

AR Prefecture

017-211700281-20250626-DEL10_CM260625-DE

Reçu le 04/07/2025

Publié le 04/07/2025



Modifications de droit commun n°2 du PLUi

Version du 25/06/2025

Diffusion interdite sans autorisation préalable.

Mairie d'Aytré
Place des Charmilles BP 30 102 - 17 442 Aytré cédex
05 46 30 19 19
aytre.fr

SOMMAIRE

- **Modification des OAP (spécialisées, thématiques)**
- **Dispositions communes à toutes les zones**
- **Dispositions communes aux zones U et AU**
- **Epannelage en zones UM UU UV**
- **Zones UU**
- **Séquençage en zones UU et 1AU**
- **Zones UX et 1AUX**
- **Modèles d'implantation en zones U et AU**
- **Modification des dispositions relatives au coefficient de biotope**
- **Zones 2AU**
- **Zones A**
- **Zones N**
- **Lexique**
- **Propositions d'avis de la commune**

1. Modification des OAP (spécialisées, thématiques)

➤ OAP Mobilité ➔ Assouplissement des écritures métriques

D. LE CHEMINEMENT DOUX

Les espaces piétons et cyclables peuvent accompagner la voirie ou s'en écarter pour proposer des liaisons facilitées. Ils sont conçus dans un souci d'efficacité des liaisons (aller au plus court vers les services, équipements, arrêts de bus...) afin de faciliter au maximum l'usage des modes doux et ainsi réduire l'utilisation de l'automobile.

Ces espaces peuvent prendre la forme de véritables jardins linéaires innervant le quartier, s'appuyer sur les chemins doux existants et sur la structure végé-

tale en place. Des liaisons douces peuvent aussi être créées de toute pièce dans le cadre des projets.

Leur emprise est par conséquent très variable allant d'environ 1 m ~~50 cm~~ ~~40 cm~~ au minimum (sans donner « l'effet de couloir » ou le sentiment d'insécurité) et pouvant atteindre jusqu'à environ 5 m et plus si on intègre une bande végétalisée existante ou à créer. Le choix du revêtement proposé dépend de l'usage souhaité (uniquement piétons, voie verte...), du plus naturel au plus élaboré en termes de capacité et de durabilité.

PROFIL-TYPE D2 : ambiance urbaine, aménagement permettant aux cyclistes et piétons de cheminer entre les murs de la ville, sans côtoyer le trafic automobile.

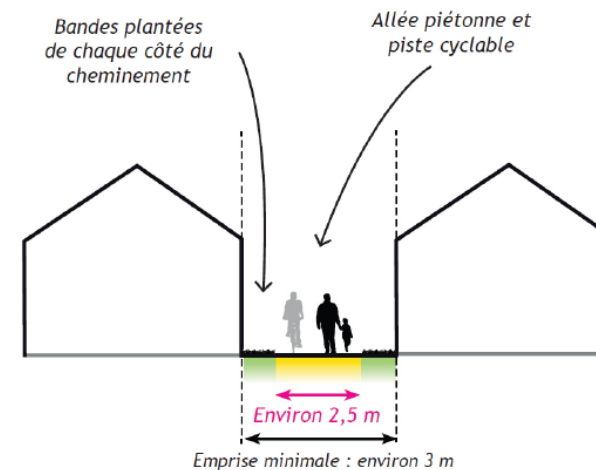


Schéma illustratif

1. Modification des OAP (spécialisées, thématiques)

➤ OAP Activités → Modification Belle Aire

Sur la pointe Sud-Ouest du parc d'activités un petit pôle de concessionnaires automobiles s'est constitué profitant de l'effet vitrine existant depuis la RN 137. Le tissu des concessions automobiles pourra se conforter et se compléter en tant que de besoin dans le cadre de la mobilisation de fonciers encore libres.



Zoom sur le secteur du parc avec la présence des concessionnaires automobiles

1. Modification des OAP (spécialisées, thématiques)

➤ OAP Construire aujourd'hui ➔ Modification de la partie relative aux vérandas

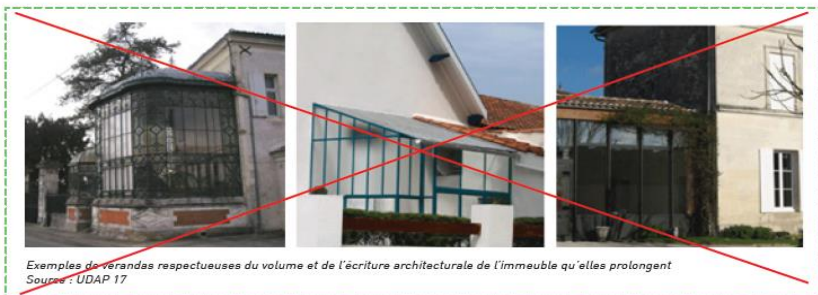
D - LA VÉRANDA

La véranda est par principe un élément différent qui vient se greffer à un bâtiment existant. Toutefois, on veillera à réaliser la construction en accompagnement des volumes présents, afin de ne pas complexifier l'architecture du bâtiment auquel la véranda s'adosse.

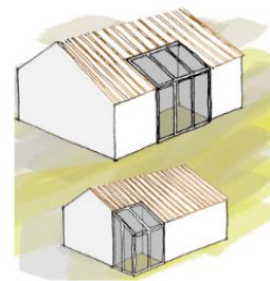
Son implantation et son aspect extérieur seront pensés en fonction de l'architecture du bâtiment existant et de l'usage attendu. Les vérandas en façade sur rue sont déconseillées sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du bâtiment et dans le paysage de la rue par son implantation, sa volumétrie, ses matériaux et couleurs.

Le traitement d'une véranda sera peut-être contemporain ou traditionnel. **en fonction de l'architecture du bâtiment existant et de l'usage attendu**. Quel que soit le parti pris architectural retenu, on veillera à limiter l'épaisseur des chéneaux et de leurs rehausses pour minimiser l'impact visuel de la structure porteuse du toit de la véranda afin de ne pas alourdir la composition des façades concernées.

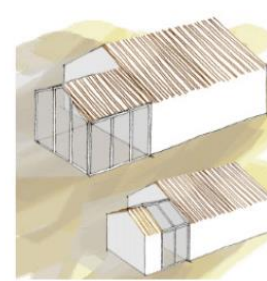
A noter que la structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de panneaux solaires.



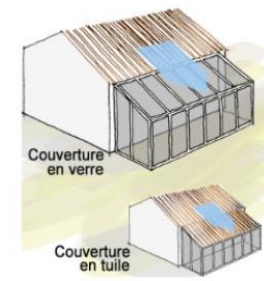
Différents cas de figure peuvent se présenter.



Véranda dans le volume



Véranda en pignon



Véranda sur un mur gouttereau



Exemples de vérandas respectueuses du volume et de l'écriture architecturale du bâtiment sur lesquelles elles s'adossent
Source : Google




1. Modification des OAP (spécialisées, thématiques)

- OAP spécialisées Habitat → Créations de 4 OAP, 5 extensions, 13 modifiées, potentiel de 2 730 logements (1870 dans les OAP modifiées et 857 dans les OAP créées)
- OAP spécialisées Habitat : Petite Courbe →




Armature urbaine et paysagère

-  Espace d'usage collectif à créer/à qualifier
-  Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
-  Milieu humide à créer, jardin de pluie...
-  Liaisons douces et/ou chemins piétons existants
-  Liaisons douces et/ou chemins piétons à créer
-  Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
-  Bosquets, boisements à créer
-  Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes à préserver
-  B rue de quartier

Accès et fonctionnement viaire

-  Voie existante à restructurer
-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Parking à créer

Éléments de programmation

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Localisation préférentielle des typologies bâties les plus denses et/ou des constructions les plus hautes
-  Périmètre de l'OAP



1. Modification des OAP (spécialisées, thématiques)

➤ OAP spécialisées Habitat ➔ Bongraine et Petite Courbe

H. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DES OAP EXISTANTES AU PLUI EN VIGUEUR

Commune	Libellé	Identifiant OAP	Justification
Aytré	Bongraine	OAP-AT-10	<p>L'OAP telle que rédigée, avec des indications métriques très précises en termes de hauteur et illustrée par des plans ou schémas très précis, a pu induire dans certains cas une instruction en conformité, alors que l'objectif recherché est une instruction dans un rapport de compatibilité. Les écritures métriques ont donc été assouplies, les plans et schémas pouvant induire une instruction dans un rapport de conformité ont été supprimés.</p> <p>Les objectifs développés par l'agglomération et la ville d'Aytré pour ce projet restent cependant inchangés.</p> <p>De plus la voirie structurante a été modifiée dans le schéma car sa sortie sur l'avenue Salengro au nord-est était trop dangereuse. Elle constitue maintenant un bouclage sur la rue de Bongraine.</p>
Aytré	Petite Courbe	OAP-AT-08	<p>L'OAP est modifiée afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De prendre en compte des enjeux environnementaux identifiés, cette mesure sera renforcée un zonage N au nord et un EVP au centre afin de préserver ces espaces ; - De revoir la programmation et la densité pour s'adapter au nouveau contexte - De recalculer l'emprise en supprimant la parcelle AC 687 déjà aménagée dans le cadre de l'emplacement réservé pour piste cyclable, et en supprimant la parcelle correspondant à la Salle Georges Brassens (parcelle communale) - De retravailler les accès depuis la rue de la petite courbe et la rue des Sauniers

2 Dispositions communes à toutes les zones

- **Dispositions relatives aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement :**
 - création d'une zone 3bis (pas applicable à Aytré), clarification des règles pour la destination : artisanat et commerce de détail, création d'un espace vélo obligatoire pour la destination commerce de gros et entrepôt.
 - Modification du zonage des aires de stationnement sur Aytré → zone 2 bis en 2, zone 2 en 3 (boulevard de la Mer) et modification zone 3 en zone 4 (zone agricole Nord-Est).

Pour les logements* :

ZONE	NORME
Zone 1	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 3	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*.
Secteur 3 bis	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*. En zone U : 2 places en extérieur minimum par logement*.
Zone 4	En zone U : 2 places en extérieur minimum par logement*. En zone AU : 2 places minimum par logement*.

B.5 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Commerce de gros*, Artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, Industrie* et Entrepôt*

Les normes de stationnement s'appliquent pour tout nouveau projet de construction*.

Il est exigé la réalisation d'un espace vélo couvert. La superficie de cet espace est déterminée en fonction des besoins de l'entreprise.

- Modification des dispositions relatives à la collecte des déchets ménagers

2. Dispositions communes à toutes les zones

- Création : dispositions relatives à la préservation des secteurs d'évitement, de compensation, de restauration et/ou de renaturation

1.18 / DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉSERVATION DES SECTEURS D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-31 2° DU CODE DE L'URBANISME

En application du Code de l'environnement et dans le cadre de la loi Biodiversité, dans le cas de la réalisation de projets, le Préfet peut autoriser la création de zones de compensation quand le projet détruit ou perturbe des espèces animales protégées ou dégrade leur habitat. Ces zones font l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixe des objectifs pour une durée déterminée dans chacune de ces zones. Les zones sont identifiées au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2° du Code de l'urbanisme afin de conserver la mémoire de ces sites et éviter ainsi qu'un projet contraire aux dispositions de l'arrêté ne s'y développe.

1.18.1 SECTEURS D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION

Dans les périmètres d'évitement, de compensation, de restauration et/ou de renaturation définis sur le document graphique, les constructions* et installations de

toute nature et les aménagements* incompatibles avec les objectifs fixés dans le ou les arrêtés préfectoraux correspondant à chaque site sont interdits pendant la durée fixée par le dit arrêté.

1.18.2 ÉLÉMENTS LINÉAIRES D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION

Les constructions* et installations de toute nature et les aménagements* incompatibles avec les objectifs fixés dans le ou les arrêtés préfectoraux correspondant à chaque élément linéaire d'évitement, de compensation, de restauration et/ou de renaturation sont interdits pendant la durée fixée par le dit arrêté.

3. Dispositions communes aux zones U et AU

- Opération d'ensemble → le coefficient de biotope et les modèles d'implantations par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent lot par lot
- Mixité fonctionnelle → démolition/reconstruction des supérettes de plus de 2000m², hauteur des RDC, professionnels de santé

- l'implantation des supérettes, moyennes ou grandes surfaces alimentaires dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée. **Dans le cas d'une opération d'ensemble portant à une démolition/reconstruction d'un commerce alimentaire dont la surface de vente existante est supérieure à une surface de vente équivalente sans dépassement possible ;**

~~les nouvelles activités de la sous-destination*~~
~~« activités de service avec accueil d'une clientèle* »~~
~~sont autorisées ;~~

3. Dispositions communes aux zones U et AU

- Qualité environnementale des constructions → interdiction des logements et hébergements mono-orientés sauf exceptions

Pour les nouvelles constructions, y compris les extensions, d'une emprise au sol de plus de 50 m², les toitures seront conçues de manière à pouvoir être solarisées, sauf contrainte dument justifiée.

Se reporter également à l'OAP thématique « Constuire aujourd'hui » (Fiche n° 2 - § Traitement de la 5ème façade).

Les logements* et hébergements* mono-orientés* ~~de nord-ouest à nord-est~~ sont interdits dans les nouveaux bâtiments* comportant au moins 5 logements*.

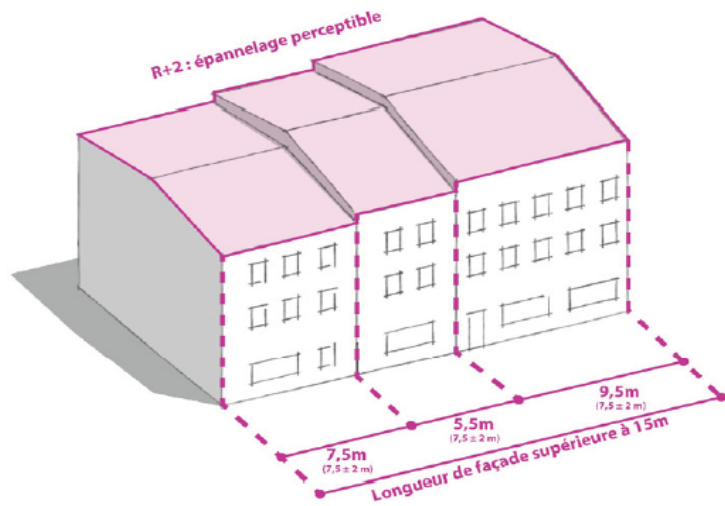
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux hébergements d'une pièce (T1) ;
- aux logements d'une pièce (T1) et deux pièces (T2) et aux hébergements de deux pièces (T2) disposant d'un espace extérieur de 3 m² minimum ou bénéficiant d'un système de ventilation naturelle.

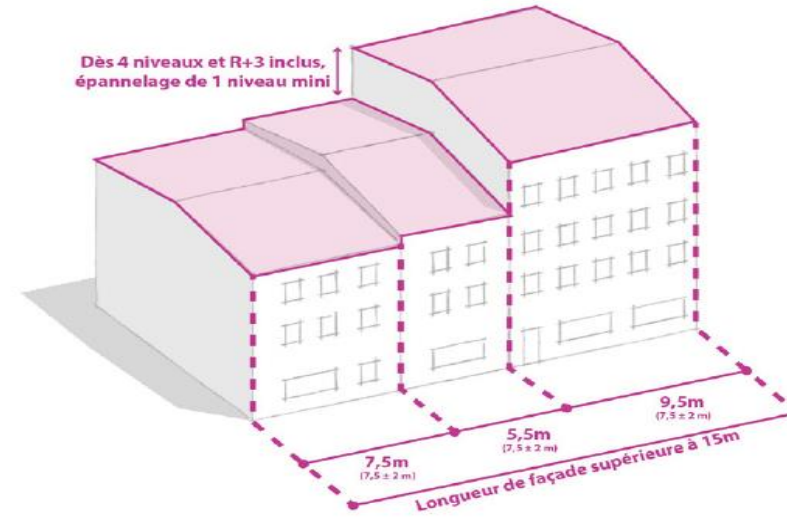
4. Épannelage en zones UM UU UV

Les bâtiments dont la longueur de la façade principale* est égale ou supérieure à 15 mètres, ne peuvent pas avoir une hauteur* uniforme. Dans ce cas, les constructions* doivent présenter un épannelage selon un rythme non répétitif respectant des séquences* comprises entre 5 et 15 m de long (plus ou moins 2 m) avec entre chacune d'elles :

- une différence de hauteur* perceptible depuis la voie* pour les constructions* de 2 à 3 niveaux*.



- une différence d'un niveau minimum pour les constructions* atteignant ou excédant 4 niveaux*.



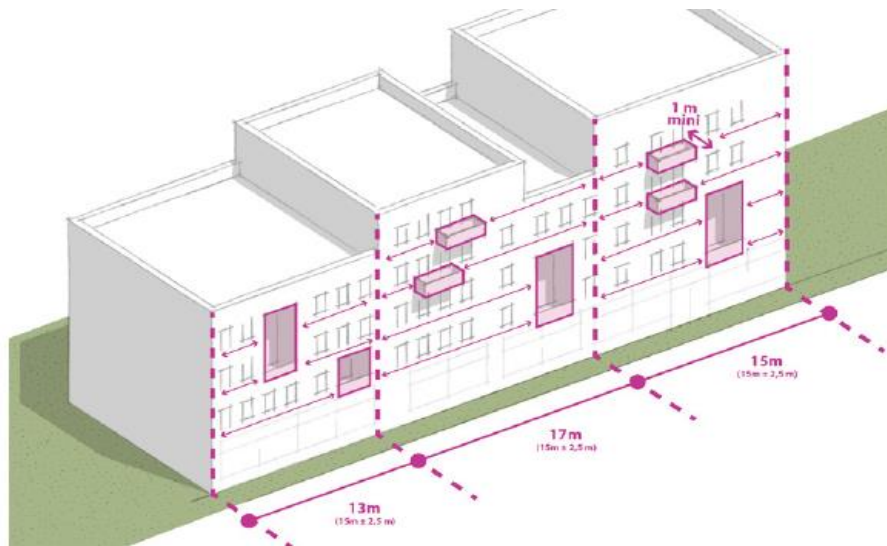
5. Zones UU

~~VARIATION DES FAÇADES SECTEURS UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, ET UU7+~~

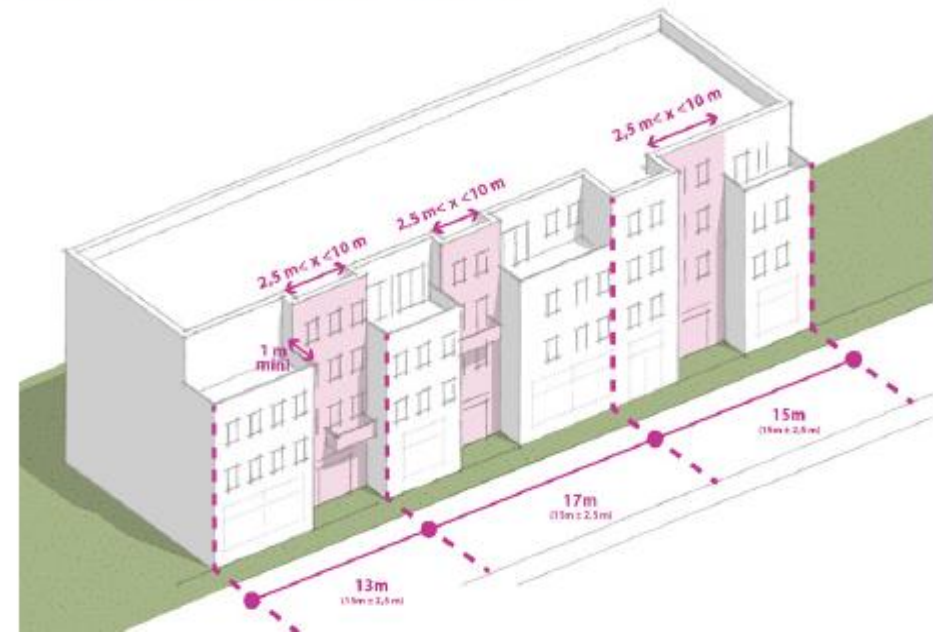
- ~~La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit présenter un traitement architectural varié ;~~
- ~~au delà de 17 mètres de longueur du linéaire de façade* un séquençage vertical* doit être mis en place. Il se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 17 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :
 - ↳ 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus ;
 - ↳ 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus ;~~
- ~~en plus des dispositions ci-dessus, au delà de 35 mètres de longueur du linéaire de façade* sur la limite d'emprise de voie* le projet doit mettre en place une faille* de minimum 3 mètres de largeur.~~

6. Séquençage en zones UU et 1AU

- soit des alternances horizontales, c'est-à-dire par niveau, avec des espaces extérieurs de 1,00 m minimum, en profondeur ou saillie du bâtiment*, mesuré par rapport au nu de la façade*, avec au moins une variation par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m) pour chaque niveau*.

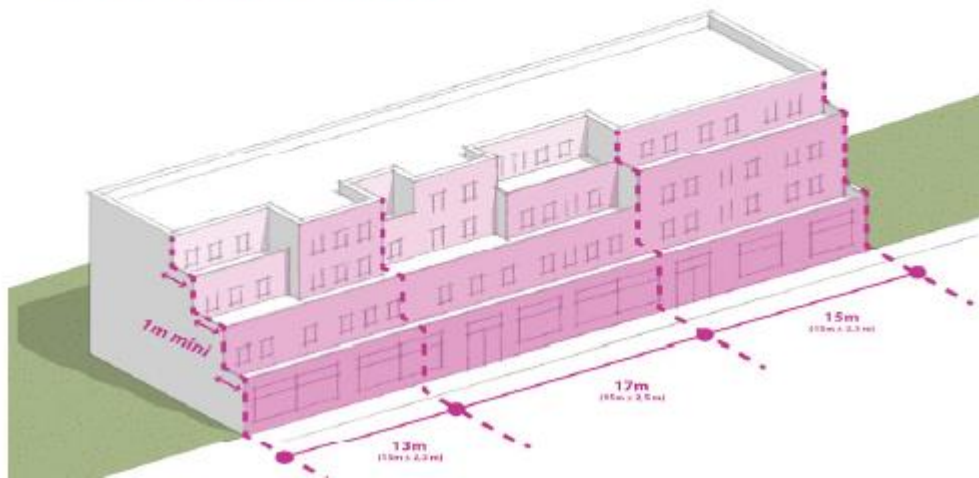


- soit un décalage du nu de la façade* sur toute la hauteur du bâtiment*, en profondeur ou en saillie de 1,00 m minimum par rapport au nu de la façade*, sur une séquence d'une longueur comprise entre 2,5 m minimum et 10 m maximum.

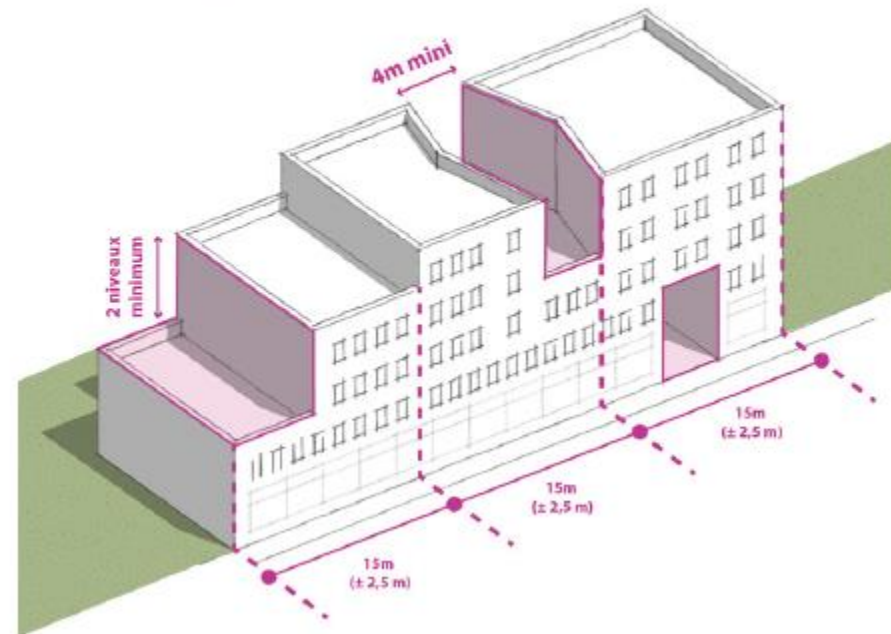


6. Séquençage en zones UU et 1AU

- soit une variation du nu de la façade* de l'un ou des niveaux* de la construction* entre eux, en profondeur ou saillie de 1,00 m minimum, avec au moins une variation par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m), attique compris.



- soit la réalisation d'une faille* partielle par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m).



7. Zones UX et 1AUX

- sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, le regroupement de professionnels de santé.

› bureau* suivant les conditions suivantes :

° qu'ils soient en accompagnement et accessoires à une activité principale autorisée dans la zone ;

° qu'ils constituent une extension de bureaux existants à la date d'approbation du PLUi et dans la limite maximale de 30% de la surface de plancher existante ;

› activités de services avec accueil d'une clientèle* - suivant la condition suivante :

° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...) ;

7. Zones UX et 1AUX : création d'une zone UXM

La zone UXM est destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Le tissu de la zone UXM se caractérise par une concentration de bâtiments* d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble* et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage et de manœuvres.

La zone UXM comprend également trois secteurs spécifiques relatifs d'une part à leurs règles d'implantation, de densité et de hauteur* et d'autre part aux activités présentes et souhaitées sur le site :

- **le secteur UXMc** : parcs commerciaux de périphérie où est autorisée la destination* « artisanat et commerce de détail* » : Beaulieu à Puilboreau, Les Fourneaux et les Ormeaux à Angoulins-sur-Mer et Fief Rose à Lagord, ainsi que l'espace commercial de périphérie de proximité de Saint-Rogatien ;

- **le secteur UXMd** : espaces d'interface en frange des quartiers résidentiels ou de secteurs agricoles et dont les activités implantées doivent générer de faibles nuisances ;

- **le secteur UXMe** : la zone industrielle spécifique des Cottes Mailles sur la commune d'Aytré.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pour connaître les destinations* et sous-destinations* préférentielles et celles interdites en fonction de la vocation dominante de chaque parc d'activités.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UXM.

Dans le secteur UXMe, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* sous conditions cumulatives suivantes : ;
 - > qu'elle soit destinée au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, que ce logement* soit réalisé en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles il est attaché,
 - > que le logement* soit intégré au volume du bâtiment* d'activités,
 - > et que le logement* ne dépasse pas 25 m² de surface de plancher totale ;

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;

VOCATION DE LA ZONE UXM

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- garder la présence de zones et parcs d'activités mixtes, le plus souvent répartis sur le territoire de façon diffuse ;
- garder la maîtrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n°3.1.6 du présent PLUi ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* ;
- regrouper l'ensemble de ces activités par vocation, pour une meilleure cohérence et visibilité, et éviter les nuisances et les risques de conflits d'usage ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

7 Zones UX et 1AUX : création d'une zone 1AUXM

La zone 1AUXM recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;

- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;

- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone 1AUXM comprend également le secteur 1AUXMc, du parc commercial de périphérie de Dompiere-sur-Mer, qui a vocation à accueillir de l'activité commerciale.

La vocation de la zone 1AUXM est de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'activités économiques.

VOCATION DE LA ZONE 1AUXM

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- créer un tissu urbain adapté aux exigences de telles activités en recherchant une qualité d'ensemble ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et en prenant en compte les espaces urbanisés qui entourent la zone ;
- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUXM figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » (pièce n°3.2.2 du PLUi).

7 Zones UX et 1AUX : création d'une zone 1AUXM

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUXM définies ci-après.

ARTICLE 1AUXM-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUXM sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :

- > artisanat et commerce de détail*, excepté dans le secteur 1AUXMc,
- > Cinéma* ;

- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :

- > salle d'art et de spectacles*,
- > les Autres équipements recevant du public*,
- > équipements sportifs* ;
- > lieux de culte*

- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :

- > centre de congrès et d'exposition*.

- sont également interdits les regroupements de professionnels de santé, suivant l'article 2.3 des dispositions générales.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUXMc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- entrepôt*
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

7- Zones UX et 1AUXM : création d'une zone 1AUXM

Dans la zone 1AUXM sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUXM sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
 - › industrie*,
 - › entrepôt*,
 - › bureau* ;
 - › cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- commerce et activités de service* :
 - › commerce de gros*,
 - › activités de services avec accueil d'une clientèle* suivant la condition suivante :
 - ° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...)
 - ° à l'exception du secteur 1AUXMc où elles demeurent autorisées sans conditions.
 - › restauration*,

› hôtel* ;

- équipements d'intérêt collectif et services publics*.
Dans le secteur 1AUXMc, est également autorisé l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de plancher soit supérieure ou égale à 400 m².

Se référer à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et UA relatif aux secteurs de mixité fonctionnelle.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n°3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher.

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou

d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;

- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

8. Modèles d'implantation en zones U et AU

- La souplesse de l'OAP doit permettre d'adapter le projet avec intelligence au regard du contexte. Le fait d'interdire certains modèles entrave cette intelligence et cette souplesse. C'est pourquoi, il a été ajouté dans l'article 4.1, le fait que lorsqu'un secteur d'aménagement est couvert par une OAP, tous les modèles d'implantation sont autorisés selon cette zone.

9. Modification des dispositions relatives au coefficient de biotope

- Compte tenu de la densification en cours et de la réduction progressive de la taille des parcelles, il est proposé que soient exonérés du calcul les abris de jardin inférieurs à 5m² d'emprise au sol pour les parcelles inférieures à 150 m²
- Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500m² qui ne respectent pas à la date d'approbation du PLUi la surface de pleine terre, les extensions sont admises si le projet ne réduit pas les surfaces de pleine terre initiales et augmente le coefficient de biotope (qui peut être atteint uniquement via les autres surfaces favorables à la nature).

10. Zones 2AU

Commune	Nom du secteur	Type	Surface [ha]	Echéancier	
				moyen terme	long terme
Aytré	Varaize - 2AUX	Activité	27,0	x	
	Cottes Mailles Est - 2AUE	Equipement	5,0	x	
	Vieille Chevre 2AU	Habitat	4,5		x
	Cottes Mailles 1 2AU	Habitat	5,3		x
	Cottes Mailles 2 2AU	Habitat	6,2		x
	Camping Vieille Chèvre 2AUC	Tourisme	1,8		x
La Rochelle	Zone 2AUe Besselue	Equipement	6,2		x

11. Zones A

Création secteur Ah

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'hébergement* et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'habitation* sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction et la surveillance du site et comprises dans le volume des bâtiments existants.

12. Zones N

Création secteur Npa

Dans le secteur Npa, sont admis sous conditions les usages et affectations des sols et activités suivants :

- les constructions et installations issues de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics*. Elles devront répondre à une recherche de réduction optimale de l'imperméabilisation des sols, participer à l'accueil de la petite faune et à la bonne gestion des eaux pluviales. Les nouvelles constructions et installations devront de préférence être aménagées sur des espaces déjà artificialisés.

Sont autorisées :

- les nouvelles constructions, réhabilitations, démolitions - reconstructions, extensions et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation récréative, sportive, sociale, de loisirs, pédagogique, d'animation, en lien avec la découverte et la jouissance de la nature en ville dans la limite de 100 m² de surface de plancher et sous réserve du respect et de la mise en valeur du cadre naturel et de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- les constructions* existantes pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces initiales à la date d'approbation du PLUi ;
- les constructions et installations nécessaires à l'abri des animaux (ferme pédagogique, écopaturage...), à l'entretien ou gestion du site (stockage, serre...) ou à l'accueil du public (sanitaires, salle de rencontre, kiosque) dans la limite de 50 m² de surface de plancher et sous réserve du respect et de la mise en valeur du cadre naturel et de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- les aménagements et artificialisations du sols nécessaires à la marche et promenade à l'intérieur du site, observation de la biodiversité, jeux, espaces de convivialité etc. dans le respect du cadre naturel du site et leur bonne insertion paysagère via des matériaux adaptés, en privilégiant les matériaux perméables et un impact réduit sur la vie nocturne des animaux.

13. Lexique

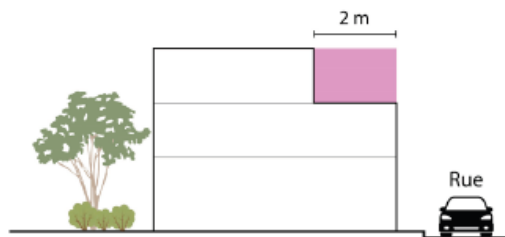
ATTIQUE :

Derniers niveaux d'une construction qui sont édifiés en retrait d'une ou de plusieurs façades. L'attique peut comporter un voire deux niveaux.

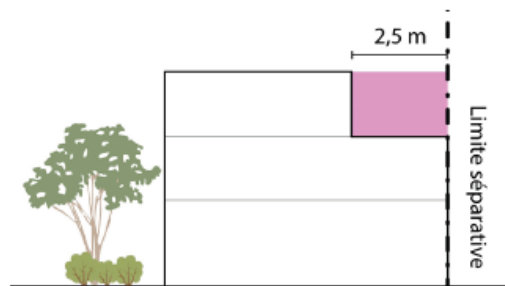
Modalités d'application :

L'attique est composé d'un recul de 2 mètres minimum pour la façade orientée sur la voie, mesuré par rapport au nu de la façade de l'étage courant ou partiel, directement inférieur.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, si la façade de l'attique orientée vers la limite séparative comporte des baies, l'attique est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative.



Attique sur voie et emprise publique*



Attique sur limite séparative*

FAILLE :

La faille* est une césure verticale totale ou partielle du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade* afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs à condition de ne pas nuire à l'effet de transparence.

Elle peut également constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.



Modalités d'application :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'une faille* totale, la césure du volume bâti doit être réalisée sur toute la hauteur et la profondeur du bâtiment, sur une largeur de 4 mètres minimum.

La faille* partielle correspond à une césure du volume bâti qui porte sur au moins 2 niveaux consécutifs, sur une largeur de 4 mètres minimum, et créant ainsi un effet de transparence vers le cœur d'îlot perceptible

LOGEMENT MONO-ORIENTÉ :

Un logement mono-orienté désigne la surface de plancher affectée à l'habitation dont toutes les pièces sont orientées sur une seule façade du bâtiment. Les fenêtres et les ouvertures donnent toutes sur un même côté de la construction.

Pour favoriser la ventilation naturelle à l'intérieur du

logement, les constructions peuvent privilégier plusieurs systèmes :

- ventilation traversante : l'air peut circuler à travers le bâtiment, mouvement facilité par l'alignement des fenêtres et des ouvertures d'un côté et de l'autre du bâtiment ;
- ventilation par tirage thermique : puits de lumière, atrium, fenêtre de toit ;
- ventilation passive ou indirecte : fenêtres des logements s'ouvrant sur des espaces ouverts ou patios intérieurs pour permettre le passage d'air à travers le bâtiment.

13. Lexique

SURFACE DE VENTE :

Sont intégrés dans la surface de vente, qu'ils soient clos ou en extérieur, les espaces d'un commerce de détail qui sont :

- affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats : sas d'entrée et arrières-caisses d'un seul et unique magasin au sein d'un même bâtiment, allées de circulation entre les rayons, escalators et ascenseurs reliant directement le parc de stationnement au magasin ;
- affectés à l'exposition de marchandise : l'emprise occupée par les rayonnages, les gondoles, les stands, que ces derniers soient temporaires ou permanents ;
- affectés au paiement des marchandises : les caisses physiques et/ou automatiques, les bornes de paiement, les appareils permettant de scanner directement les achats en rayon ;
- affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises : comptoirs de présentation.

A contrario, ne relèvent pas de la surface de vente :

- les réserves, les locaux sociaux, les chambres froides, les laboratoires, les locaux techniques, les espaces

de circulation affectés aux issues de secours ayant vocation à ne pas être accessibles au public durant les heures d'ouverture de l'équipement commercial ;

l'intégralité des espaces relevant du parc de stationnement (que ce dernier soit aérien, en silo ou en infrastructure) ainsi que les espaces affectés aux abris vélos, motocycles et les aires de livraisons non accessibles au public.

Conclusion : Proposition d'avis de la commune

- Ajouter une disposition indiquant qu'en cas de projet de division et pour l'ensemble des zones, le terrain bâti doit respecter une surface minimale de surface favorable à la nature (coefficient de biotope). Cette disposition permettra d'éviter des zones entièrement artificialisées.
- Pour répondre à l'augmentation du nombre d'habitants et aux projets d'immeubles collectifs réalisés et en cours sur l'avenue Lisiack il est demandé la création d'un périmètre de mixité fonctionnelle sur cette avenue en prolongement de ceux existants dans le centre-ville d'Aytré. L'extension de ce périmètre de mixité fonctionnelle aux abords de l'avenue permettra de diversifier les activités pouvant être implantées en rez-de-chaussée des immeubles.
- Afin de limiter le nombre d'abris de jardin de moins de 5m² susceptibles d'être réalisés, sans autorisation d'urbanisme, en espaces verts protégés (article L 151-23 du code de l'urbanisme), il est demandé d'indiquer dans l'article 1.7.2 des dispositions communes à toutes les zones un nombre maximum d'abris de jardin autorisés dans ces espaces.

Conclusion : Proposition d'avis de la commune

- La modification de droit commun envisage d'ajouter une disposition indiquant que « pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m² les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 5m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope ». Un nombre maximal d'abris de jardin peut être mentionné afin d'éviter leur implantation successive et donc l'artificialisation excessive de ces parcelles.
- La modification de droit commun n°2 envisage une modification des dispositions applicables aux professionnels de santé dans les zones UX et 1AUX. Ces articles renvoient à l'article 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU. Il est demandé une clarification de cette disposition notamment en ce qu'elle se réfère uniquement aux constructions et aux extensions.
- La modification de droit commun n°2 envisage la création d'une zone UXM et d'un secteur UXMe correspondant à « la zone industrielle spécifique des Cottés Mailles » sur le site dit « DBMA ». La vocation de cette zone doit être précisée et clarifiée car la modification indique que dans cette zone, « sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : industries et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement ». Ainsi les industries ne sont pas admises malgré une vocation à caractère industriel.

Conclusion : Proposition d'avis de la commune

- La modification de l'emplacement réservé at_er_01, listé dans les pièces annexées au PLUi, permettant la jonction entre Bongraine et les Galiotes à l'angle de la rue du Champ de Tir et de la Rue de l'Yser, doit être envisagée afin de réduire l'emprise de cet emplacement réservé et/ou modifier le zonage de cette parcelle, selon les études en cours.
- Certaines OAP Habitat sont aujourd'hui difficilement réalisables. Il est demandé de prévoir plusieurs phasages lorsque les parcelles impactées par l'OAP ne sont pas la propriété d'une seule et même personne.
- Les zones 2AU présentes sur la Commune sont listées dans le dossier de projet de modification du PLUi. Il est demandé une modification en ajoutant pour le secteur de Varaize la possibilité de réaliser des équipements comme l'indique la vocation de la zone 2AUX.

AR Prefecture

017-211700281-20250626-DEL10_CM260625-DE

Reçu le 04/07/2025

Publié le 04/07/2025



Mairie d'Aytré
Place des Charmilles BP 30 102 - 17 442 Aytré cédex
05 46 30 19 19
aytre.fr