une autre OAP

visé à créer des espaces de convivialité et de partage, comme des jardins partagés familiaux dans le bourg.

Le PLU de Breuil Magné vise à protéger les espaces naturels et agricoles en luttant contre l'étalement urbain, tout en intégrant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Rochefort Océan ». Ce dernier encourage à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et à opter pour le renouvellement urbain. Ainsi, la commune prévoit de :

- Modérer le rythme de la construction à un niveau de 8 logements par an.
- Contribuer à la densification des zones déjà urbanisées en mobilisant les terrains non bâtis au sein du tissu urbain du bourg et des villages.
- Défendre un objectif de densité minimum de 15 logements par hectare pour les futures opérations d'aménagement et contribuer à la densification des espaces urbains de la commune.

Le SCOT mentionne que 50 % des nouveaux logements doivent être réalisés en intensification et 50 % en extension pour le pôle de Breuil Magné.

b. Parc du logement

Le parc immobilier de la commune est ancien dans le centre-bourg et plus récent en périphérie. De 2009 à 2019, le nombre de résidences principales a augmenté de 130 logements grâce à diverses procédures telles que la division parcellaire, le réaménagement par changement de destination, la division en copropriété et le lotissement d'habitation.

Logement en 2020

Commune de Breuil-Magné (17065)

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	215	295	373	414	483	657	720	833
Résidences principales	202	276	349	376	450	629	679	759
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	4	1	15	15	10	12	16
Logements vacants	9	15	23	23	18	19	29	58

Figure : Évolution du nombre de logements

Source : donnée de l'INSEE

c. Cadre de vie

En termes d'équipements, la commune dispose d'infrastructures satisfaisantes pour répondre aux besoins de proximité des habitants et offrir un cadre de vie de qualité. On y trouve une mairie au cœur du bourg, une salle théâtrale et culturelle, une école primaire, une maison des associations, une poste, des commerces de proximité et des services médicaux (médecin, infirmier, kinésithérapeute, ...).

Afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, la commune a mis en place certaines mesures. En matière de santé, elle facilite l'installation de professionnels essentiels, tels qu'un masseur-kinésithérapeute, médecin généraliste, orthophoniste, ostéopathes, et infirmiers libéraux. Cette démarche est renforcée par la création d'instituts dédiés au bien-être, comme le salon de coiffure, qui viennent compléter l'offre de services à la population.

Sur le plan commercial, des enseignes répondant aux besoins locaux ont été implantées, telles que **Ô P'tit Breuillais** (boulangerie-pâtisserie), **Le Panier de Thomas** (charcuterie-traiteur), **Breuil Marché** (presse et primeur), ainsi que des services pratiques comme le **Garage du Breuil**. Ces commerces participent à la vitalité économique locale et facilitent la vie quotidienne des habitants.

Pour renforcer le lien social, la commune facilite l'organisation du marché hebdomadaire sur la Place des Caneteries, un lieu d'échange et de convivialité. Les activités culturelles, telles que le traditionnel repas des aînés, le forum des associations et divers événements animés dans la salle culturelle ou sur la place, viennent étoffer ce tissu social. La vie associative est également soutenue par la présence d'un comité des fêtes, d'associations sportives, et de troupes de théâtre, qui dynamisent la vie locale.

L'installation d'artisans spécialisés, notamment en maçonnerie, plomberie, menuiserie, et rénovation, renforce l'attractivité de la commune et facilite l'entretien des habitations. Enfin, l'entretien du **parc Gauput** et de son aire de jeux offre un espace de détente de qualité pour les familles, contribuant à un environnement agréable et accueillant. Ces initiatives démontrent une volonté constante d'améliorer le quotidien tout en favorisant une forte cohésion sociale.

d. Évolution de l'effectif scolaire

L'évolution de l'effectif scolaire dans la commune montre une tendance préoccupante à la baisse depuis 2018. Avec 220 élèves en 2018, l'effectif a atteint un pic modéré de 231 en 2022, avant de chuter drastiquement à 212 en 2023 et 201 en 2024, reflétant un déclin significatif en seulement deux ans.

Pour inverser cette tendance et éviter une réduction continue des ressources scolaires et de la vitalité communale, il est impératif d'attirer de nouvelles familles, notamment des jeunes ménages avec enfants.

Ceci justifie le besoin urgent de construire de nouveaux logements pour rendre la commune plus attractive et accessible. En augmentant l'offre résidentielle, la commune pourrait répondre aux besoins de populations en quête de cadre de vie agréable tout en soutenant l'économie locale et la dynamique scolaire.

e. Intensification urbaine 2020-2023

La carte ci-dessous permet de localiser les nouveaux logements ainsi que les déclarations préalables de division depuis mars 2020 (parcelles en vert). Elle met en évidence l'intensification urbaine par une mobilisation des dents creuses au sein du bourg sans étalement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

En quelques chiffres :



Figure : Intensification urbaine 2020-2023

Source : commune de Breuil Magné

En 2020 :

- **Lotissement du secteur Beauregard** : 11 nouveaux logements ont été construits dans ce quartier d'habitation, situé en continuité proche du bourg, avec une surface totale de terrains à bâtir de 6589 m² et une surface moyenne de 600 m² par terrain. Ce chiffre correspond au nombre de permis de construire accordés.

En 2021 :

- **Lotissement** : la construction de 5 logements supplémentaires a été autorisée dont deux logements dans le secteur de Beauregard.
- **Dents creuses** : la construction 13 logements a été autorisée dans des dents creuses, au sein du tissu urbain existant, dont 4 issus de divisions parcellaires et 2 provenant de réaménagements après un changement de destination.

En 2022 :

- **Division parcellaire** : la construction de trois nouveaux logements a été autorisée, issue de division parcellaire.
- **Agrandissement de logement** : trois opérations d'agrandissement de logements existants ont été réalisées.

- **Lotissement Les Frênes** : la construction d'un logement a été autorisée dans ce lotissement.

En 2023 :

- **Résidence secondaire** : Un logement a été affecté en résidence secondaire.
- **Division parcellaire au cœur du bourg** : la construction de six nouveaux logements a été autorisée à la suite de divisions parcellaires, augmentant la densité résidentielle au centre du bourg.

En 2024 :

Deux projets structurants sont aussi programmés :

- La construction d'un programme de 10 logements (T2) pour un public majoritairement sénior (secteur 3 des OAP Les Caneteries Sud)
- La construction d'un centre de dialyse avec 2 logements (permis en cours instruction)

En somme, sur environ 3 ans, 24 nouveaux logements ont été autorisés, soit environ 8logements/an. Sur cette même période, la commune aurait accueilli **environ 17 habitants/an** (2,4 hab/log chiffre INSEE) en conformité avec les perspectives du PADD.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif de permettre la réalisation de nouveaux logements en extension, une démarche qui nécessite une analyse rigoureuse de la consommation d'espace. Il est essentiel de préciser que, depuis l'approbation du PLU, aucune opération en extension n'a été effectuée, et que les projets réalisés jusqu'à présent ont été exclusivement axés sur l'intensification, sans engendrer de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (NAF).

En effet, la commune a privilégié des approches d'optimisation de l'existant, favorisant la densification des zones déjà urbanisées. Cette stratégie a permis de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et en évitant l'étalement urbain. Toutefois, cette méthode d'intensification présente des limites. Les contraintes liées à la densification, telles que la gestion des espaces publics, la préservation des infrastructures existantes et l'adéquation avec les besoins croissants de la population, rendent difficile la mise en œuvre de projets cohérents et durables.

En somme, cette modification du PLU est une réponse réfléchie aux enjeux actuels, visant à accompagner le développement urbain tout en veillant à la préservation des ressources naturelles et à la qualité de vie des habitants.

Cette ouverture permettra de planifier des projets de manière plus cohérente, en tenant compte des infrastructures nécessaires et en favorisant la création d'espaces publics de qualité. Cela constitue une opportunité pour anticiper les évolutions futures et pour établir une vision à long terme qui répond aux besoins des habitants tout en préservant l'identité et la qualité de vie de la commune.

3. Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées

a. Perspective d'urbanisation à travers les OAP

Dans le PLU en vigueur, six secteurs sont concernés par des OAP :



Figure : localisation des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur
Source : document des OAP du PLU

Secteur n°1 – LES VARENNES : représente une extension de l'habitat résidentiel vers le nord du bourg, en continuité avec un lotissement existant. Ce projet est porté par le PLU sur les dix ans à venir, est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les principes d'aménagement de cette zone classée en 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est l'objet principal de la modification du PLU. Cette extension s'accompagne d'améliorations significatives, notamment :

- Circulations et stationnement : création de cheminements piétons pour encourager les déplacements à pied et amélioration des espaces de stationnement pour faciliter l'accès et réduire la congestion,
- Du fonctionnement des espaces publics,
- De la programmation de nouvelles opérations communales,

Secteur n°2 – BEAUREGARD : le secteur de Beauregard n'est plus un projet en cours, mais une opération désormais achevée. Le Permis d'Aménager (PA) a été accordé en 2019, et les travaux ont démarré en 2020. Cette opération a permis la réalisation d'un total de 13 logements, soit 11 logements avant 2021 et 2 logements depuis 2021. Il est important de souligner que cette opération a consommé de l'espace naturel, agricole et forestier (NAF) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Secteur n°3 – Les CANETERIES SUD : ce projet concerne une emprise foncière communale dédiée à une opération de densification. En utilisant cette dent creuse, la commune prévoit la réalisation de logements de petite taille de type maison sénior avec une prévision de huit logements.

Secteur n°4 – Les CANETERIES NORD : également situé au cœur du bourg, ce secteur représente une autre dent creuse. L'objectif est de densifier le centre du bourg en construisant 3 nouveaux logements, tout en préservant l'ambiance et le caractère du centre historique.

Secteur n°5 – Chemin de GAUPUT : ce secteur est une emprise foncière privée. L'objectif est d'y densifier l'habitat tout en respectant l'ambiance urbaine et paysagère existante. Trois nouveaux logements sont prévus sur cette parcelle, contribuant ainsi à l'augmentation de la densité résidentielle dans le cœur du bourg.

Secteur n°6 – Les jardins partagés : ce secteur est consacré à la création de jardins familiaux partagés. Le site comprend des espaces naturels boisés et des parcelles déjà utilisées comme potagers.

L'analyse des données relatives aux autorisations d'urbanisme accordées au sein de la commune de Breuil-Magné révèle une évolution du parc de logements, principalement réalisée sur les dents creuses existantes. Cette stratégie s'est matérialisée par la division de parcelles et l'agrandissement des bâtiments déjà établis, optimisant ainsi l'utilisation des espaces urbains disponibles sans empiéter sur les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Il est crucial de souligner que le lotissement du secteur de Beauregard, qui a conduit à la consommation de surfaces naturelles, agricoles et forestières, a été autorisé bien avant l'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur. En effet, l'arrêté de Permis d'Aménager (PA) ayant validé ce lotissement a été signé en 2019, tandis que la révision générale du PLU date de 2021. Depuis l'approbation du PLU révisé, l'intensification urbaine s'est strictement concentrée sur les zones déjà urbanisées, telles que les dents creuses, favorisant ainsi la densification interne plutôt que l'étalement sur des espaces vierges.

Cette approche témoigne d'un engagement clair de la commune envers une urbanisation responsable et durable. En privilégiant le développement sur les infrastructures existantes, Breuil-Magné parvient à répondre aux besoins croissants en logements sans compromettre ses précieux espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Cette politique de sobriété foncière est en parfaite adéquation avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui vise à limiter la consommation des sols et à préserver la biodiversité et les paysages locaux.

Cependant, la réalisation de certains projets à l'instar du secteur n°4 – Les CANETERIES NORD et du secteur n°5 – Chemin de GAUPUT, se heurte à plusieurs contraintes, notamment liées à la rétention foncière. Cette rétention se manifeste par une immobilisation des terrains par leurs propriétaires, qui hésitent parfois à vendre ou à développer leurs parcelles, ce qui limite les possibilités d'aménagement urbain. Ces comportements freinent la dynamique de densification et compliquent la concrétisation des ambitions fixées par le PLU, notamment dans les zones identifiées comme prioritaires pour le développement.

Par ailleurs, pour certains projets à vocation sociale, comme la construction de logements destinés aux seniors dans le secteur n°3 – Les CANETERIES SUD, la commune fait face à des difficultés à mobiliser des porteurs de projets prêts à investir sur son territoire. Ces hésitations peuvent être dues à des contraintes financières. Ce contexte rend plus long et complexe le processus de réalisation de ces projets pourtant essentiels pour répondre aux besoins locaux.

b. Un bilan des capacités de densification urbaine est présenté dans le PLU en vigueur

Le bilan des trois années écoulées depuis l'approbation du PLU met en évidence que les projets de construction ont principalement été réalisés dans le cadre de la densification du bourg, avec une consommation quasi nulle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF). L'urbanisation de la seule zone d'extension classée 1AU dans le PLU était, en grande partie, déjà amorcée avant l'approbation du document en 2021. Depuis cette date, environ 30 logements, majoritairement des maisons individuelles, ont été construits en densification. Toutefois, ces projets concernent principalement des parcelles privées fragmentées et de surface limitée, sur lesquelles la commune a peu de contrôle. Ces opérations ponctuelles ne suffisent pas à diversifier l'offre de logements sur le territoire.

Par ailleurs, les autres leviers de création de logements, tels que la division foncière ou la mobilisation des logements vacants, se révèlent insuffisants pour répondre durablement aux besoins en logements. Le nombre de logements vacants est très faible (moins de 10), et la commune ne dispose ni de friches ni de bâtiments susceptibles de mutation. Ces limitations structurelles rendent difficile la satisfaction des besoins en logements sur toute la durée de validité du PLU, sans recourir à l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone.

- Surfaces destinées à la densification des parties actuellement urbanisées, servant de point d'appui aux objectifs du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain
- Parcelles bâties de faible surface (moins de 1 500 mètres²) jugées non-éligibles à densification par division foncière
- Parcelles bâties de surface importante (supérieure à 1 500 mètres²), susceptibles de faire l'objet d'opérations de division foncière (hors cas particuliers d'équipements publics, bâti économique...)
- Parcelles bâties exclues de l'analyse au regard de leur localisation hors des parties actuellement urbanisées éligibles à densification urbaine

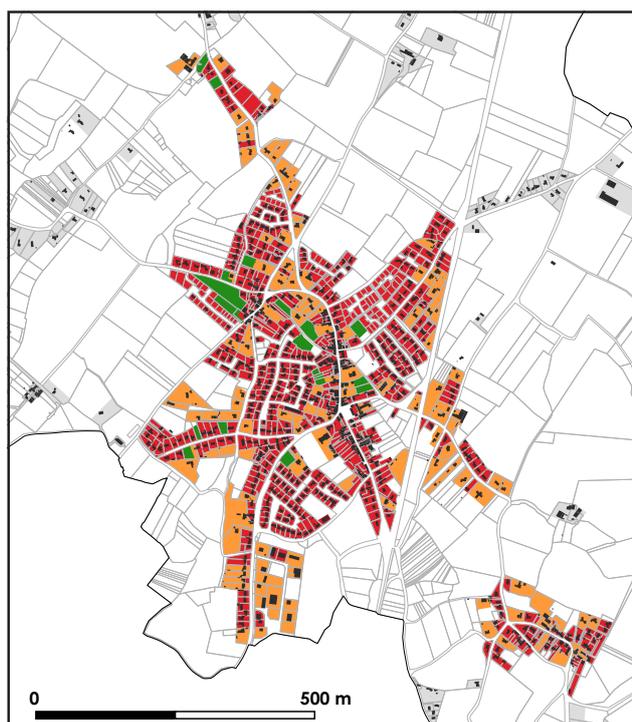


Figure : cette carte illustre les emprises foncières visées pour la densification urbaine
Source : rapport de présentation du PLU

L'analyse menée dans les pages précédentes a établi les constats suivants :

- En termes de mutation foncière, le tissu urbain du bourg et des autres emprises urbaines éligibles à densification présentent 32,8 hectares de surfaces parcellaires excédant 1 500 mètres². Il s'agit de 134 parcelles potentiellement susceptibles d'être divisées en vue de permettre l'implantation de nouvelles constructions. Cette hypothèse, très aléatoire, ne sera pas retenue par les prévisions du PADD.
- Le PADD mettra l'accent sur la densification urbaine par le réinvestissement de la vacance foncière, laquelle représente une surface de 3,6 hectares pour un potentiel total de 40 logements. Cet objectif permettra au PADD de justifier la forte modération des surfaces consommées en extension urbaine. Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur



Figure : cette carte illustre les emprises foncières visées pour la densification urbaine
Source : rapport de présentation du PLU

Malgré les efforts déployés par la commune pour privilégier une intensification urbaine à travers la mobilisation des dents creuses, sans consommation d'espaces NAF, il apparaît que cette approche seule ne suffira pas à répondre aux objectifs fixés dans le PADD. Les capacités actuelles des zones urbanisées montrent leurs limites face à la nécessité d'accueillir une nouvelle population. Cependant, les fortes contraintes liées à la densification de l'espace urbain, notamment la réalisation des opérations «au coup par coup» sans possibilité d'anticipation pour la municipalité, conduit la commune à envisager l'ouverture de cette zone en extension.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU devient donc une solution complémentaire incontournable. Cette zone, prévue pour une extension urbaine maîtrisée, permettra de proposer des logements supplémentaires pour répondre à une demande croissante, notamment de la part des jeunes ménages. En offrant de nouvelles opportunités d'installation, la commune pourra accompagner sa dynamique démographique et soutenir ses équipements et services publics, tout en respectant une planification harmonieuse et durable.

En somme, cette décision s'inscrit dans une stratégie équilibrée où l'intensification urbaine et l'extension contrôlée se combinent pour atteindre les ambitions démographiques et économiques du PADD, tout en préservant au maximum le patrimoine naturel et agricole du territoire.

IV. CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Une urbanisation maîtrisée et respectueuse des espaces naturels

Depuis plusieurs années, Breuil-Magné a adopté une stratégie d'urbanisation priorisant la densification des zones déjà urbanisées. L'accent a été mis sur l'exploitation des dents creuses et la réhabilitation des logements existants, en conformité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'analyse des projets réalisés ces dernières années démontre clairement que l'urbanisation à Breuil-Magné n'a pas conduit à une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF). Entre 2020 et 2023, les nouveaux logements construits ont exclusivement concerné des divisions parcellaires, des projets de densification au sein du tissu urbain existant, et la revalorisation de terrains inoccupés.

Seul le lotissement du secteur de Beauregard a entraîné une consommation de terrains NAF, mais il convient de préciser que cette opération a été autorisée avant l'adoption du PLU révisé en 2021. Depuis cette date, aucune nouvelle urbanisation n'a été initiée sur des terrains naturels, confirmant la volonté de la municipalité de privilégier la sobriété foncière.

Une réponse adaptée aux besoins démographiques et aux objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune fixe des objectifs clairs en matière de croissance démographique et d'offre de logements. Avec une augmentation projetée d'environ 20 habitants par an, soit une population estimée à 1 860 habitants d'ici 2030, la création de nouveaux logements est essentielle pour répondre aux besoins de la population.

Le PLU prévoit la construction de 8 logements par an, dont 50 % en densification et 50 % en extension, conformément aux exigences du SCOT. Depuis l'adoption du PLU, les opérations de densification ont permis la réalisation d'environ 24 logements en trois ans, soit 8 logements par an. Pour les années à venir, les objectifs fixés se heurtent à des limitations structurelles, notamment la rétention foncière et la difficulté d'accès à certaines parcelles privées.

Dans ce contexte, l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation permettrait de garantir la disponibilité de nouveaux terrains pour la construction, facilitant ainsi la réalisation des objectifs du PADD tout en évitant un blocage du développement résidentiel de la commune.

Une extension encadrée et structurée

Contrairement à une urbanisation anarchique, l'ouverture de la zone 2AU est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur des Varennes. Cette OAP définit précisément les principes d'aménagement, garantissant une urbanisation cohérente et durable :

- **Organisation des voiries et mobilité** : aménagement de cheminements doux et intégration au réseau viaire existant.

- **Gestion des eaux pluviales** : mise en place d'infrastructures adaptées pour prévenir les risques d'inondation.
- **Qualité des espaces publics** : création de zones paysagères et de lieux de vie.

Cette planification permet d'assurer un développement urbain maîtrisé, compatible avec les infrastructures existantes et répondant aux besoins des habitants.

Une nécessité face aux limites de la densification

Malgré les efforts consentis pour optimiser les zones urbanisées, les possibilités de densification se heurtent à des contraintes importantes :

- **La rétention foncière** : certaines parcelles restent inexploitablees en raison de la volonté de leurs propriétaires de ne pas vendre.
- **Les difficultés de portage de certains projets** : les opérations destinées à la création de logements seniors ou de logements sociaux peinent à se concrétiser.
- **Un manque de friches ou de logements vacants** : contrairement à certaines communes, Breuil-Magné ne dispose pas de réserves foncières suffisantes pour garantir un développement urbain à long terme.

L'ouverture de la zone 2AU permettrait de pallier ces difficultés en offrant des surfaces adaptées à la réalisation de nouveaux logements dans des conditions optimales.

Une zone classée 2AU pour des raisons techniques dépassées

Il est essentiel de rappeler que la zone concernée a été classée en 2AU lors de la révision du PLU non pas en raison d'une volonté de freiner son urbanisation à long terme, mais uniquement en raison des capacités limitées de la station d'épuration de l'époque, qui risquait de saturer. Depuis, les infrastructures ont été améliorées, supprimant ainsi cet obstacle technique et permettent aujourd'hui d'envisager sereinement son ouverture à l'urbanisation.

En somme,

L'analyse en matière d'urbanisation à Breuil-Magné démontre que la commune a respecté une politique rigoureuse de densification, évitant toute consommation excessive de terrains naturels, agricoles ou forestiers. Toutefois, les limites de cette stratégie rendent indispensable l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation, dans un cadre maîtrisé et cohérent.

Cette démarche permettra d'assurer la continuité du développement urbain de la commune, de répondre aux objectifs d'accueil de population fixés par le SCOT et le PADD, et de garantir une offre de logements diversifiée pour l'ensemble des habitants, tout en préservant le cadre de vie et l'identité de Breuil-Magné.

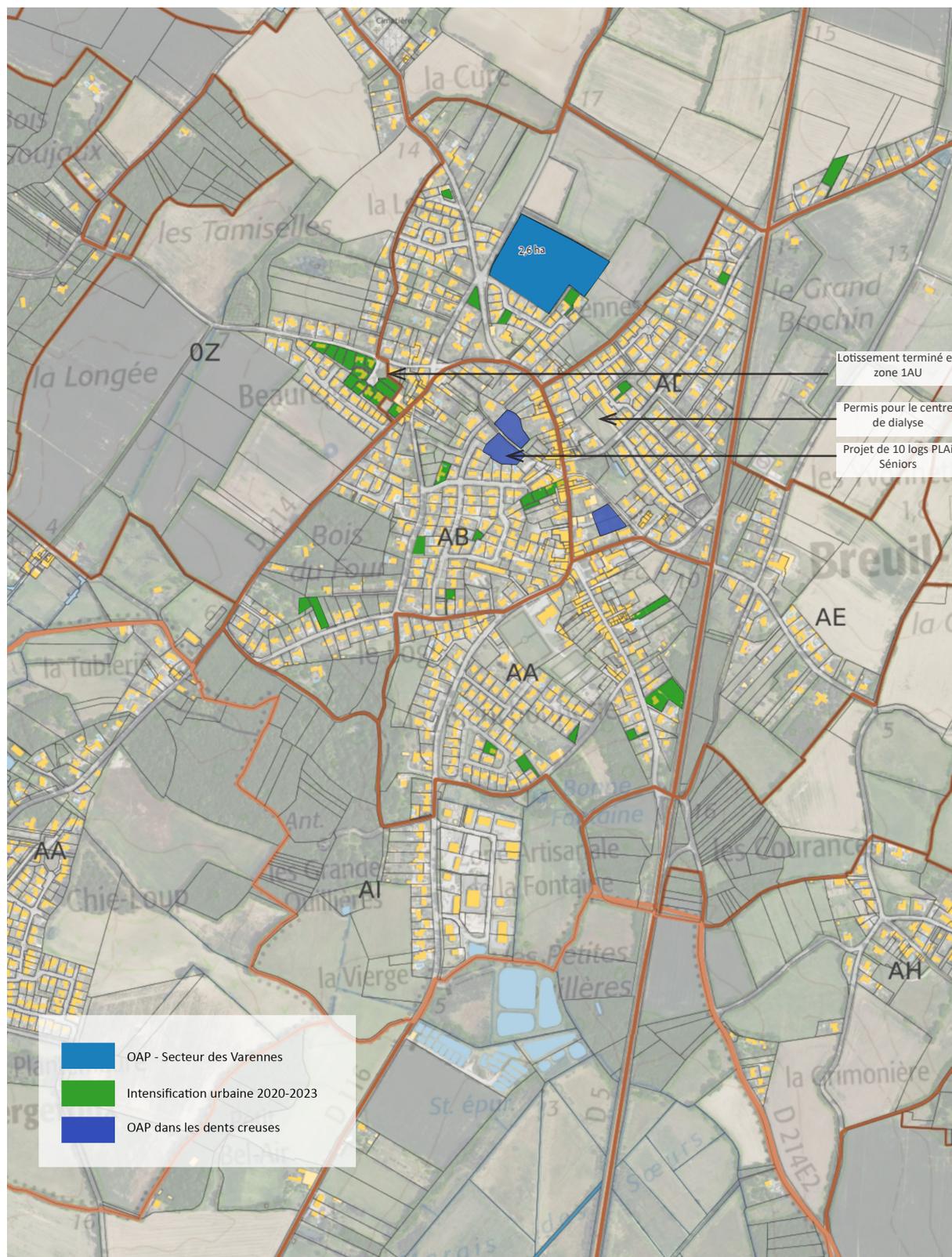


Figure : cette carte illustre les emprises foncières concernées par une densification urbaine entre 2020 et 2023 (en vert), les dents creuses visées par une densification pour les années à venir ainsi qu'une emprise foncière concernée par une extension sur un espace NAF.



**FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET
D'AMENAGEMENT**



V. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. Le site et son environnement

La commune de Breuil Magné est à environ 3 km de Rochefort, prolongeant le front d'urbanisation au Nord de cette ville. Cette proximité permet un accès facile aux infrastructures de transport ferroviaire et aux services de bus.



Figure : localisation du projet
Source : géoportail

Elle couvre une superficie de 22,25 km² et fait partie intégrante du marais de Rochefort. Elle est irriguée par plusieurs canaux, dont le canal de Charras qui marque la limite Ouest de la commune et qui rejoint la Charente en aval de Rochefort.

Le secteur des Varennes, concerné par cette ouverture à l'urbanisation, est situé au Nord du bourg. Le site concerne les parcelles cadastrales section AC n°199 et n°200 pour une superficie totale 26 322 m².

Le terrain concerné par le projet suit une pente régulière du Sud-Ouest vers le Nord-Est. Le point haut est à environ 20 m NGF et le point bas à environ 14 m NGF. Il en résulte une pente relativement homogène d'environ 3 %.



Vue du terrain depuis le croisement de la RD 116 et de la rue des Varennes



Vue du terrain depuis de la RD 116

a. Structure et morphologie du tissu urbain

Il s'agit aujourd'hui d'un terrain, en lisière urbaine, non bâti bordé de talus et de haies. Il est entouré par :

- Une parcelle agricole suivi d'un quartier d'habitation, à l'Est
- Des habitations et des parcelles agricoles de l'autre côté de la route départementale RD 116, à l'Ouest
- Des habitations, au Sud
- Des parcelles agricoles, au Nord

b. Patrimoine paysager et vues

Vue depuis le terrain : Le terrain offre une vue sur le quartier d'habitation situé au Sud. Le front végétal est bien visible et marque un enjeu paysager et environnemental important de cet espace. L'effet d'occultation des haies permet de rythmer les vues sur la partie Ouest du bourg par l'intermédiaire de trouées.

c. Accès routiers et piétons

Le terrain est bordé par la route départementale RD116 à l'Ouest et par la rue des Varennes au Sud et par un cheminement piéton au Nord. Le site est à proximité immédiate d'un arrêt de bus, « La Croix ».

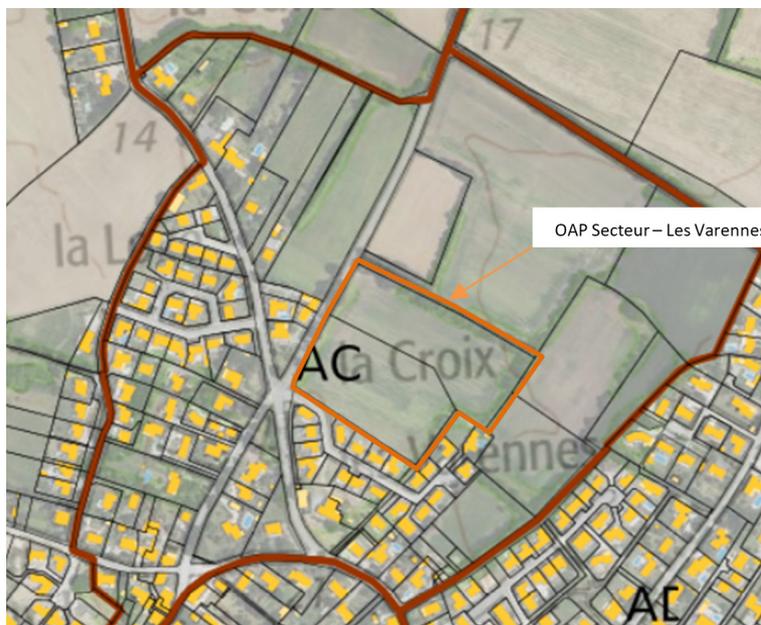


Figure : Parcelles cadastrales concernées par le projet

Source : géofoncier

2. Le projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone 2AU

L'urbanisation, de cette zone 2AU, est envisagée comme une extension du quartier d'habitation en continuité avec le bourg, permettant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant.

a. Accès

Le futur quartier d'habitation aura deux accès principaux : l'un donnant sur l'actuel lotissement rue des Varennes, l'autre donnant sur la route de Beauregard (RD116). Et comme le prévoit l'OAP, la connexion est tolérée sur RD 116 sous réserve de créer une voie en sens unique autorisant les sorties vers le Nord, avec interdiction de traverser la voie vers la gauche.

Un projet d'aménagement du carrefour est à l'étude avec les services du Département. Une esquisse a été présentée. La sortie existe déjà. Le projet de construction n'empêche pas une circulation apaisée et sécurisée.

b. Voirie et liaison piétonne

Pour des raisons de fonctionnalité, il serait judicieux de prévoir la mise en place d'une voie de desserte interne en boucle. Cette configuration permet non seulement une circulation fluide des véhicules à l'intérieur du quartier, mais aussi un accès facile et rapide aux terrains à bâtir.

En complément, des cheminements piétonniers seront aménagés pour assurer la sécurité et le confort des piétons. Ces cheminements permettront également de relier le futur quartier au bourg favorisant ainsi les déplacements à pied et la convivialité.

c. Habitat

Cette zone 2AU est à vocation principale résidentielle. Il y est prévu la création d'environ 40 terrain à bâtir de 300 à 600 m². La densité de construction sera donc de l'ordre de 15 logements/ha ce qui est compatible avec la densité brute/ha minimale prescrite par le SCoT Rochefort Océan pour les communes du pôles relais.

L'OAP encourage la diversification de typologie du bâti (maison individuelle, maison groupé, ...). Pour répondre aux enjeux de rationalisation de l'espace et de densification urbaine, il est prévu un espace central où le bâti sera implanté autour d'un espace public central. Cette organisation sera un moyen de créer un cœur de vie animé et accessible, propice aux interactions sociales. Cette disposition contribue à réduire les déplacements motorisés et encourage les modes de transport doux.

d. Paysage et espaces naturels

Pour garantir une intégration paysagère harmonieuse, l'OAP indique la création d'une frange végétale au Sud du projet. Celle-ci assure une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement préexistant, préservant ainsi la continuité du paysage.

En intégrant cette frange végétale, le quartier s'inscrit dans la trame verte environnante, respectant les motifs paysagers préexistants comme les talus et les haies, qui constituent des éléments essentiels du paysage local.

L'OAP prévoit également le maintien des haies existantes en limite de terrain. Cette démarche favorise non seulement l'harmonie visuelle mais aussi la biodiversité, en maintenant les corridors existants. Elle vise à maintenir et à enrichir le cadre paysager, à renforcer l'identité rurale et la qualité de vie au sein de la commune.

Une frange végétale sera réalisée dans les espaces privés, en limite Sud du lotissement, contribuant ainsi à la création d'un environnement harmonieux. Une zone non aedificandi d'une largeur de 4 m devra protéger cette haie. Il sera nécessaire de préciser dans le règlement du futur lotissement que « *le lotisseur s'engage à effectuer un préverdissage de cette frange et les acquéreurs des futurs lots s'obligeront à la préserver et la conforter* ». Les linéaires de haies sur le reste du périmètre de l'OAP seront dans les espaces communs du lotissement.

Une attention particulière sera apportée au plan de clôtures qui sera annexé au règlement du lotissement lors du dépôt de la demande de permis d'aménager qui sera déposé en vue d'aménager ce secteur. Cette approche vise à renforcer la biodiversité tout en améliorant la qualité de vie des résidents. En intégrant des plantations variées et adaptées au milieu, cette frange végétale agira comme un véritable écran naturel, offrant des zones d'ombre, de fraîcheur, et des habitats pour la faune locale.

De plus, les linéaires de haies existants sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection vise à préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la commune, tout en garantissant les continuités écologiques (Il est conseillé de se référer aux éléments développés dans la Trame Verte et Bleue).

e. Gestion des eaux pluviales

Il serait judicieux de réduire l'emprise de la voirie dans ce projet d'aménagement afin de limiter l'imperméabilisation des sols, un facteur clé pour préserver l'équilibre écologique et réduire les risques de ruissellement excessif. En parallèle, pour répondre efficacement à la gestion des eaux pluviales, il est essentiel de mettre en place des ouvrages de régulation dans les points bas de l'opération. Ces ouvrages, tels que des noues paysagères, des espaces verts ou en pleine-terre, sont à aménager pour collecter, stocker et réguler les eaux de pluie.

3. Projet de renforcement de la station d'épuration

La station d'épuration de Breuil Magné est située sur la commune de Rochefort. En raison de la croissance démographique et de l'augmentation des besoins en traitement des eaux usées, la capacité de la station est désormais saturée.

La station fonctionne actuellement à 100% de sa capacité, traitant les eaux usées de 1200 équivalents-habitants (EH), ce qui correspond à environ 1500 habitants. Cette saturation nécessite une intervention pour éviter tout dysfonctionnement futur et pour s'assurer que la station continue de répondre efficacement aux besoins de la population.

Pour répondre à cette problématique, un projet de renforcement de la station d'épuration est en cours de planification. Ce projet a pour objectif d'augmenter la capacité de la station à 2000 EH, ce qui permettra de desservir environ 2500 habitants. Cette augmentation significative de la capacité garantira non seulement le traitement adéquat des eaux usées actuelles, mais aussi celles des futures populations, anticipant ainsi les besoins pour les années à venir.

Le calendrier du projet est bien défini. Le marché de travaux pour la réalisation de ce projet est attribué en mars 2024. Les travaux ont débuté en septembre 2024. Ces travaux se déroulent sur plusieurs mois. Les réunions de chantier sont hebdomadaires. Sans difficulté majeure l'échéance est prévue pour le printemps 2025.

Ainsi, à l'issue de ces travaux, la station d'épuration de Breuil Magné sera mieux équipée pour répondre aux exigences de traitement des eaux usées de la population croissante, assurant une meilleure qualité de vie et une gestion environnementale plus efficace pour la commune de Rochefort et ses environs.

4. Modifications apportées aux documents

Dans le cadre de cette modification, quelques changements sont envisagés. Ces modifications portent notamment sur le zonage, déterminant l'usage et l'affectation des sols au sein de la commune.

a. Zonage du PLU : planche Sud du règlement graphique

L'une des principales modifications concerne le secteur des Varennes, qui sera reclassé en zone 1AU. La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future, c'est-à-dire des secteurs actuellement non construits mais qui sont destinés à accueillir de nouveaux développements urbains. En parallèle, une autre modification importante est la suppression de l'emplacement réservé n°2, actuellement situé en zone Ub. La zone Ub est dédiée à l'habitat contemporain ou pavillonnaire au sein de la zone urbaine, ce qui signifie qu'elle est déjà construite ou destinée à l'être, souvent avec des logements individuels ou des petites résidences.

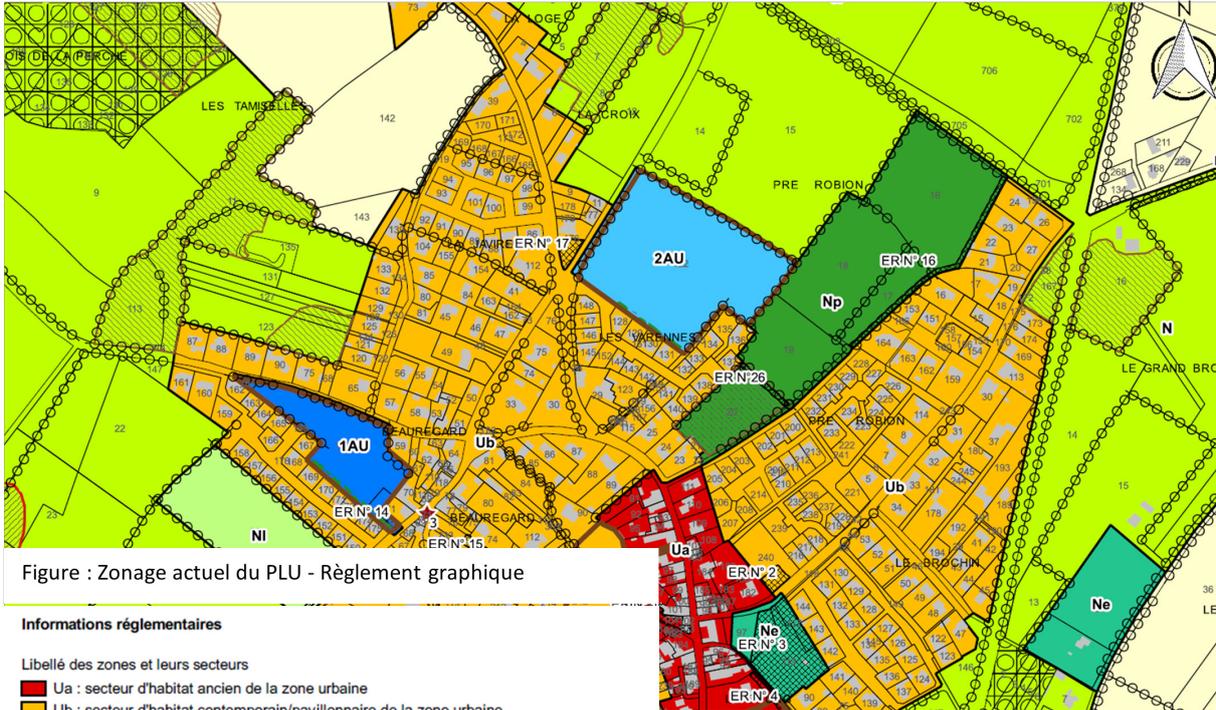


Figure : Zonage actuel du PLU - Règlement graphique

Informations réglementaires

Libellé des zones et leurs secteurs

- Ua : secteur d'habitat ancien de la zone urbaine
- Ub : secteur d'habitat contemporain/pavillonnaire de la zone urbaine
- Ue : secteur d'équipements collectifs de la zone urbaine
- Ux : secteur d'activités économiques de la zone urbaine
- 1AU : secteur de la zone à urbaniser à vocation résidentielle à court terme
- 2AU : secteur de la zone à urbaniser à vocation résidentielle à long terme
- A : zone agricole
- Ap : secteur agricole protégé
- Ah : secteur agricole à hauteur limitée
- N : zone naturelle et forestière
- Ne : secteur d'équipements collectifs de la zone naturelle et forestière
- NI : secteur d'équipements et d'activités de loisirs de la zone naturelle et forestière
- Np : secteur naturel en zone naturelle et forestière

Figure : règlement graphique du PLU en vigueur avant la modification

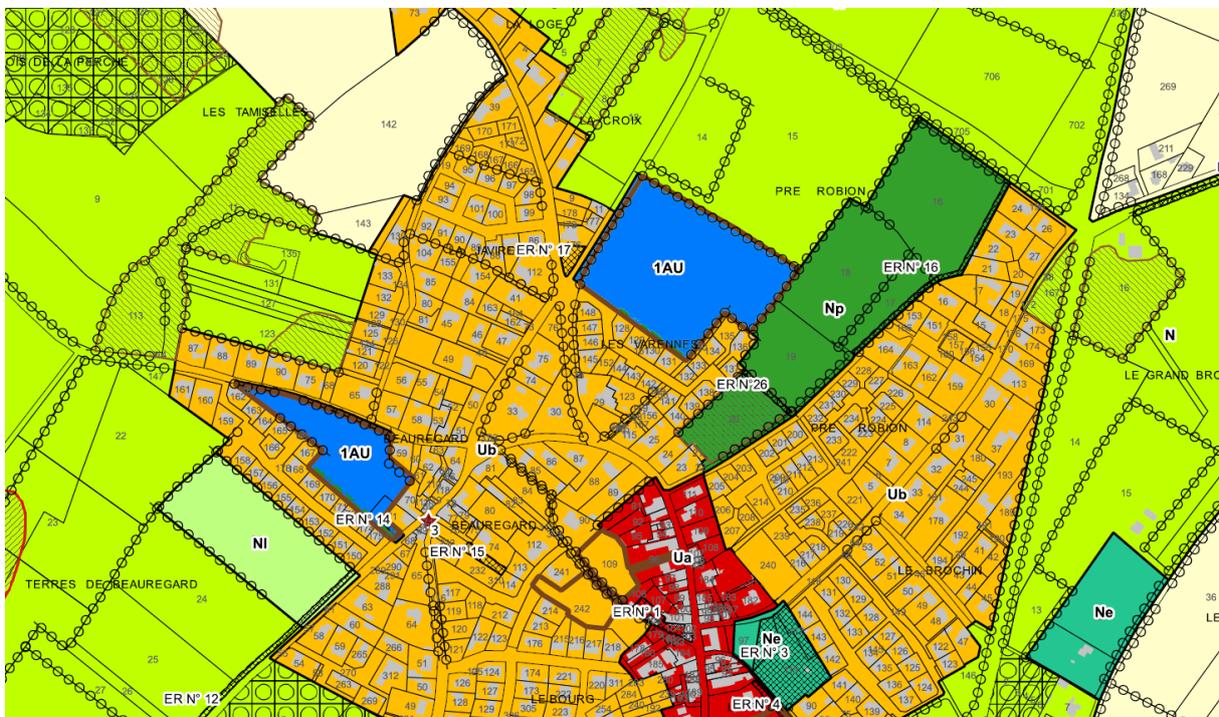


Figure : règlement graphique du PLU à la suite de la modification de droit commun n°1 du PLU

b. Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR N° 1 - LES VARENNES



Figure : OAP n°1 - Secteur des Varennes avant la modification

SECTEUR N° 1 - LES VARENNES

Document produit par  et modifié par 



Figure : OAP n°1 - Secteur des Varennes à la suite de la modification de droit commun n°1 du PLU

Modification des prescriptions écrites de l'OAP



Objectif

Ce projet correspond à la réserve foncière principale proposée par le PLU et classée en secteur 2AU de la zone « à urbaniser » (AU), afin de permettre son ouverture progressive à l'urbanisation, en correspondance avec le renforcement projeté de la station d'épuration des eaux usées de la commune. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer son aménagement dans un souci de cohérence fonctionnelle et paysagère.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, mutualiser les accès à partir de la route des Sablières.
- ❷ Tolérer une connexion sur la route de Beaugerard (RD 116) sous réserve de créer une voie en sens unique autorisant les sorties vers le Nord, avec interdiction de traverser la voie vers la gauche.
- ❸ Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir une voie de desserte interne en boucle associée à des cheminements piétonniers.
- ❹ Pour des raisons de lien social, créer un espace public central combiné à des fonctions de régulation des eaux pluviales.
- ❺ Pour des motifs de rationalisation de l'espace et d'intensification urbaine, proposer un bâti organisé en continu et des constructions implantées dans le rapprochement d'un espace public central.
- ❻ Pour des raisons d'intégration paysagère, créer une frange végétale sur la limite Sud afin d'assurer une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement préexistant.
- ❼ Pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la limite urbaine Nord du bourg, protéger les haies champêtres existantes (limites Ouest, Nord et Est) associée à des voies douces et au maintien d'une bande inconstructible minimale de 5 mètres calculée à partir des limites du quartier.
- ❽ Pour répondre à la nécessité de gestion des eaux pluviales, créer des ouvrages de régulation sur les points bas de l'opération.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité			
Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire	N°moyen de logements
26 300 mètres ²	20 %	300 - 600 mètres ²	40

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.

Figure : OAP n°1 - Secteur des Varennes avant la modification

Document produit par  et modifié par 

Objectif

Ce projet correspond à la réserve foncière principale proposée par le PLU et classée en secteur 1AU de la zone « à urbaniser » (AU). La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer son aménagement dans un souci de cohérence fonctionnelle et paysagère.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, mutualiser les accès à partir de la rue des Varennes.
- ❷ Tolérer une connexion sur la route de Beaugerard (RD 116) sous réserve de créer une voie en sens unique autorisant les sorties vers le Nord, avec interdiction de traverser la voie vers la gauche.
- ❸ Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir une voie de desserte interne en boucle associée à des cheminements piétonniers.
- ❹ Pour des raisons de lien social, créer un espace public central combiné à des fonctions de régulation des eaux pluviales.
- ❺ Pour des motifs de rationalisation de l'espace et d'intensification urbaine, proposer un bâti organisé en continu et des constructions implantées dans le rapprochement d'un espace public central : **concevoir des logements en R+1.**
- ❻ Pour des raisons d'intégration paysagère, créer une frange végétale sur la limite Sud afin d'assurer une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement préexistant. **Cette frange se fera dans les espaces privés des lots, avec l'instauration d'une zone non aedificandi de 4 mètres de largeur, destinée à assurer la pérennité de cette haie à long terme.**
- ❼ Pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la limite urbaine Nord du bourg, protéger les haies champêtres existantes (limites Ouest, Nord et Est) associée à des voies douces et au maintien d'une bande inconstructible minimale de 5 mètres calculée à partir des limites du quartier. **Ces linéaires de haies, noues et cheminements piétons, seront dans les espaces communs du lotissement au sein de la zone 1AU.**
- ❽ Pour répondre à la nécessité de gestion des eaux pluviales, créer des ouvrages de régulation sur les points bas de l'opération.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité			
Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire	N°moyen de logements
26 300 mètres ²	20 %	300 - 600 mètres ²	40

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.

Figure : OAP n°1 - Secteur des Varennes à la suite de la modification de droit commun n°1 du PLU

5. Evaluation des incidences sur l'environnement

a. Prise en compte de l'environnement naturel

Cette demande de modification de PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, dont les orientations d'aménagement ont été définies lors de la dernière révision de PLU, une correction dans la rédaction des prescriptions de l'OAP pour faciliter la compréhension et la suppression d'un emplacement réservé.

Ces changements n'impliquent ainsi la réduction d'aucune protection édictée au titre de l'environnement dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les modifications envisagées ne touchent en rien les réglementations et protections environnementales déjà en place.

En outre, les zones classées «N» (zones naturelles) ne sont pas impactées par la présente modification. Ces zones, généralement caractérisées par leur valeur écologique, paysagère ou agronomique, continuent de bénéficier de la même protection rigoureuse. Elles restent soumises aux réglementations strictes qui empêchent l'urbanisation et limitent les activités humaines susceptibles de nuire à l'environnement naturel.

b. Prise en compte du paysage et du patrimoine

Les ajustements réglementaires proposés n'ont pas d'impact sur le paysage ou le patrimoine, en effet, ils ne concernent pas des espaces patrimoniaux identifiés.

c. Prise en compte de l'agriculture

Les ajustements réglementaires n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. La présente modification du PLU n'a ainsi pas de conséquences sur l'activité agricole.

Les ajustements réglementaires proposés n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La présente modification du PLU n'a ainsi pas de conséquences sur l'activité agricole.

d. Impact sur les Zones Agricoles

Les modifications envisagées respectent intégralement les délimitations actuelles des zones agricoles telles qu'elles sont définies dans le PLU. **Il n'est prévu aucune réduction, reclassification ou altération de ces zones agricoles.** Ainsi, les terres cultivables, les prairies, et autres espaces destinés à l'agriculture resteront inchangés, permettant aux exploitations agricoles de poursuivre leurs activités sans perturbation.

Les ajustements réglementaires sont alignés avec les objectifs de développement durable de la commune, qui incluent la préservation des terres pour maintenir l'activité agricole, la biodiversité, et la conservation des paysages ruraux.

e. Prise en compte de la santé, de l'air, de l'eau et du bruit

Les différents éléments constituant cette procédure de modification n'ont pas de conséquences négatives sur ces thématiques. En effet, les ajustements réalisés sont minimes, au sein des espaces urbanisés ou urbanisables à court terme.



CONCLUSION



VI. CONCLUSION

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Breuil-Magné vise à adapter le développement urbain de la commune en ouvrant à l'urbanisation le secteur des Varennes, actuellement classé en zone 2AU, pour le reclasser en zone 1AU. Cette reclassification est justifiée par la nécessité de répondre aux besoins croissants en matière de logements et d'aménagements urbains, et les travaux de renforcement de la station réalisés en 2024 par eau17 vont permettre désormais d'envisager cette opération.

Cette démarche prévoit également la suppression de l'emplacement réservé n°2, destiné initialement à des stationnements, car jugé désormais non nécessaire. En outre, des reformulations et rectifications seront apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour faciliter la compréhension et l'instruction des projets.

Le développement démographique de Breuil-Magné, qui a connu une croissance notable, nécessite la création de nouveaux logements. La commune souhaite diversifier l'offre de logements et modérer la consommation d'espaces naturels en favorisant la densification des zones déjà urbanisées et en visant une densité de 15 logements par hectare pour les futures opérations d'aménagement.

Cette demande est fondée sur une analyse approfondie des besoins de la commune en termes de croissance démographique et de diversification de l'offre de logements, tout en respectant les contraintes environnementales et l'évolution des capacités d'infrastructure existantes, notamment la station d'épuration. Cette démarche s'inscrit dans la logique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale SCOT Rochefort Océan, visant à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En parallèle, la suppression de l'emplacement réservé n°2, initialement prévu pour des stationnements automobiles, montre une capacité d'adaptation et de réévaluation des besoins communaux en fonction des évolutions et des priorités actuelles.

En somme, cette modification du PLU de Breuil-Magné illustre une approche pragmatique et anticipative de l'urbanisme local, conciliant développement urbain, protection de l'environnement et amélioration de la qualité de vie des habitants. Les ajustements apportés sont en phase avec les ambitions politiques locales de croissance maîtrisée, de diversité résidentielle et de préservation des espaces naturels, garantissant ainsi un avenir durable et harmonieux pour la commune.



Source : Rapport de présentation du PLU

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TRAME VERTE ET BLEUE

I. QU'EST-CE QUE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE ?	4
II. CONTEXTE LOCAL.....	7
III. Les orientations de la TVB du SCOT	12
1. Compatibilité avec les orientations de la TVB du SCOT	12
2. Mesures de protection et suivi environnemental	12
IV. ACTIONS ET ORIENTATIONS PROPOSÉES	15
1. Favoriser les perméabilités pour le déplacement de la faune et de la flore.....	16
a. Encourager le maintien et la création d'un maillage bocager ainsi que la préservation des zones humides	16
b. Amélioration et protection des milieux naturels et semi-naturels	17
c. Favoriser les connexions écologiques entre réservoirs de biodiversité et corridors.....	19
2. Gestion durable des eaux pluviales	20
3. Porter une attention particulière aux aménagements proches des corridors non ajustables..	21
V. ACTIONS ET ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU SECTEUR DES VARENNES.....	22



**QU'EST-CE QUE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ET
PAYSAGE ?**



I. QU'EST-CE QUE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE ?

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** constituent un volet essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces orientations définissent les lignes directrices et la stratégie qualitative que souhaite suivre une collectivité territoriale en matière d'aménagement du territoire. Elles sont articulées autour de thèmes spécifiques qui répondent à des enjeux cruciaux pour les enjeux environnementaux, tout en s'inscrivant dans la vision globale portée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi ces thèmes, la **trame verte et bleue** occupe une place prépondérante. Ce concept vise à préserver, restaurer, et créer des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire, en tenant compte de l'interconnexion entre les milieux naturels (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Une OAP dédiée à cette thématique se donne pour mission de maintenir et de renforcer ces corridors écologiques, qui sont essentiels à la préservation de la biodiversité. Les actions proposées peuvent inclure la protection des habitats naturels, la restauration de zones dégradées, et la promotion de pratiques agricoles et d'aménagements urbains qui respectent ces continuités écologiques.

Concrètement, cette orientation se traduit par la mise en place de mesures précises pour valoriser et préserver la trame verte et bleue. Ces mesures sont intégrées dans tous les projets d'aménagement, avec pour objectifs :

- Assurer les conditions optimales pour permettre aux espèces de se déplacer, se nourrir, et se reproduire et ainsi **la préservation de la biodiversité**.
- Contribuer à la **gestion des risques**, notamment celui des inondations, par des aménagements respectueux du cycle naturel de l'eau.
- Offrir aux habitants, aux touristes, et aux usagers des **espaces naturels accessibles et de qualité**.
- Promouvoir des solutions basées sur la nature pour **réguler les températures locales, gérer les eaux de pluie, et adapter le territoire aux évolutions climatiques**.
- Préserver et **améliorer la qualité des paysages** urbains et ruraux de la commune.
- Créer un **cadre de vie sain** qui bénéficie à la fois à la santé physique et mentale des habitants.
- **Garantir la continuité des services rendus par la nature**, comme la pollinisation, la purification de l'eau, et la régulation du climat.
- La Trame Verte et Bleue, en tant qu'outil d'aménagement du territoire, a été instauré par la loi du 12 juillet 2010 portant **engagement national pour l'environnement (ENE)**, également connue sous le nom de Grenelle II. Ces dispositions légales ont été intégrées au Code de l'environnement.

- « La trame verte et la trame bleue ont pour objectif **d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques**, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit ». Article 371-1 du code de l'environnement

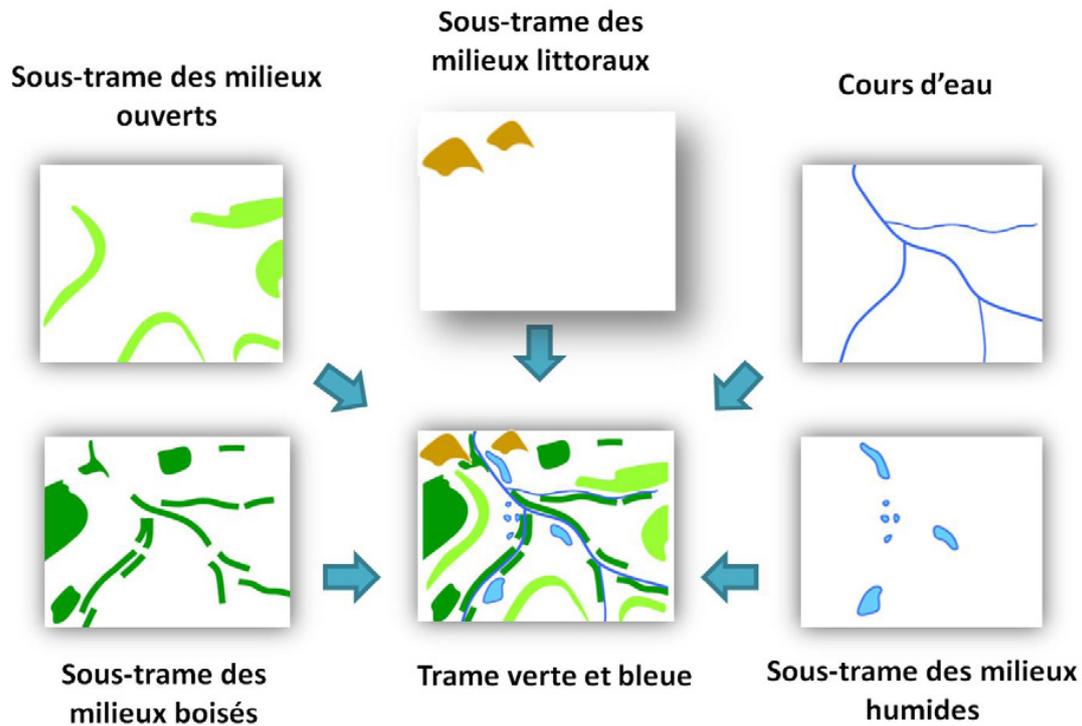


Figure : illustration de principe de la trame verte et bleue
Source : extrait du Rapport de présentation du PLU en vigueur



CONTEXTE LOCAL



II. CONTEXTE LOCAL

Volet environnemental

Breuil-Magné se distingue par un contexte environnemental exceptionnel, notamment en raison de sa proximité avec les marais littoraux de Rochefort, qui jouent un rôle crucial dans la biodiversité régionale. La commune, située à la jonction de ces marais, autrefois partie du « Golfe de Saintonge », et de l'ancienne île calcaire qui abrite aujourd'hui l'agglomération rochefortaise, bénéficie d'un patrimoine naturel riche.

Volet géographique

La géographie de Breuil-Magné est marquée par une occupation des sols relativement homogène. Les marais desséchés de Rochefort, qui s'étendent au nord et au sud-est de la commune, couvrent près de 50 % de son territoire. Ces zones humides, situées entre 0 et 5 mètres au-dessus du niveau de l'océan, sont d'une importance capitale pour la biodiversité, étant considérées comme des réservoirs écologiques d'envergure régionale. Selon le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ancienne région Poitou-Charentes, ces marais sont des éléments essentiels à préserver.

Paysages et couvert forestier

Les paysages de Breuil-Magné sont globalement peu boisés. Néanmoins, quelques îlots de boisements, bien que rares, contribuent positivement à la trame verte et bleue communale. Par ailleurs, les haies, particulièrement présentes dans les zones basses des marais, jouent un rôle écologique important qu'il convient de protéger et de valoriser. Ces haies constituent des éléments paysagers à fort intérêt écologique, offrant des habitats pour de nombreuses espèces.

Enjeux patrimoniaux et protection des espaces naturels

Le principal enjeu patrimonial de la commune réside dans la protection des marais desséchés de Rochefort. Ces zones possèdent une valeur patrimoniale élevée, reconnue par divers zonages de protection et d'inventaire. Notamment, deux sites Natura 2000 sont présents sur le territoire, en raison des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Cette situation impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de respecter une évaluation environnementale rigoureuse.

En somme, Breuil-Magné, de par sa situation unique entre les marais littoraux de Rochefort et les reliefs calcaires, doit impérativement intégrer la protection de ses paysages et de sa biodiversité dans ses plans de développement. La valorisation des marais desséchés, la préservation des haies et des boisements rares, ainsi que l'attention portée à la nature « ordinaire » sont autant de mesures nécessaires pour maintenir et renforcer la richesse écologique de ce territoire exceptionnel.

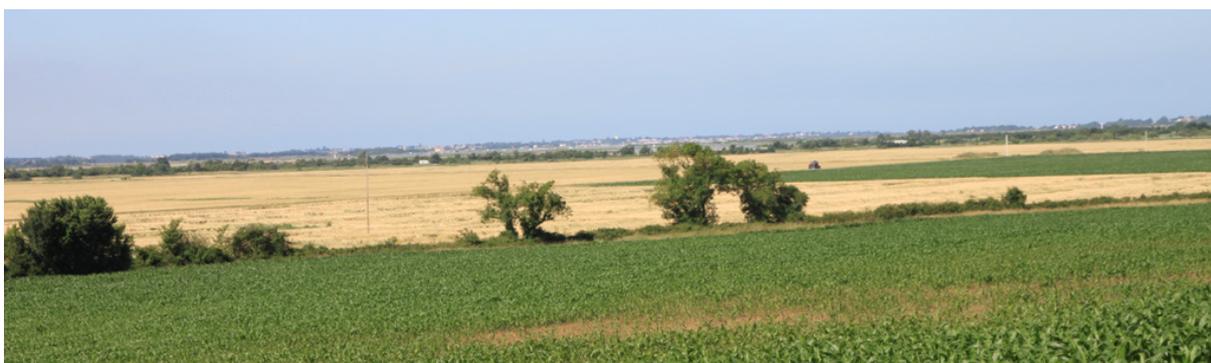


Figure : quelques éléments de paysage à Breuil Magné
Source : extrait du Rapport de présentation du PLU en vigueur

Caractéristiques de la trame verte et bleue locale (Extrait du rapport de présentation du PLU en Vigueur)

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine offre un premier état des lieux des grandes continuités écologiques régionales, établi sous la forme d'une carte au 1/100 000ème. Cette échelle est toutefois insuffisante pour bien percevoir les enjeux locaux en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

La cartographie de la trame verte et bleue locale s'appuiera donc sur l'analyse de l'occupation des sols réalisée dans le cadre du PLU ainsi que sur les ressources bibliographiques existantes, tel que le DOCOB Natura 2000 relatif aux marais de Rochefort. Ainsi sur la commune, les principaux éléments structurants de la trame verte et bleue sont les suivants :

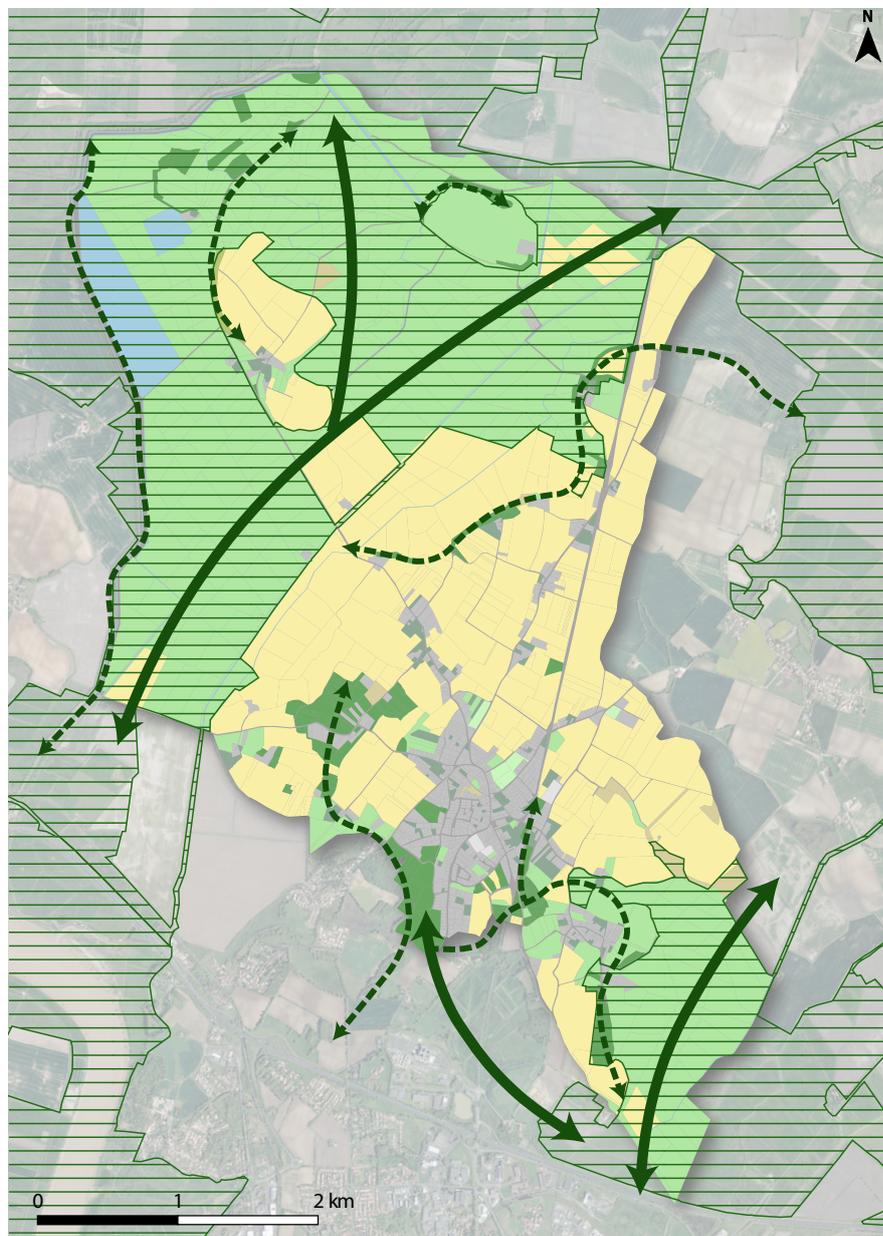
Le complexe humide des marais de Rochefort, au Nord et au Sud-Est du territoire, correspondant à un vaste réservoir de biodiversité régional. Ce complexe humide s'inscrit dans le réseau des zones humides de la façade atlantique. Il entretient des relations importantes avec la vallée de la Charente. On retiendra que les enjeux de conservation de cette zone humide seront majeurs pour le PLU, et impliqueront de protéger strictement le réseau des prairies sub-halophiles et leur trame hydraulique, localement structurée autour des canaux de Charras, de Rochefort et de Loire.

La sous-trame forestière au sein du bas-plateau, constituée d'un réseau semi-continu de milieux d'un intérêt potentiel pour certaines espèces (chiroptères, mammifères, rapaces forestiers...). Toutefois, aucun véritable réservoir de biodiversité n'apparaît sur la zone d'étude et ses environs, de par la faible couverture forestière (moins de 5 % du territoire). Le PLU insistera donc particulièrement sur la nécessité de protéger les boisements parcourant la commune, de par leur fragmentation élevée et leurs petites surfaces. Le PLU devra lutter activement contre l'aggravation de la fragmentation forestière et porter attention à la préservation des habitats « relais » (haies, prairies et friches, pelouses et fourrés pré-forestiers...). Un accent particulier sera notamment mis sur la protection de certains boisements au contact du bourg, se confrontant directement à l'obstacle d'urbanisation et des infrastructures de transport.

Enfin, les espaces agricoles ne sont pas dénués d'intérêt au sein de la trame verte et bleue locale, car ils accueillent quelques milieux semi-naturels d'un certain intérêt pour la faune et la flore (surfaces de prairies, friches, haies résiduelles). On soulignera également le rôle des abords enherbés de routes et chemins et des marges enherbées de cultures, ainsi que des parcs et jardins en milieux urbanisés, contribuant à renforcer la trame verte et bleue locale. Ces éléments ponctuels s'inscrivent dans un fonctionnement de corridor en « pas japonais ». Ils ont été considérablement fragilisés par l'intensification des activités agricoles de ces dernières décennies et requièrent donc une attention particulière de la part du PLU en termes de protection. Ce dernier pourra en particulier contribuer à la protection des linéaires bocagers parcourant la commune.

Une représentation de la trame verte et bleue

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Breuil-Magné s'efforce de préserver ces réservoirs, ainsi que les biotopes-relais, tels que les espaces boisés et les haies, qui créent des connexions secondaires cruciales pour la biodiversité.



Ces éléments ont vocation à être intégrés en zones « naturelles et forestières » selon le Code de l'Urbanisme, avec des outils réglementaires supplémentaires, tels que les espaces boisés classés et les protections de paysages, pour assurer la continuité écologique. Au-delà du cadre réglementaire, une gestion appropriée du patrimoine naturel, incluant des pratiques agricoles sensibles et la création d'espaces favorables à la biodiversité dans les zones urbanisées, est essentielle pour maintenir et renforcer la trame verte et bleue de la commune.

Figure : carte des continuités écologiques
Source : extrait du rapport de présentation du PLU



LES ORIENTATIONS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



III. LES ORIENTATIONS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'approbation du SCOT Rochefort Océan en 2023, intégrant une trame verte et bleue (TVB) pour tout le territoire de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), souligne la nécessité de préserver les paysages et écosystèmes locaux tout en permettant un développement raisonné. La TVB repose sur une articulation entre réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, visant à garantir la connectivité des milieux naturels et à favoriser leur résilience face aux pressions anthropiques et climatiques. Le PLU de Breuil-Magné s'avère entièrement compatible avec ces orientations et en assure une déclinaison locale, tant par ses orientations que par ses prescriptions réglementaires.

1. Compatibilité avec les orientations de la TVB du SCOT

Le PLU intègre pleinement les objectifs de la TVB en identifiant et en protégeant les espaces naturels et agricoles stratégiques, essentiels pour maintenir la continuité écologique et préserver la biodiversité locale. Cela se traduit concrètement par le classement de plus de 65,3 % du territoire communal en zones naturelles (zone N et secteur Np), renforçant ainsi la protection des réservoirs écologiques tels que le marais de Rochefort, les boisements, et les haies bocagères qui coiffent la presqu'île de Breuil-Magné.

De plus, les orientations définies dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU reposent sur une analyse fine des habitats naturels, appuyée par des cartes spécifiques de la trame écologique locale. Ces orientations sont traduites dans le règlement graphique du PLU, qui délimite avec précision les zones A et N destinées à protéger les milieux naturels patrimoniaux et à prévenir leur artificialisation.

2. Mesures de protection et suivi environnemental

Au-delà du zonage, le règlement écrit du PLU prévoit des dispositifs concrets pour préserver la qualité des milieux naturels. Cela inclut :

- **La protection des boisements et haies** : Les haies bocagères, essentielles à la connectivité écologique, sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, avec un suivi rigoureux des demandes de coupe et d'arrachage.
- **La conservation des zones humides** : Ces espaces, cruciaux pour la gestion de l'eau et la biodiversité, bénéficient de mesures réglementaires spécifiques pour éviter leur drainage ou leur destruction.

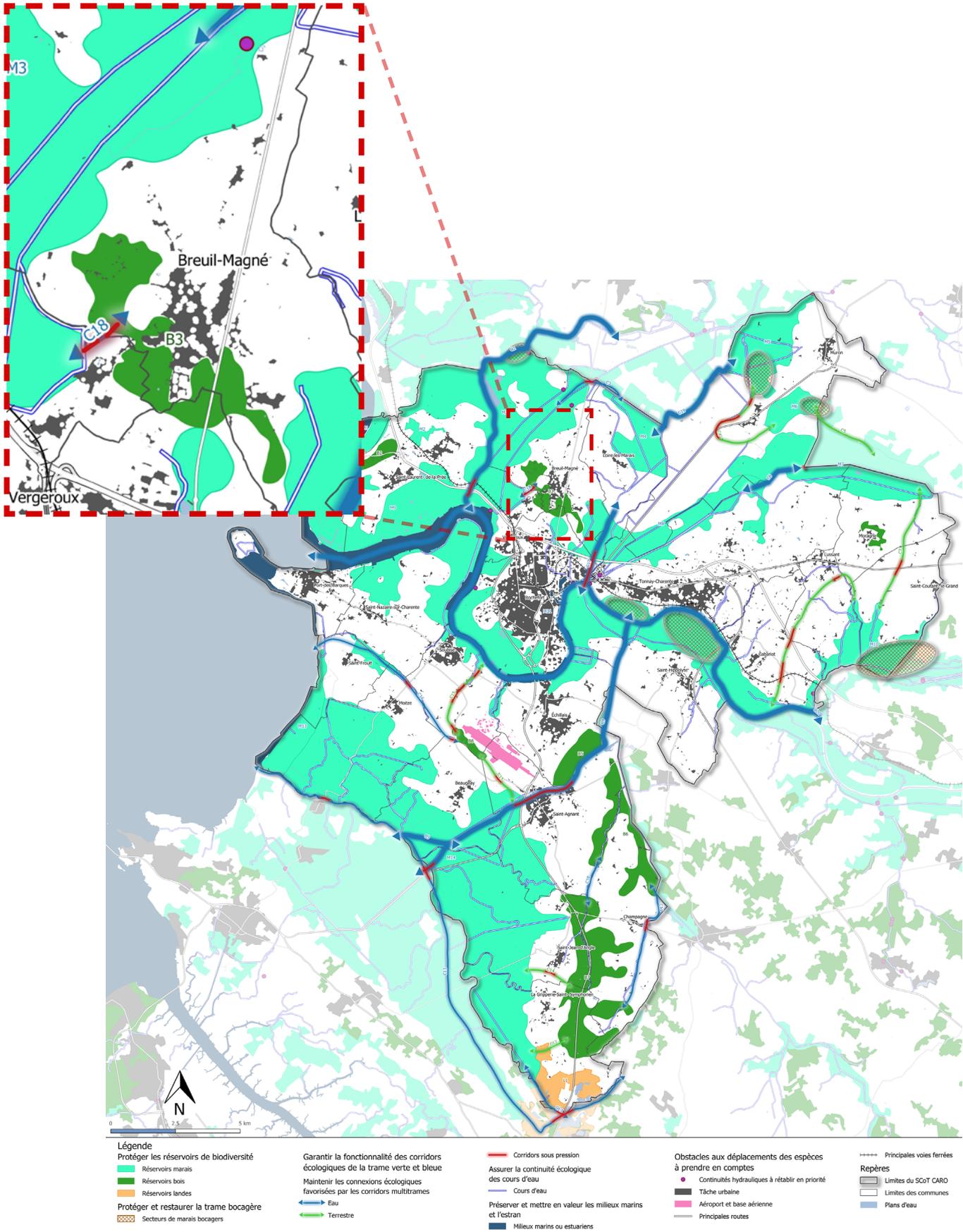


Figure : trame verte et bleue à l'échelle du SCOT et zoom sur la commune de Breuil Magné
 Source : extrait du SCOT Rochefort Océan



ACTIONS ET ORIENTATIONS PROPOSÉES



IV. ACTIONS ET ORIENTATIONS PROPOSÉES

Les objectifs de la trame verte et bleue visent à préserver et renforcer la biodiversité en priorisant les projets agricoles et urbains compatibles avec les besoins écologiques locaux. La commune a adopté des dispositifs concrets adaptés aux orientations définies. Voici les principales actions et orientations proposées :

1. Favoriser les perméabilités pour le déplacement de la faune et de la flore

a. Encourager le maintien et la création d'un maillage bocager ainsi que la préservation des zones humides

- **Orientation** : Les pratiques agricoles doivent favoriser le maintien et le développement d'un maillage bocager ainsi que la protection des zones humides, qui jouent un rôle clé dans la régulation hydrologique et la biodiversité.
- **Dispositif adopté** :
 - Dans le règlement graphique du PLU en vigueur, plusieurs linéaires de haies sont classés comme *espaces verts à protéger ou à créer* en application des articles L151-23 ou L151-19 du Code de l'Urbanisme.
 - Pour accompagner le règlement graphique (zonage), des prescriptions relatives à la protection des zones humides sont prévues dans le règlement écrit du PLU :

La partie graphique du règlement identifie des zones humides à protéger titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de celles-ci, sont interdites, toute construction nouvelle, tout aménagement, installation ou tous travaux autres que ceux répondant à la sous-destination des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les dépôts de toute nature.

b. Amélioration et protection des milieux naturels et semi-naturels

- **Orientation :** Les milieux naturels constituant les corridors doivent être préservés dans leur état actuel pour maintenir leurs fonctionnalités écologiques. Les zones urbanisées ou rudéralisées doivent être renaturées, tandis que les zones favorables, telles que les parcs et jardins, doivent être strictement protégées.
- **Dispositif adopté :**
 - Une grande partie des terrains de la commune est classée en zones A (agricoles) ou N (naturelles), garantissant la protection des espaces ayant un intérêt paysager ou écologique significatif. Ces classements permettent de restreindre les activités susceptibles de porter atteinte à ces milieux et d'assurer leur conservation sur le long terme.

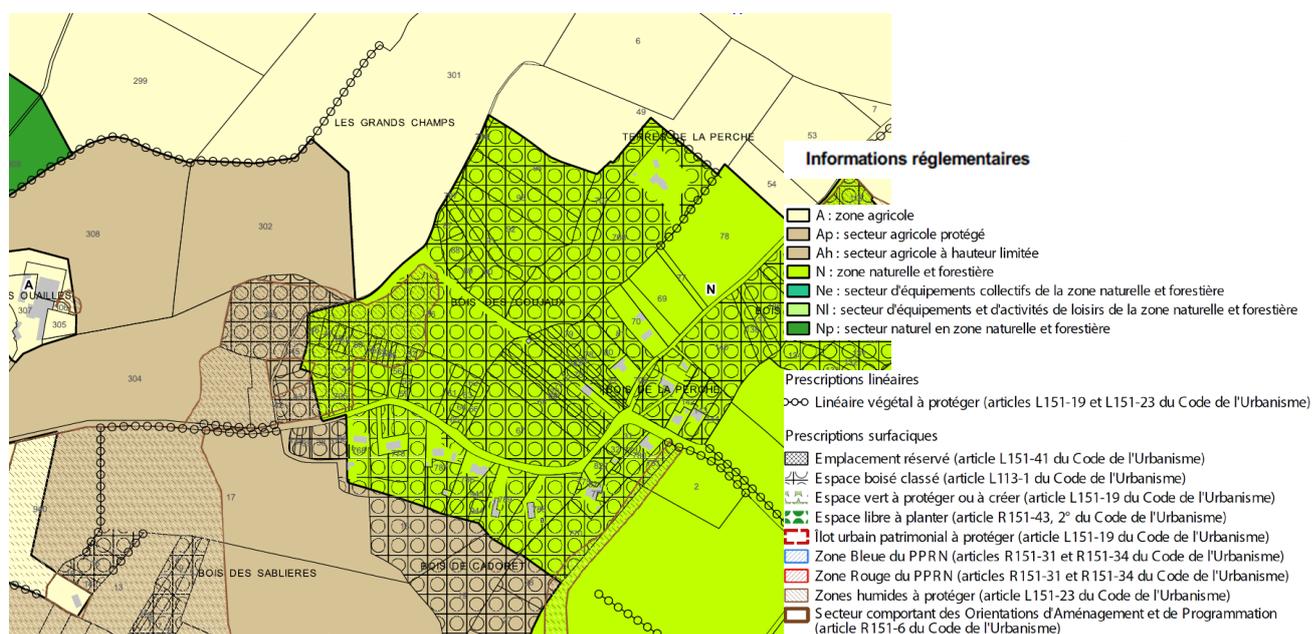
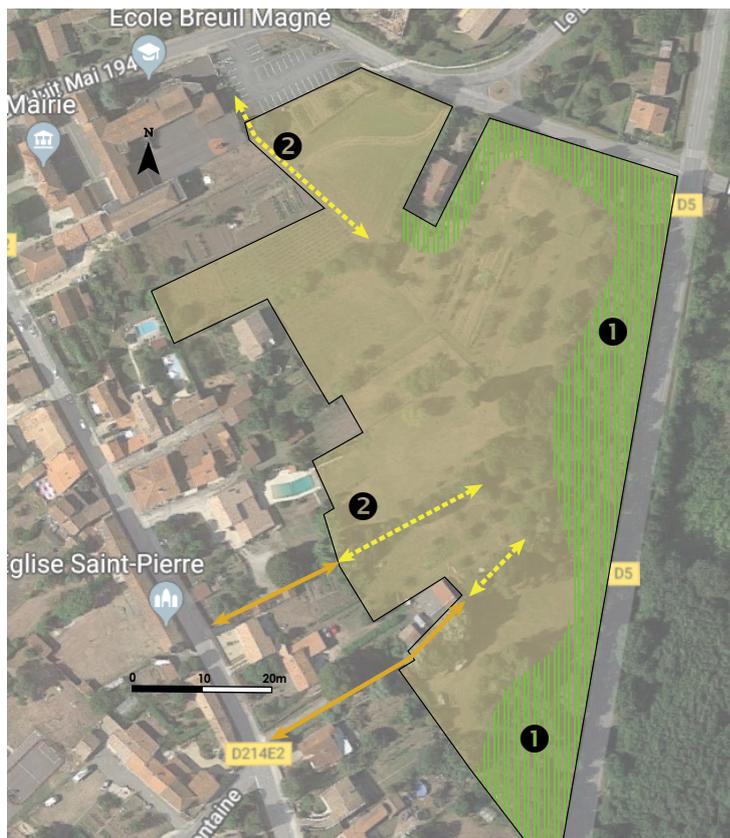
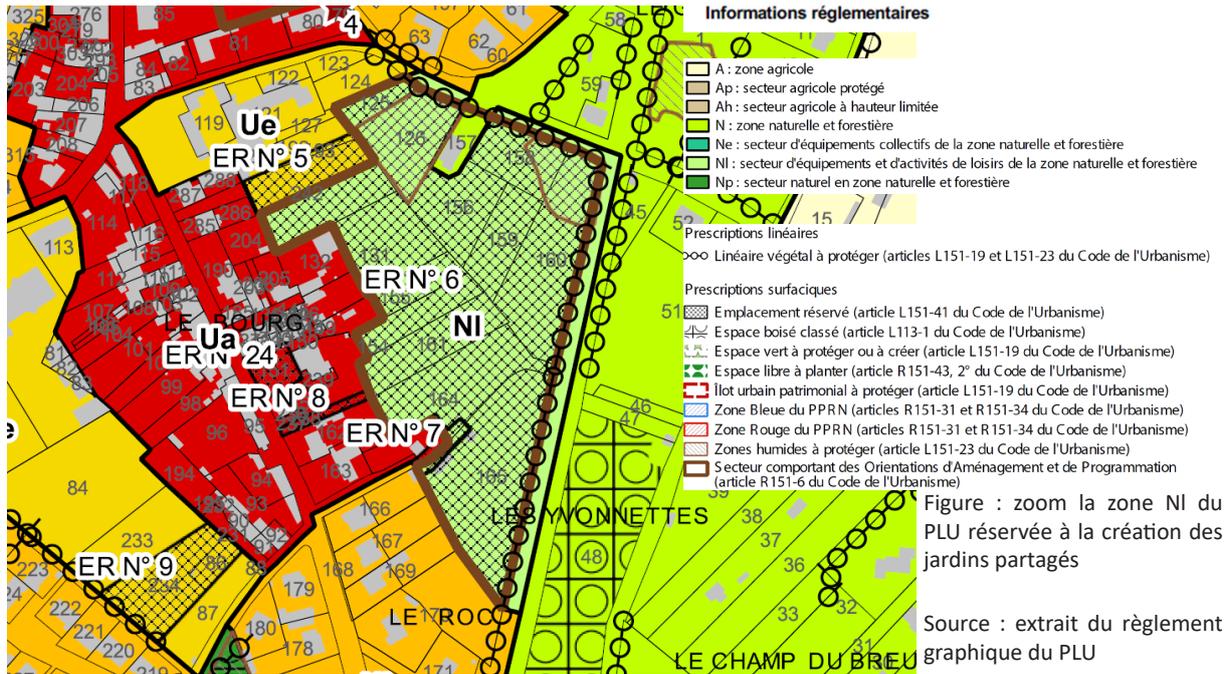


Figure : Zoom sur les zones A et N du règlement graphique du PLU en vigueur

Source : extrait du règlement graphique du PLU

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre la création de jardins familiaux partagés. Le périmètre de l'OAP se trouve dans un espace boisé, en zone NI, un secteur destiné à accueillir des jardins partagés. La municipalité souhaite mettre à disposition des habitants des parcelles dédiées à la production vivrière. Ces espaces répondront aux aspirations des citoyens en matière d'autoproduction alimentaire, tout en favorisant une utilisation rationnelle des ressources locales. Cette démarche s'inscrit dans une stratégie de renaturation urbaine, intégrant des éléments de biodiversité au sein du tissu bâti et reconnectant les habitants à leur environnement naturel. L'objectif est de favoriser l'émergence d'un écosystème urbain équilibré, garantissant la pérennité de la nature dans le centre-bourg. Ce projet représente une opportunité de sensibiliser les citoyens aux enjeux écologiques.



Prescriptions d'aménagement

- 1 Préserver la frange végétale Est jouant le rôle d'espace tampon entre les jardins et la RD 5.
- 2 Assurer la création d'un cheminement piéton traversant offrant de multiples connexions avec le centre bourg et notamment avec les écoles.

c. Favoriser les connexions écologiques entre réservoirs de biodiversité et corridors

- **Orientation :** Les projets d'aménagement doivent prendre en compte la sensibilité écologique des sites et renforcer les connexions écologiques, permettant le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Dispositif adopté :

- Protection des haies situées autour des zones à urbaniser au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour former une transition naturelle entre les espaces urbanisés et naturels. À titre d'exemples, le Côté de la Lance (représenté cidessous) représentée en zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De plus, elle placée en zone Ap qui un secteur à caractère agricole, protégé en raison de sa qualité paysagère.

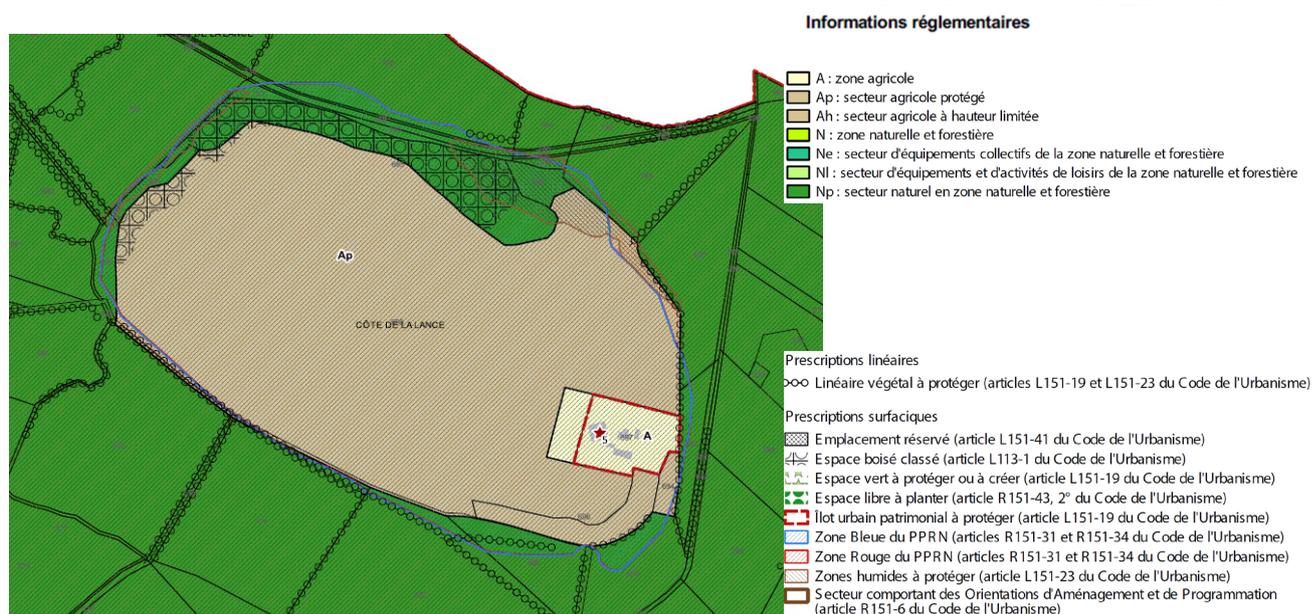


Figure : zoom sur le zonage du Côté de la Lance

Source : extrait du règlement graphique du PLU

- Incitation à créer des franges végétales dans les zones d'aménagement, consolidant ainsi les connexions écologiques. Cette illustration met en avant la protection des continuités écologiques autour d'une future zone à urbaniser et même en zone urbaine en intégrant les franges végétales comme un espace boisé classé (article L113-1 du code de l'urbanisme)

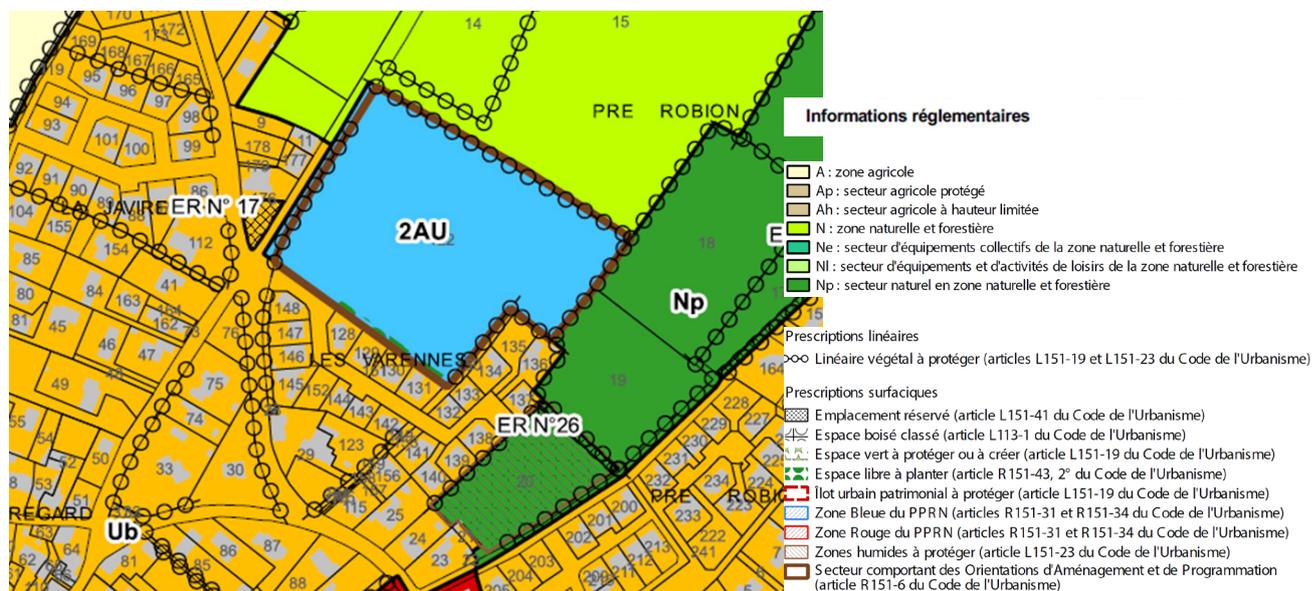


Figure : zoom sur la protection des franges végétales
 Source : extrait du règlement graphique du PLU

2. Gestion durable des eaux pluviales

- **Orientation :** Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle à l'aide d'aménagements favorisant l'infiltration, l'évapotranspiration et l'écoulement naturel. Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par des dispositifs permettant une immersion temporaire sans nuisances.
- **Dispositif adopté :**
 - Des prescriptions figurant dans le règlement écrit du PLU incitent à la gestion des eaux pluviales par des revêtements perméables, limitant l'imperméabilisation des sols.
 - Un pourcentage minimum de biotopes est imposé dans les zones à urbaniser, garantissant la présence d'espaces verts capables de gérer l'eau de manière naturelle.

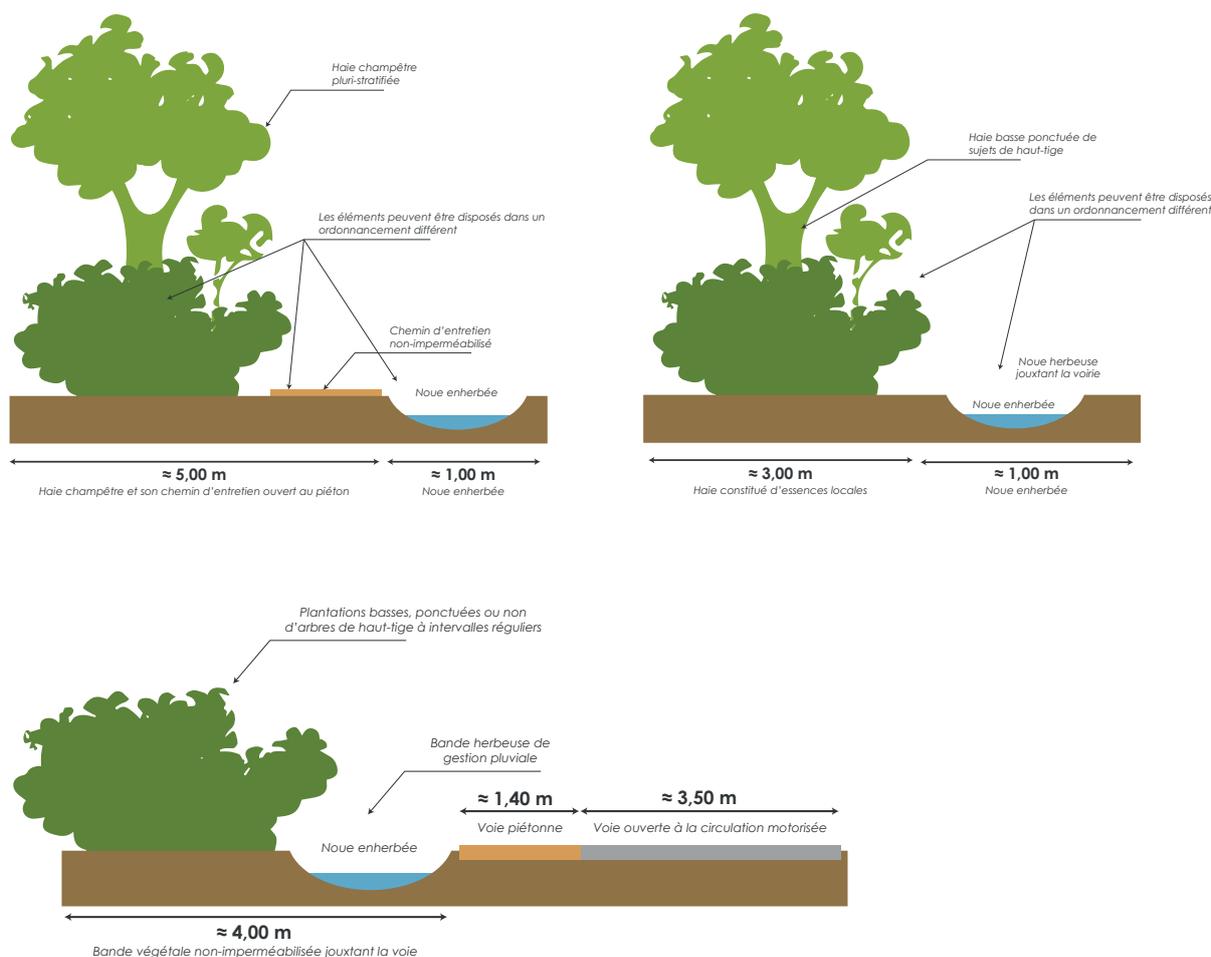


Figure : recommandation, dans le règlement de l'OAP, de profil de principe pour assurer la continuité des écoulements
 Source : extrait du règlement graphique du PLU

3. Porter une attention particulière aux aménagements proches des corridors non ajustables

- **Orientation** : Les corridors écologiques ne doivent pas être obstrués, et les sols doivent rester perméables pour garantir l'écoulement naturel des eaux et la connectivité écologique.
- **Dispositif adopté** :
 - Le règlement écrit du PLU encourage la diversification des plantations et la mise en place de franges végétales, accompagnées de noues paysagères pour canaliser les eaux pluviales.
 - Des profils de principe illustratifs sont intégrés dans les OAP pour accompagner ces prescriptions, facilitant leur application par les porteurs de projets.

Ces orientations et dispositifs illustrent la volonté de la commune de concilier aménagement du territoire et préservation des écosystèmes, en cohérence avec les objectifs de la Trame Verte et Bleue fixés par le SCoT Rochefort Océan. La protection des milieux naturels, la gestion durable des eaux et l'attention portée à la connectivité écologique témoignent de l'engagement de la commune pour un développement équilibré et respectueux de l'environnement.



**ACTIONS ET ORIENTATIONS À L'ECHELLE DU SECTEUR DES
VARENNES**



V. ACTIONS ET ORIENTATIONS À L'ECHELLE DU SECTEUR DES VARENNES

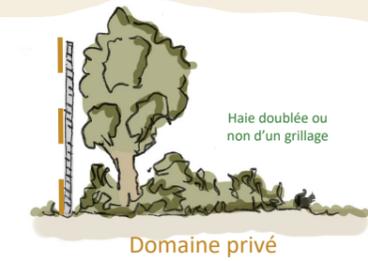
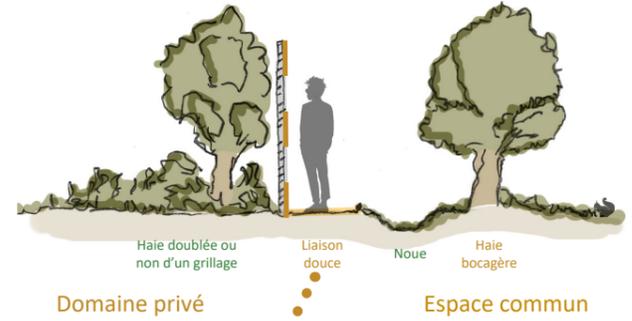


Aménagement d'un espace public central

- Créer un espace de convivialité et de rencontre.
- Utiliser cet espace pour l'infiltration et l'acheminement des eaux pluviales.
- Maintenir un sol naturel en cœur d'opération.
- Favoriser les liaisons douces pour la mobilité.

Maintien des linéaires de haies existants

- Conserver les haies en limite Nord, Est et Ouest du terrain d'opération.
- Intégrer ces haies dans les espaces communs avec une liaison douce.
- Assurer la préservation des éléments naturels préexistants.



Intégration paysagère des clôtures

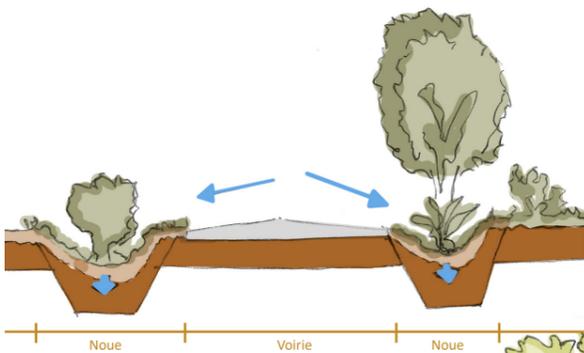
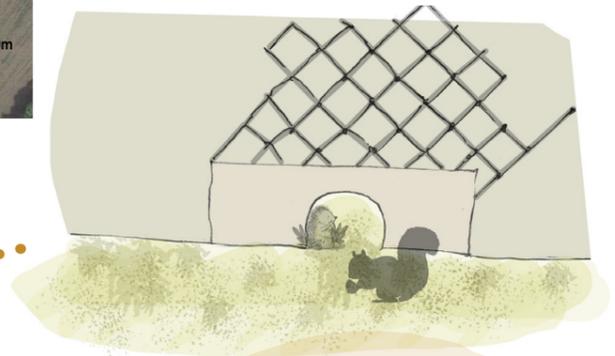
- Interdire la plantation de haies composées d'une seule espèce d'arbuste.
- Autoriser la plantation de haies bocagères avec des essences locales variées.
- Favoriser un couvre-sol naturel en pied de plantation de type Hedera helix
- Proscrire les plantes exotiques envahissantes
- Se référer à la liste des essences recommandées dans la page suivante.



Figure : OAP - Secteur des Varennes
Source : PLU de Breuil Magné

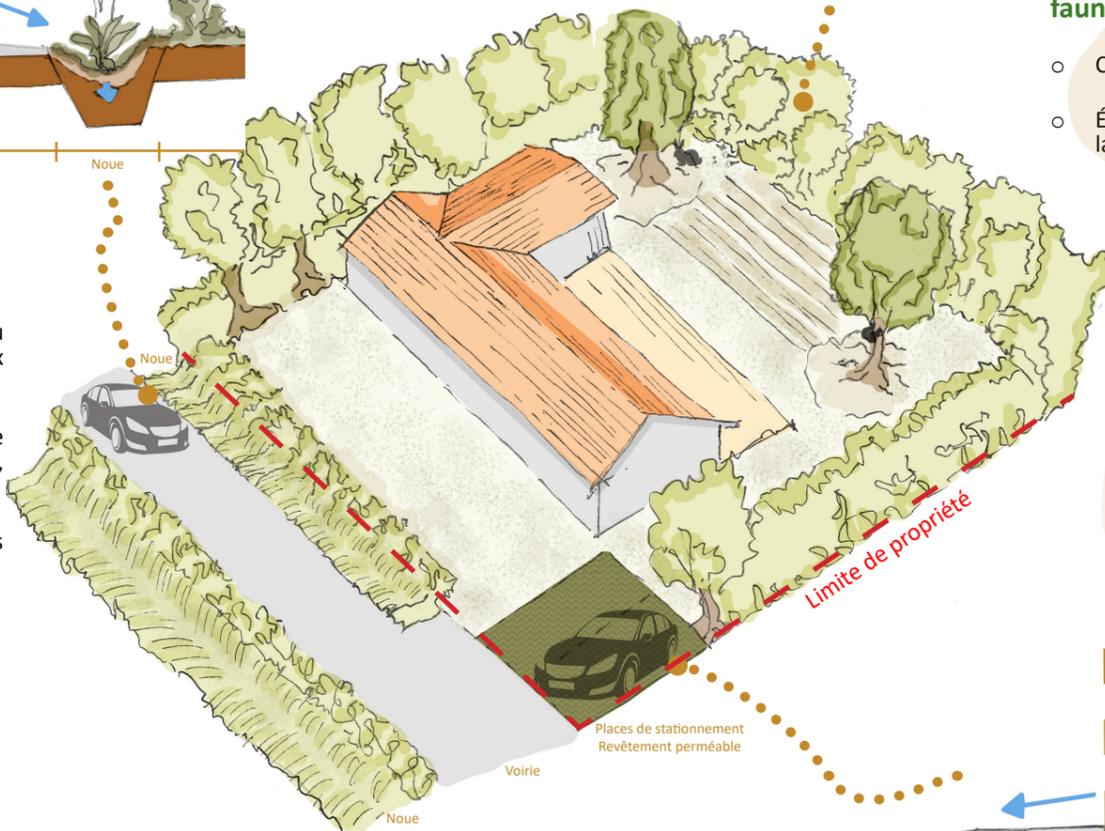
Limitation de l'imperméabilisation des sols

- Opter pour une circulation en sens unique pour réduire la largeur des voiries.
- Privilégier les revêtements perméables, notamment pour les places de stationnement et les liaisons douces.
- Intégrer une présence végétale à proximité des surfaces imperméables.



Gestion des eaux de ruissellement

- Exploiter la topographie du terrain pour guider les eaux pluviales vers le point bas.
- Intégrer des espaces de pleine terre, notamment des noues, pour faciliter l'infiltration.
- Rendre les clôtures perméables afin de ne pas bloquer l'écoulement des eaux.

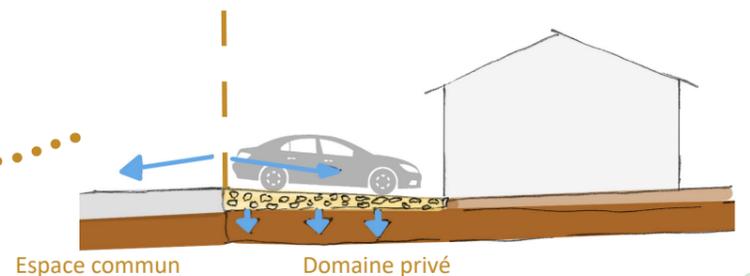


Prise en compte de la circulation de la petite faune

- Créer des passages adaptés à la faune locale.
- Éviter les obstacles infranchissables pour favoriser la biodiversité.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

- Prévoir des espaces de pleine terre, notamment des noues, pour faciliter l'infiltration.
- Assurer une gestion autonome des eaux de pluie sur les parcelles privées afin de ne pas surcharger les espaces communs.



Quelques essences ligneuses pour la plantation de haies

Arbres :

- o Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- o Chêne sessile - *Quercus petraea*
- o Tilleul à grandes feuilles – *Tilia platyphyllos*
- o Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*
- o Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*
- o Charme – *Carpinus betulus*
- o Frêne à fleurs – *Fraxinus ornus*
- o Érable champêtre - *Acer campestre*
- o Chêne vert - *Quercus ilex*
- o Alisier torminal – *Sorbus torminalis*
- o Cormier - *Sorbus domestica*
- o Chêne pubescent – *Quercus pubescens*
- o Orme champêtre - *Ulmus minor*

Arbres fruitiers :

- o Merisier – *Prunus avium*
- o Noyer commun - *Juglans regia*
- o Poirier commun - *Pyrus communis*
- o Prunier commun - *Prunus domestica* L.

Arbustes :

- o Aubépine - *Crataegus monogyna* (Accord nécessaire auprès de la Service de la Protection des Végétaux avant plantation)
- o Aubépine lisse - *Crataegus laevigata*
- o Bois de Sainte-Lucie - *Prunus mahaleb*
- o Cornouiller mâle - *Cornus mas*
- o Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- o Eglantier - *Rosa canina*
- o Filaire - *Phyllirea media*
- o Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- o Genévrier commun - *Juniperus communis*
- o Lilas commun - *Syringa vulgaris*
- o Néflier - *Crataegus germanica*
- o Nerprun alaterne - *Rhamnus alaternus*
- o Nerprun purgatif - *Rhamnus cathartica*
- o Noisetier - *Corylus avellana*
- o Prunellier - *Prunus spinosa*
- o Sureau noir - *Sambucus nigra*
- o Troène commun - *Ligustrum vulgare*
- o Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- o Viorne obier - *Viburnum opulus*

Pour plus d'informations :

- o Conseils de palette végétale dans le guide du « Conservatoires Botaniques Nationaux » :
[« Guide 2018 de végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine »](#)
- o Essences à proscrire dans les projets, mentionnées dans le référentiel 2022 du « Conservatoires Botaniques Nationaux » :
[« Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine »](#)

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Breuil-Magné

PIÈCE N° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	14 décembre 2017	5 mars 2020	11 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2021.

Le maire



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » qui leur avait octroyé un caractère facultatif.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle, qui se trouve confortée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 ainsi que le décret du 28 décembre 2015.

Les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville...).

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative sur la commune font l'objet de principes d'aménagement au travers des OAP.

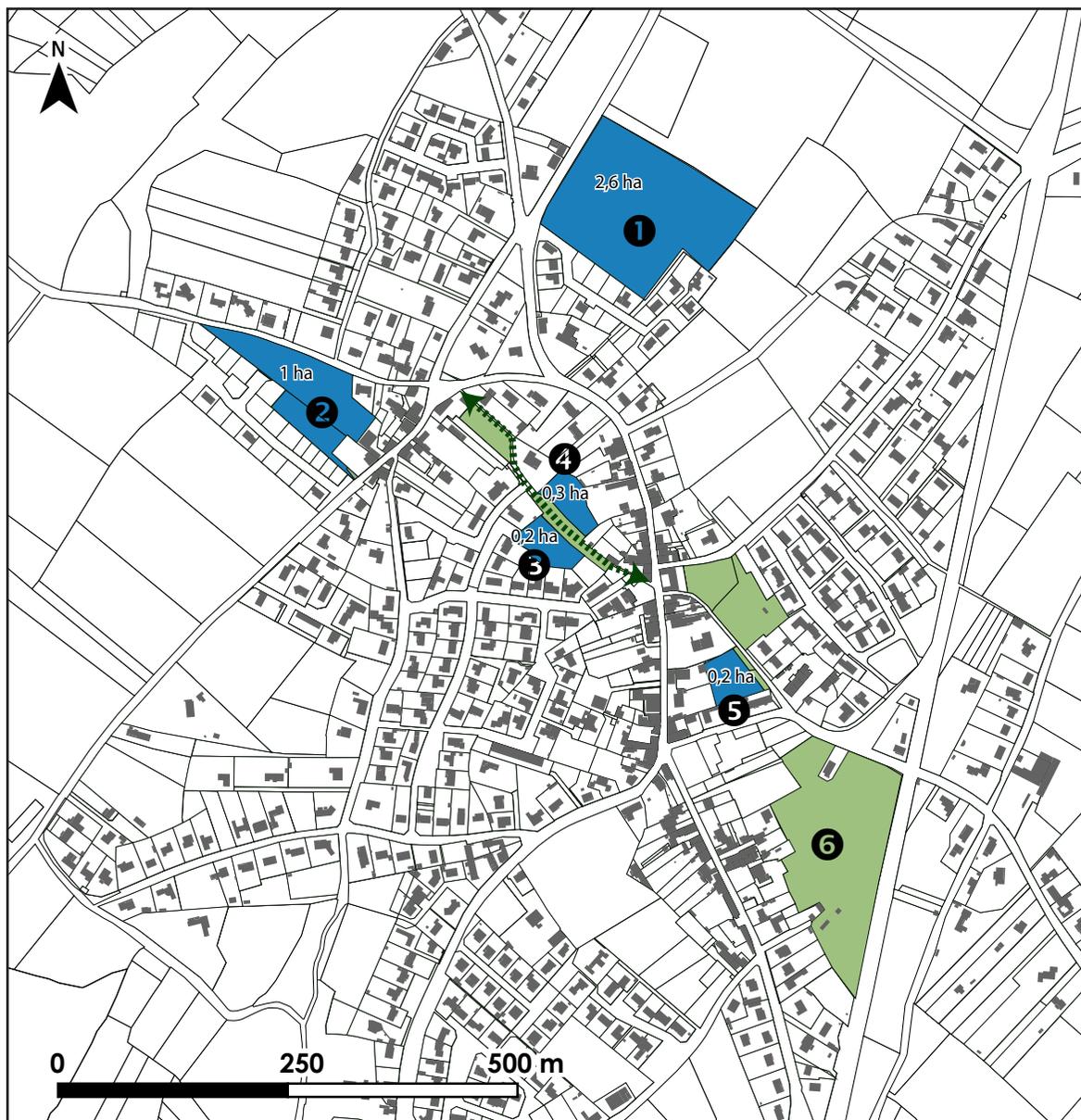
Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais de ces documents, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation en déclinent en deux types :

- A. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation de « secteur »**, désignant trois secteurs de développement résidentiel du bourg et un secteur de mise en valeur d'espaces naturels. Ils s'inscrivent dans le prolongement des espaces urbains du bourg et contribuent à son renforcement. Leurs emprises sont aptes à recevoir de nouveaux quartiers, devant constituer de véritables « greffes » urbaines pour l'avenir et un projet de jardins familiaux pour le quatrième secteur.
- B. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques »**, dont la mise en œuvre s'opérera à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement au sein des trois secteurs de développement de l'habitat précédemment désignés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent, par un rapport de compatibilité, à tous travaux et opérations, en application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

A. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



Ce premier plan d'ensemble présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation « de secteur », prévues en accompagnement des projets de développement de l'habitat résidentiel définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

- Un premier secteur, dit « Les Varennes », constitue la principale extension d'habitat résidentiel portée par le projet de PLU pour les 10 ans à venir. Ce secteur se situe dans le prolongement Nord du bourg, dans la continuité d'un lotissement récent. Son ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'une planification à travers un classement en secteur 2AU par le règlement du PLU.
- Un second secteur porte sur le projet dit « Beauregard », s'agissant d'une opération de lotissement qui, à l'heure de l'approbation du PLU, était en voie de finalisation..
- Trois autres secteurs correspondent à de petites emprises destinées à l'urbanisation en densification du bourg.

Ces secteurs d'aménagement à vocation résidentielle s'accompagnent d'un sixième secteur destiné à la mise en valeur d'un espace naturel sur la frange Est du bourg, à l'interface de celui-ci et de la RD 5.



Objectif

Ce projet correspond à la réserve foncière principale proposée par le PLU et classée en secteur 1AU de la zone « à urbaniser » (AU). La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer son aménagement dans un souci de cohérence fonctionnelle et paysagère.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, mutualiser les accès à partir **de la rue des Varennes**.
- ❷ Tolérer une connexion sur la route de Beauregard (RD 116) sous réserve de créer une voie en sens unique autorisant les sorties vers le Nord, avec interdiction de traverser la voie vers la gauche.
- ❸ Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir une voie de desserte interne en boucle associée à des cheminements piétonniers.
- ❹ Pour des raisons de lien social, créer un espace public central combiné à des fonctions de régulation des eaux pluviales.
- ❺ Pour des motifs de rationalisation de l'espace et d'intensification urbaine, proposer un bâti organisé en continu et des constructions implantées dans le rapprochement d'un espace public central : **concevoir des logements en R+1**.
- ❻ Pour des raisons d'intégration paysagère, créer une frange végétale sur la limite Sud afin d'assurer une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement préexistant. **Cette frange se fera dans les espaces privés des lots, avec l'instauration d'une zone non aedificandi de 4 mètres de largeur, destinée à assurer la pérennité de cette haie à long terme.**
- ❼ Pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la limite urbaine Nord du bourg, protéger les haies champêtres existantes (limites Ouest, Nord et Est) associée à des voies douces et au maintien d'une bande inconstructible minimale de 5 mètres calculée à partir des limites du quartier. **Ces linéaires de haies, noues et cheminements piétons, seront dans les espaces communs du lotissement au sein de la zone 1AU.**
- ❽ Pour répondre à la nécessité de gestion des eaux pluviales, créer des ouvrages de régulation sur les points bas de l'opération.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire	N ^{bre} moyen de logements
26 300 mètres²	20 %	300 - 600 mètres²	40

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



Objectif

Ce projet correspond à une emprise foncière résiduelle d'une zone d'urbanisation du précédent document d'urbanisme. Il s'agit d'encadrer son aménagement dans un souci de cohérence fonctionnelle, organisationnelle et paysagère.

La desserte des futurs logements se fera par la route des Sablières et les dessertes piétonnes seront favorisées pour assurer des liaisons avec les quartiers mitoyens.

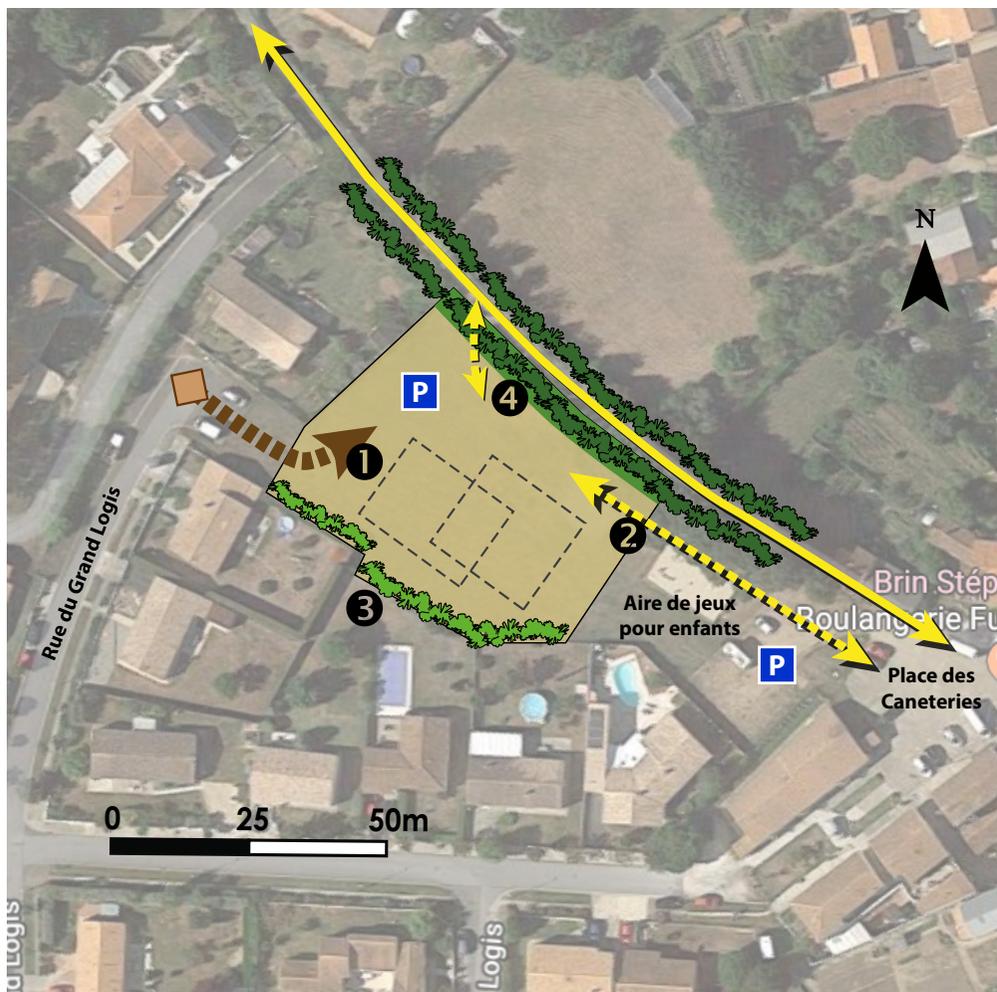
Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, mutualiser les accès à partir de la Route des Sablières.
- ❷ Assurer une connexion piétonne sur la route de Beauregard (RD 116) et vers le lotissement mitoyen côté Sud.
- ❸ Pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la biodiversité, protéger au maximum les haies présentes sur le pourtour de la zone à aménager.
- ❹ Pour des raisons de cohérence avec le quartier mitoyen côté Sud, créer une frange végétale de type haie champêtre afin d'assurer une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement mitoyen côté Sud.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire
10 900 mètres²	20 %	500 - 900 mètres²

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.

Objectif

Ce projet s'inscrit sur une emprise foncière de maîtrise communale. Il consiste à permettre la réalisation de logements de petite taille de type maison sénior à travers une opération relativement dense.

La desserte routière des futurs logements se fera par la rue du Grand Logis et la desserte piétonne profitera de la proximité de la place des Caneteries offrant des commerces et des services de proximité.

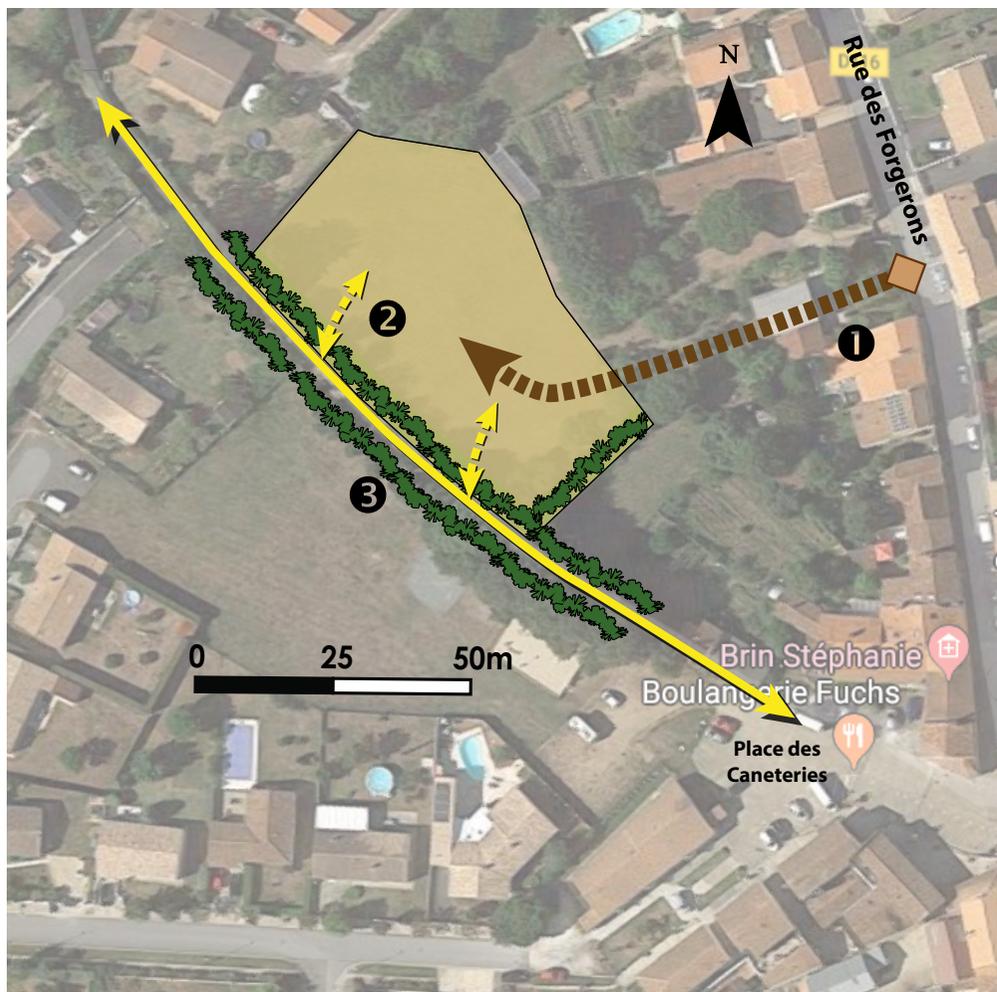
Le chemin piétonnier et ses haies joignant le Nord-Ouest du bourg au site du projet de jardins familiaux au Sud-Est se verront préservés.

Prescriptions d'aménagement

- 1 Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès mutualisé sur la rue du Grand Logis.
- 2 Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir un cheminement piéton interne offrant une connexion avec la Place des Caneteries.
- 3 Pour des raisons d'intégration paysagère et de cohérence avec les habitations proches, créer une frange végétale de type haie champêtre sur la limite Sud de l'opération.
- 4 Préserver les plantations existantes le long du chemin des Caneteries.

Prévision des capacités d'accueil du site

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	N ^{bre} moyen de logements
2 500 mètres²	25 %	8



Objectif

Cette emprise foncière privée présente un caractère relativement enclavé. Situé au cœur du bourg, l'enjeu est ici de favoriser une certaine densité urbaine tout en préservant le chemin piétonnier et ses haies qui le joutent coté Sud.

Il s'agit de permettre la réalisation de logements dont la desserte routière se fera par la rue des Forgerons.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès mutualisé sur la rue des Forgerons.
- ❷ Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir des accès avec le chemin des Caneteries.
- ❸ Pour des raisons d'intégration paysagère, préserver les plantations existantes le long du chemin des Caneteries.

Prévision des capacités d'accueil du site

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	N ^{bre} moyen de logements
2 600 mètres²	20 %	3

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



Objectif

Cette emprise foncière privée est située dans le centre du bourg. L'enjeu est ici de favoriser une certaine densité urbaine tout en préservant le chemin piétonnier et sa haie qui le jouxte coté Nord-Est.

La desserte routière des futurs logements se fera par la rue des Forgerons ainsi que par le chemin de Gauput sur l'extrémité Sud de l'emprise foncière.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès mutualisé sur la rue des Forgerons et autoriser une desserte sur l'angle Sud-Est du secteur par le chemin de Gauput.
- ❷ Pour des raisons de fonctionnalité tirer parti du cheminement piéton recouvrant le chemin de Gauput.
- ❸ Pour des raisons d'intégration paysagère et de mise en valeur du cadre de vie, préserver une frange végétale présente sur la limite Sud de l'opération.

Prévision des capacités d'accueil du site

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	N ^{bre} moyen de logements
2 200 mètres²	25 %	3

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



Objectif

Le site est dédié à la création de jardins familiaux partagés. Il concerne des espaces naturels boisés ainsi que des parcelles d'ores et déjà cultivées en potagers. L'objectif de la municipalité est de pouvoir mettre à disposition des habitants des parcelles de jardins destinées à une production vivrière ainsi qu'un espace d'agrément et de sociabilité au sein du bourg. Pour ce faire, il s'agit notamment de permettre la création d'un cheminement piéton offrant plusieurs points de connexion avec le centre bourg.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Préserver la frange végétale Est jouant le rôle d'espace tampon entre les jardins et la RD 5.
- ❷ Assurer la création d'un cheminement piéton traversant offrant de multiples connexions avec le centre bourg et notamment avec les écoles.

Exemples de clôtures et abris de jardins devant faire référence



B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols pouvant générer des ruissellements pluviaux potentiellement sources de risques d'inondations et de pollutions diffuses. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'intégrer la gestion des eaux pluviales par le biais de dispositifs favorisant leur résorption naturelle, alternatifs aux ouvrages souterrains.

Les principes élémentaires de gestion des eaux pluviales à retenir

- Le règlement du PLU prescrit **la gestion des eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée de construction**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel, lorsque le relief est prononcé, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.
- Selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, **une étude hydraulique**, basée sur des tests de percolation, sera nécessaire pour définir précisément la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Dans le cas d'opérations supérieures à 1 hectare, le dépôt d'un dossier Loi sur l'eau (voir une étude d'incidence suivant les cas) sera nécessaire parallèlement au dépôt de la demande d'autorisation de construire).

Les prescriptions supplémentaires à mettre en œuvre lors des projets d'aménagement

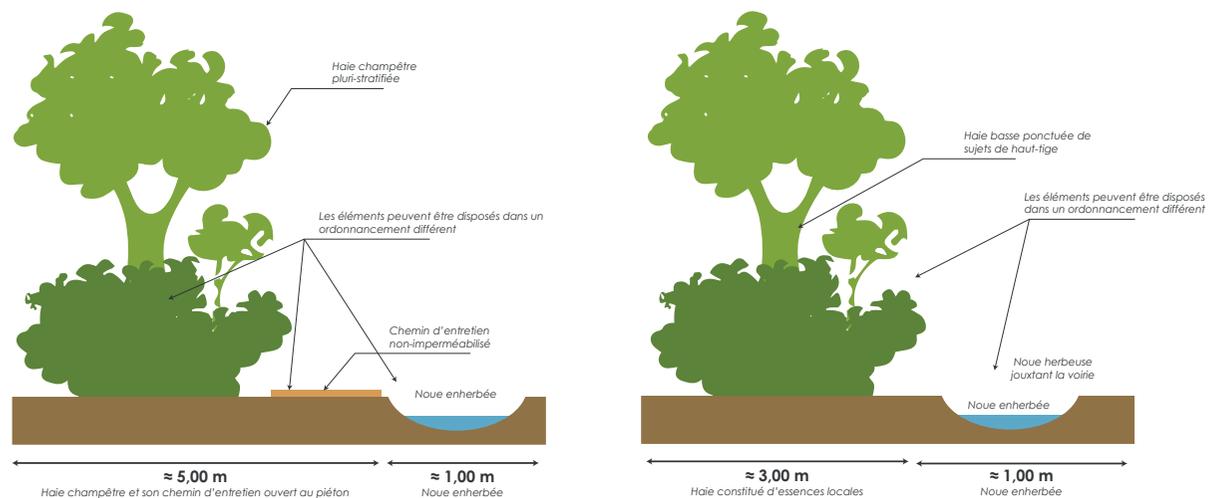
- Les solutions techniques en matière de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre lors des nouveaux projets d'aménagement doivent favoriser le ralentissement et la résorption des écoulements pluviaux par infiltration, via la collecte et la rétention des flux par des ouvrages adaptés (noues et fossés doublés ou non de bordures arbustives et/ou arborées, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, bassins de stockage et d'infiltration, toitures végétalisées, puits d'infiltration, aires de rétention non-imperméabilisées). Ces ouvrages seront choisis ou combinés entre-eux selon la nature et le dimensionnement des aménagements envisagés.
- Ces ouvrages devront s'insérer harmonieusement à leur environnement urbain et paysager. Ils devront être mis en réseau et intégrer la trame des espaces publics afin d'apporter une plus-value paysagère et fonctionnelle aux aménagements envisagés. Dans la limite des contraintes techniques imposées par le site, ces ouvrages devront autant que possible être associés à d'autres usages (cheminements piétons, ouverture au public...).

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine

Au contact de l'espace naturel ou agricole, plantée selon un axe parallèle à la pente, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, la haie doit être intégrée aux espaces communs de l'opération, et réalisée au cours de la viabilisation des terrains **selon une démarche de pré-verdissement**.

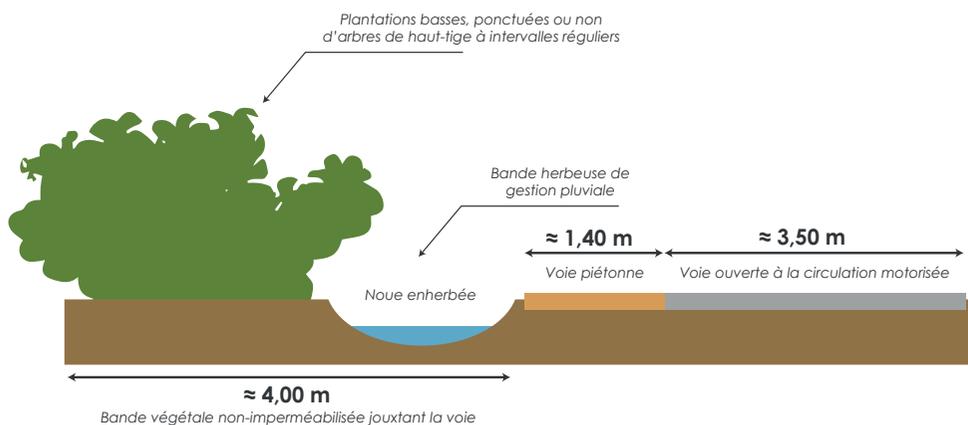
Elle doit être accompagnée d'un chemin pouvant être intégré aux circulations piétonnes afin d'assurer son entretien.



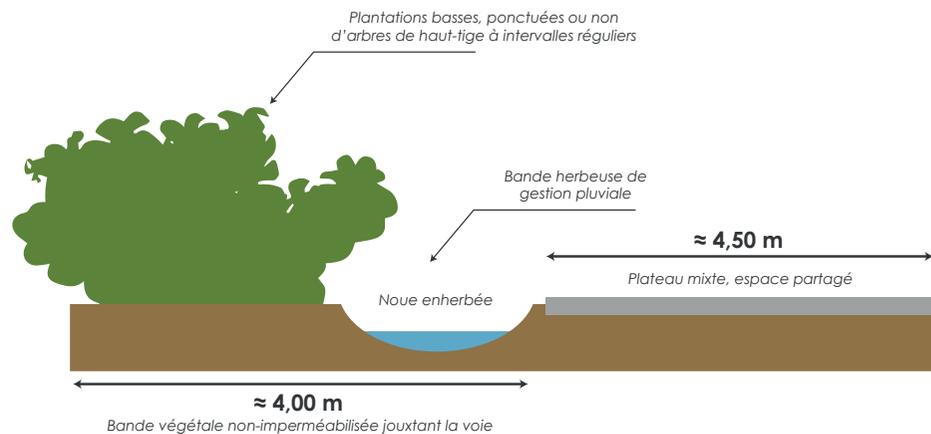
Voirie et gestion des eaux pluviales

Les illustrations graphiques ci-contre pourront être prises pour exemple en vue de réaliser des voiries intégrées à leur environnement, incluant plantations et réseaux naturels de gestion pluviale.

Profil de principe n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale



Pourquoi favoriser la densité urbaine ?

- Pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers de l'impact de l'étalement urbain
- Pour structurer l'espace, diversifier les formes urbaines et ainsi rompre la monotonie générées par les zones pavillonnaires périphériques des cœurs de bourgs anciens
- Pour réduire les vis-à-vis entre les bâtiments et ainsi améliorer l'intimité au sein de l'espace résidentiel ;
- Pour favoriser les économies d'énergies

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité des formes urbaines. La densité permet de structurer l'espace mais elle doit s'opérer en cohérence avec l'environnement urbain proche.

Comment densifier l'habitat ?

La densité se traduit par une réduction de la taille des parcelles, des implantations en continuité ou semi-continuité, de l'alignement ou encore par de la hauteur.

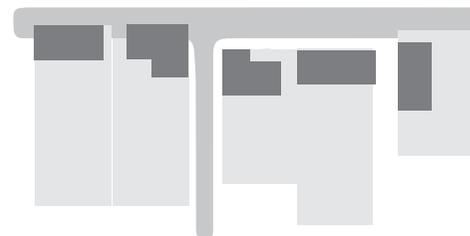
Une exigence en dépit de la densité : l'implantation des maisons doit se faire en fonction de l'exposition solaire et en prenant en compte les ombres portées.

Densité, composition urbaine et espace public

Les fortes densités bâties participeront à affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens.

Les espaces verts constituent un élément important d'aménagement urbain et de valorisation des lieux aux yeux des habitants, notamment dans les ensembles résidentiels denses. Les espaces publics laisseront donc une large place au végétal (fleurissements, arbres de haut jet...) et dans les opérations les plus denses, les espaces verts pourront prendre la forme de jardins collectifs ou encore d'aires de jeux pour les enfants...

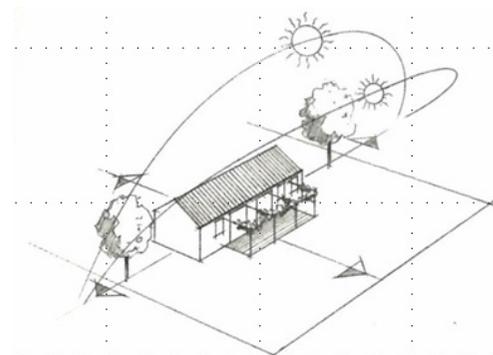
Localement, les aménageurs pourront notamment s'inspirer des « **querreux charentais** ». Ces petits espaces communs que l'on retrouve au cœur du tissu compact des bourgs et villages anciens jouaient autrefois un rôle fonctionnel (puits, four...) et social. Il s'agissait de petits lieux intimes de rencontre et d'échanges, pouvant inspirer les pratiques d'aménagement d'aujourd'hui.



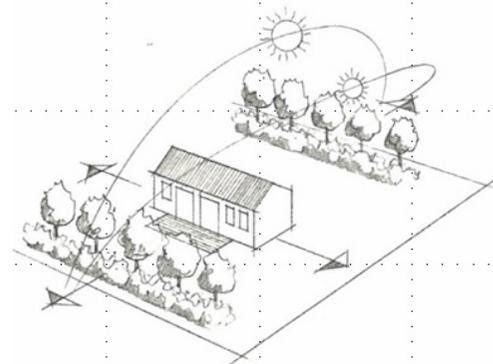
Les maisons implantées sur des parcelles en lanières, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte d'espace).



La continuité ou la semi continuité ainsi que la hauteur (R+1 voire R+2) sont des leviers qu'il convient d'utiliser pour densifier. Pour rappel, la continuité est également un facteur favorable en termes d'économie d'énergie.



L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.



L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.

Une manière de penser les nouveaux quartiers

La densité s'exprime par un travail sur la forme urbaine qui participe à rompre l'homogénéité et la monotonie de bon nombre de quartiers pavillonnaires découlant d'opération de lotissements à faible densité en forme de « tablette de chocolat » au sein desquels le confort des espaces publics et le traitement des espaces verts sont dépréciés (réduits à la fonction de placette de retournement et d'espace résiduel) et où les constructions tendent à se banaliser. Cette monotonie joue un rôle majeur sur la perception de notre quotidien.

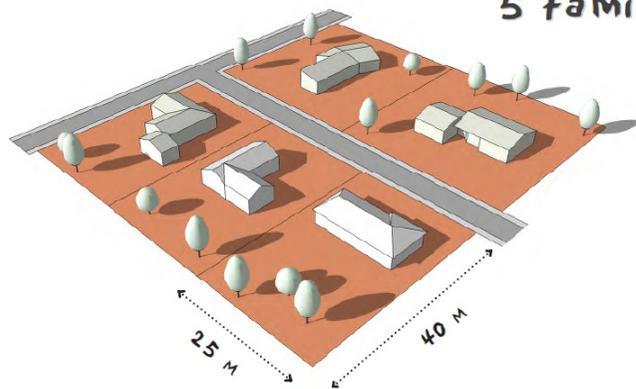
Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer à davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, des espaces de jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



des jardins qui paraissent grands mais sont en réalité fractionnés par la position centrale de la maison

des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 M²
10 familles



la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin

protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

Source : « Quelle densité pour quelle qualité urbaine en Poitou-Charentes ? », DREAL Nouvelle Aquitaine

Réussir l'implantation bâtie au regard du contexte urbain

L'implantation des constructions nouvelles doit être réalisée au regard du contexte urbain et paysager, dans un souci d'harmonie mais aussi d'optimisation d'espace, de performance énergétique et encore d'exposition solaire

Une implantation bâtie au cœur de la parcelle est généralement source de perte d'espace et génère un important effet de promiscuité, contrairement à l'objectif recherché. Il convient donc d'éviter ce type d'implantation et de favoriser le rapprochement du bâti par rapport aux emprises publiques.

En zone urbaine dense, notamment en cœur de bourg ancien, les effets de rue doivent être préservés par des implantations bâties à l'alignement de l'espace public, conformément aux exigences du règlement du PLU.

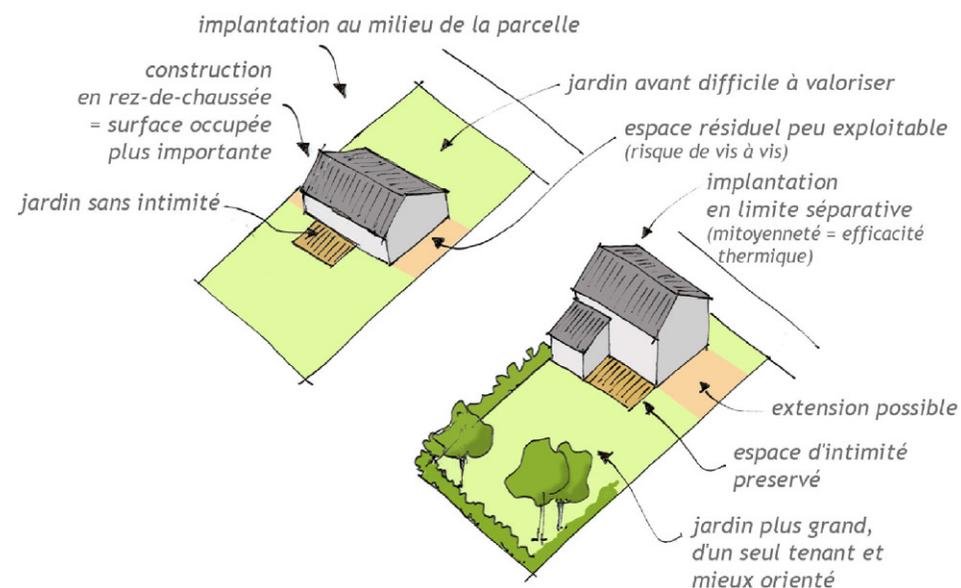
L'implantation de la construction et son évolution dans le temps

Sur son terrain d'assiette, la construction doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. L'implantation du bâti sur la parcelle doit donc prendre en compte des possibilités ultérieures d'évolution, telles que des extensions, des annexes...

La possibilité d'une division parcellaire ultérieure, à plus long terme, doit également être envisagée par une implantation bâtie intelligente. **Il faut donc éviter l'implantation de la construction en milieu ou en fond de parcelle, source d'un important gaspillage d'espace.**



Exemple d'implantation favorable en harmonie avec le bâti environnant



3. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Dans chaque projet d'aménagement, le gabarit des voies devra être adapté aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire) tout en prenant en compte les exigences des services publics (collecte des ordures ménagères, incendie et secours...). Il conviendra d'échanger avec les services concernés en amont des projets d'aménagement sur l'organisation viaire de l'opération.

La place de la voiture et le tracé des voies

Chaque nouveau quartier sera desservi de préférence par une voie de desserte principale traversante, se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers « auto-centrés » sans lien avec le reste du tissu urbain. Les voies de desserte secondaires seront autant que possible en boucle et en sens unique, pour réduire les surfaces de voirie.

Les impasses et « raquettes » de retournement seront donc à éviter sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une autre opération) ou l'aménagement du terrain d'assiette ne permet pas d'autres solutions au regard de sa configuration ou en application de normes particulières. Le cas échéant, si le contexte le permet, une continuité douce pourra à minima être exigée dans le prolongement de l'impasse.

Les voies seront tracées et aménagées en prenant en compte la topographie et l'écoulement des eaux de pluie, qui pourra nécessiter l'aménagement de dispositifs tels que des noues herbeuses.

Les déplacements piétons

Au sein des futures opérations, les déplacements piétons devront faire l'objet d'une attention particulière via la création de chemins en site propre ou de voies « partagées ». Il s'agit de sécuriser et promouvoir les déplacements piétons pour les courtes distances, notamment pour favoriser l'accès aux équipements publics et activités commerciales.

Le stationnement automobile

Les stationnements, sauf contrainte particulière, seront regroupés au niveau de placettes internes et/ou seront implantés aux entrées de quartier pour éviter de diluer les places le long des voies de desserte internes et ainsi réduire l'impact de l'automobile. Dans la même logique, les aires de stationnements seront mutualisées pour en réduire la surface.

La mobilité électrique

Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques, il est rappelé que chaque projet d'ensembles commerciaux ou de services, d'immeubles de bureaux ou de bâtiments accueillant du public ou encore d'immeubles collectifs (copropriétés), est incité à inclure des bornes de recharge électrique.



La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et agricoles ou naturels. Elle joue donc un rôle important dans la perception et la lecture des paysages. De même, la clôture peut participer au développement de la biodiversité lorsqu'elle est constituée de végétaux.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière, et qu'elles n'impactent pas significativement l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Certaines précautions sont à prendre dans la conception et la réalisation d'une nouvelle clôture :

- Choisir un matériau unique et l'accorder avec la construction principale ;
- Proscrire toute coloration inadéquate au regard de l'environnement urbain et paysager ;
- Éviter tout matériau susceptible de vieillir rapidement, ou créant un effet « plastique » ;
- Assurer le bon écoulement des eaux de ruissellement par les aménagements adéquats.

Les clôtures situées au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre d'assurer une transition paysagère satisfaisante. Dans ce cas, le règlement impose la réalisation d'une haie doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.



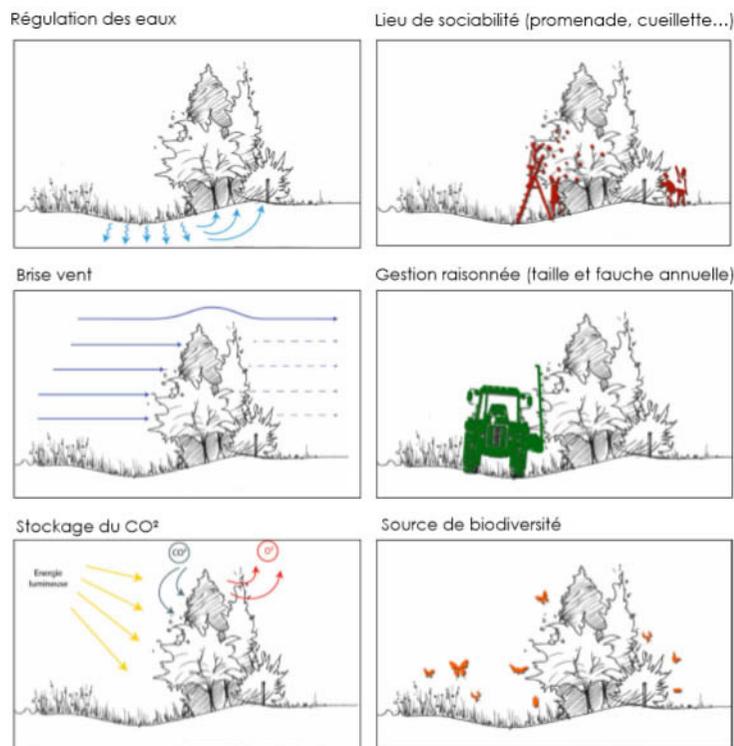
L'importance des jardins et des haies en transition avec les terres agricoles pour assurer l'équilibre entre le végétal et le minéral et filtrer les vues. En l'absence, les constructions génèrent un effet d'intrusion dans l'espace agricole.

Rôles et principes de plantation des haies

La haie joue de multiples rôles bénéficiant aux espaces publics comme privés (intégration paysagère, gestion des eaux de ruissellement, brise-vue et brise-vent...). La haie a notamment pour vocation assurer une transition adoucie entre les espaces urbains, agricoles et naturels.

Le contexte paysager de la haie sera déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Il convient notamment de **distinguer** :

- **La haie d'ornement, ou haie fleurie**, composée d'essences horticoles et adaptée à des contextes urbains, notamment en mitoyenneté de parcelles bâties ;
- **La haie rustique, ou champêtre**, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne et notamment au traitement des franges agricoles.



En toutes circonstances, chaque site d'implantation devra être étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. **Il conviendra de proscrire les essences réputées invasives.**

La composition des haies

La haie d'ornement

La haie d'ornement, ou haie fleurie, peut être constituée de la plupart des essences proposées par les enseignes commerciales spécialisées, dès lors que celles-ci ne correspondent pas à des espèces invasives.

Les essences concernées sont notamment (liste non-limitative) : Seringat, Forsythia, Laurier cerise, Pyracantha, Sorbier des oiseleurs, Pirée, Viorne aubier, Weigelia, Aubépine, Sureau, Chèvrefeuille... Parmi les essences invasives, il convient d'éviter l'Ailanthé, le Buddleia, l'Ambroisie, la Renouée du Japon.

Les haies composées d'une seule essence seront à proscrire, de même que les essences à faible contribution paysagère (Thuya, Cyprès de Leyland, Laurier palme).

La haie rustique

La haie rustique sera à composer en fonction du substrat. Les terrains argilo-calcaires de Breuil-Magné, hors marais, toléreront les espèces suivantes (liste non-limitative) : Érable champêtre, Charme, Merisier, Orme, Frêne, Noisetier, Sureau, Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Groseillier commun. Ces haies rustiques peuvent également incorporer des essences fruitières.



Les arbres de haute-tige

Les arbres de haute-tige contribuent à qualifier fortement l'espace public et à souligner les voies structurantes lorsqu'ils sont disposés autour de celles-ci. Les essences de haute-tige d'ornement ou rustiques précédemment citées (Chêne, Charme...) pourront être choisies en fonction du contexte et de l'effet recherché.



Le fleurissement des espaces communs

Le fleurissement le long des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin, avec l'interdiction de l'usage des pesticides dans l'entretien des espaces communs, il devient une source d'économie importante pour les collectivités.

Les espèces suivantes peuvent être préconisées (liste non-limitative) : Arabis, Vergere, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium vivace, Rose trémière, Verveine officinales, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, Saugue, Pavot de Californie.



Pavot de Californie



Rose trémière



Valériane rose, Acanthe



Valériane rose, graminées

6. INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS ÉNERGÉTIQUES

L'implantation des équipements de production d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, aérothermie...) doit s'opérer en harmonie avec la construction qui les reçoit, et avec l'environnement proche et lointain de cette construction. La réussite de cette intégration repose sur certaines conditions.

Ainsi, les projets d'implantation de dispositifs énergétiques devront répondre aux exigences suivantes :

- La prise en compte de l'orientation des façades et le choix d'une implantation privilégiant l'absence de visibilité directe depuis le domaine public lorsque cela est possible ;
- Les dispositifs en question devront être proportionnés au regard du volume de la construction d'implantation ;
- Il conviendra d'éviter toute présomption de nuisance pour le voisinage.

Les dispositifs photovoltaïques devront par ailleurs répondre spécifiquement aux exigences suivantes :

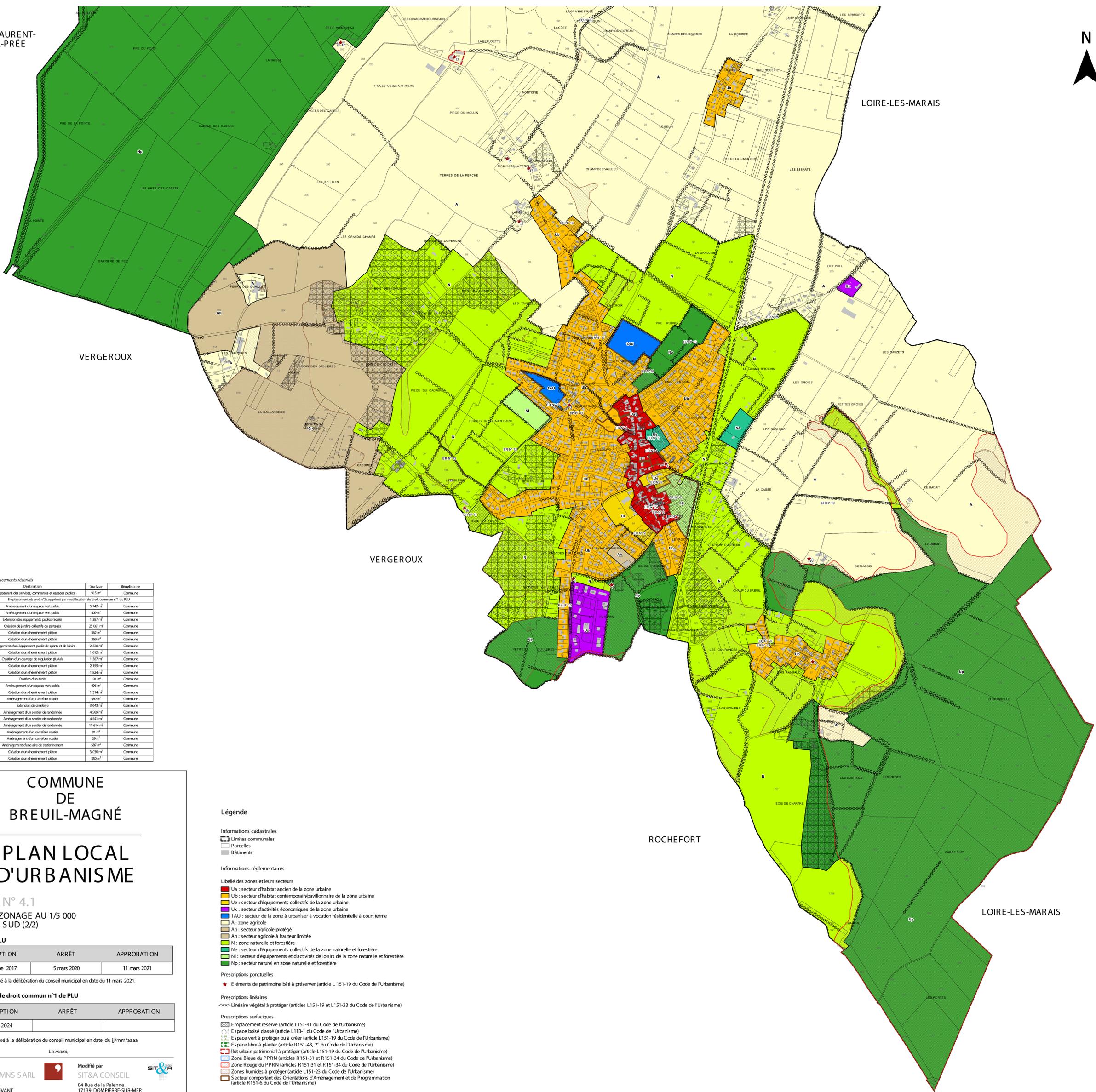
- L'implantation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée sur les annexes de la construction principale lorsque cela est possible ;
- Il convient de privilégier le site d'implantation le moins visible depuis le domaine public et au regard des vues lointaines ;
- Il convient d'implanter les panneaux solaires parallèlement à la pente existante du toit (excepté le cas d'une toiture terrasse) ;
- Il convient de positionner et agencer les panneaux solaires de manière à éviter un découpage excessif et peu esthétique de la couverture (voir visuel ci-contre) ;
- Les panneaux solaires doivent être implantés de façon harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade de la construction qui se trouve affectée par le projet (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures).



Panneaux solaires intégrés en toiture sans découpage excessif et peu visibles depuis le domaine public



Panneaux solaires non intégrés, surface disproportionnée, implantation sans lien avec les caractéristiques du bâti existant, le tout perturbant l'appréhension de la construction



VERGEROUX

VERGEROUX

ROCHEFORT

LOIRE-LES-MARAIS

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Développement des services, commerces et espaces publics	915 m ²	Commune
2	Emplacement réservé n°2 supprimé par modification de droit commun n°1 de PLU		
3	Aménagement d'un espace vert public	5 742 m ²	Commune
4	Aménagement d'un espace vert public	509 m ²	Commune
5	Extension de équipements publics (école)	1 307 m ²	Commune
6	Création de jardins collectifs ou partagés	25 061 m ²	Commune
7	Création d'un cheminement piéton	352 m ²	Commune
8	Création d'un cheminement piéton	269 m ²	Commune
9	Aménagement d'un équipement public de sports et de loisirs	2 320 m ²	Commune
10	Création d'un cheminement piéton	1 612 m ²	Commune
11	Création d'un ouvrage de régulation pluviale	1 387 m ²	Commune
12	Création d'un cheminement piéton	2 155 m ²	Commune
13	Création d'un cheminement piéton	1 824 m ²	Commune
14	Création d'un accès	191 m ²	Commune
15	Aménagement d'un espace vert public	496 m ²	Commune
16	Création d'un cheminement piéton	1 314 m ²	Commune
17	Aménagement d'un carrefour routier	569 m ²	Commune
18	Extension du cimetière	3 643 m ²	Commune
19	Aménagement d'un sentier de randonnée	4 509 m ²	Commune
20	Aménagement d'un sentier de randonnée	4 541 m ²	Commune
21	Aménagement d'un sentier de randonnée	11 614 m ²	Commune
22	Aménagement d'un carrefour routier	91 m ²	Commune
23	Aménagement d'un carrefour routier	29 m ²	Commune
24	Aménagement d'une aire de stationnement	587 m ²	Commune
25	Création d'un cheminement piéton	3 020 m ²	Commune
26	Création d'un cheminement piéton	350 m ²	Commune

COMMUNE DE BREUIL-MAGNÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 4.1
PLAN DE ZONAGE AU 1/5 000
PLANCHE SUD (2/2)

Révision du PLU

PRESCRIPTION	ARRÊT	APPROBATION
14 décembre 2017	5 mars 2020	11 mars 2021

Modification de droit commun n°1 de PLU

PRESCRIPTION	ARRÊT	APPROBATION
05 juillet 2024		

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2021.
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 juillet 2024.
Le maire,

Etudié par URBAN HYMNS SARL
Place du Marché
17610 SAINT-AUVANT
Tel : 05 46 91 46 05
contact@agenceuhfr

Modifié par SIT&A CONSEIL
04 Rue de la Palenne
17139 DOMPIERRE-SUR-MER
Tel : 05 46 34 13 24
larochelle@siteaconseil.fr

Légende

Informations cadastrales

- Limites communales
- Parcelles
- Bâtiments

Informations réglementaires

Libellé des zones et leurs secteurs

- Ua : secteur d'habitat ancien de la zone urbaine
- Ub : secteur d'habitat contemporain/pavillonnaire de la zone urbaine
- Ue : secteur d'équipements collectifs de la zone urbaine
- Ux : secteur d'activités économiques de la zone urbaine
- 1AU : secteur de la zone à urbaniser à vocation résidentielle à court terme
- A : zone agricole
- Ap : secteur agricole protégé
- Ah : secteur agricole à hauteur limitée
- N : zone naturelle et forestière
- Ne : secteur d'équipements collectifs de la zone naturelle et forestière
- Ni : secteur d'équipements et d'activités de loisirs de la zone naturelle et forestière
- Np : secteur naturel en zone naturelle et forestière

Prescriptions ponctuelles

- ★ Éléments de patrimoine bâti à préserver (article L 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Prescriptions linéaires

- ∞ Linéaire végétal à protéger (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Espace boisé classé (article L113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Espace vert à protéger ou à créer (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espace libre à planter (article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme)
- Ilôt urbain patrimonial à protéger (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Zone Bleue du PPRN (articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme)
- Zone Rouge du PPRN (articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme)
- Zones humides à protéger (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (article R151-6 du Code de l'Urbanisme)