

PLU

Saint-Genis-de-Saintonge

Réunion publique -
Phase réglementaire

24/11/2025



Cittànova



RÉUNION PUBLIQUE_ LE DÉROULEMENT

Préambule > Quelques précisions sur l'outil PLU

1 > Rappels des orientations du PADD

2 > Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



+ OAP thématiques
+ OAP sectorielles
+ échanges questions/réponses

3 > Présentation des règlements



+ règlement écrit
+ règlement graphique
+ échanges questions/réponses

4 > Calendrier et échéances à venir



+ échanges questions/réponses

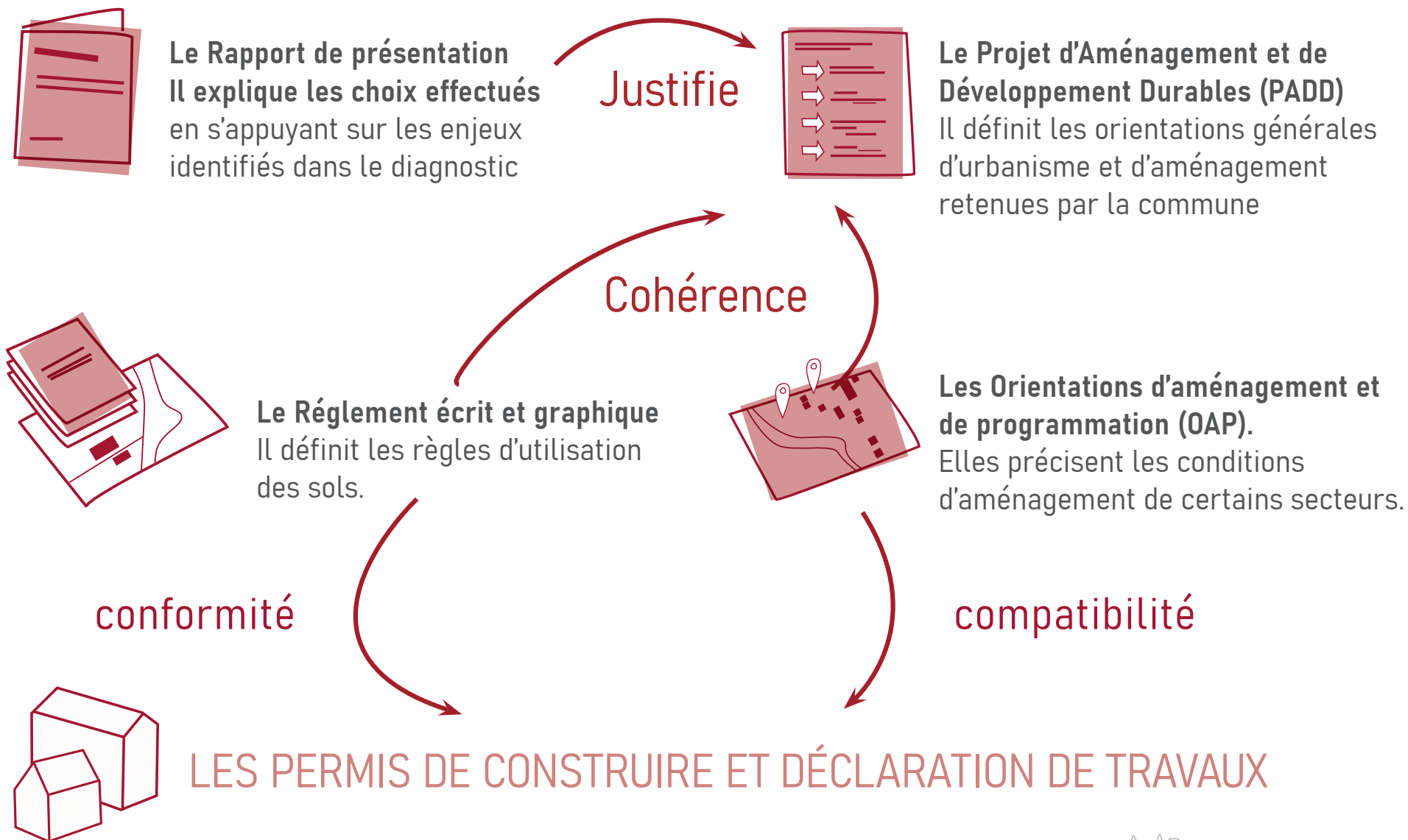
LE PLU_ LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR



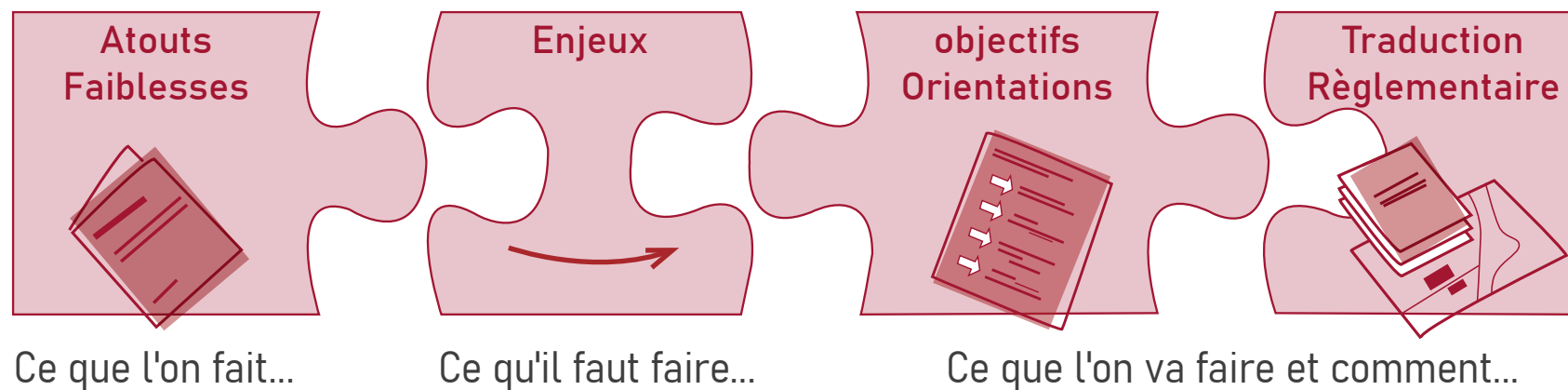
PLU approuvé en 2008,
modifié pour la dernière
fois en 2015.

LE PLU_ QU'EST-CE-QUE C'EST ?

LE PLU SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :



LE PLU_ LA MÉTHODE



Diagnostic territorial


- > Une analyse fine des documents/ études existant(e)s
- > Un important travail de terrain
- > Des rencontres avec les communes et des Acteurs Clés
- > Des temps d'échanges

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- > Une hiérarchisation des enjeux
- > L'élaboration du scénario

Le règlement écrit Le document graphique Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- > Une construction partagée
- > Des pièces réglementaires testées

A photograph of a street in a town, likely in France, showing stone buildings, a paved road, and a semi-transparent white text box in the center. The text box contains the title '1. Rappels des orientations du PADD'. The background shows a street with a crosswalk, a person bending over near a flower stand, and various signs like 'La Pétrie', 'Brin de Folie', and 'LG MO - Agence d'architecture'.

1. Rappels des orientations du PADD

Horizon 2035

LE PROJET DE TERRITOIRE

AXE 1 :

UNE COMMUNE QUI SE
DÉVELOPPE ET ÉVOLUE AVEC
SON ÉPOQUE

AXE 2 :

UNE COMMUNE SENSIBLE
AUX MODIFICATIONS
CLIMATIQUES

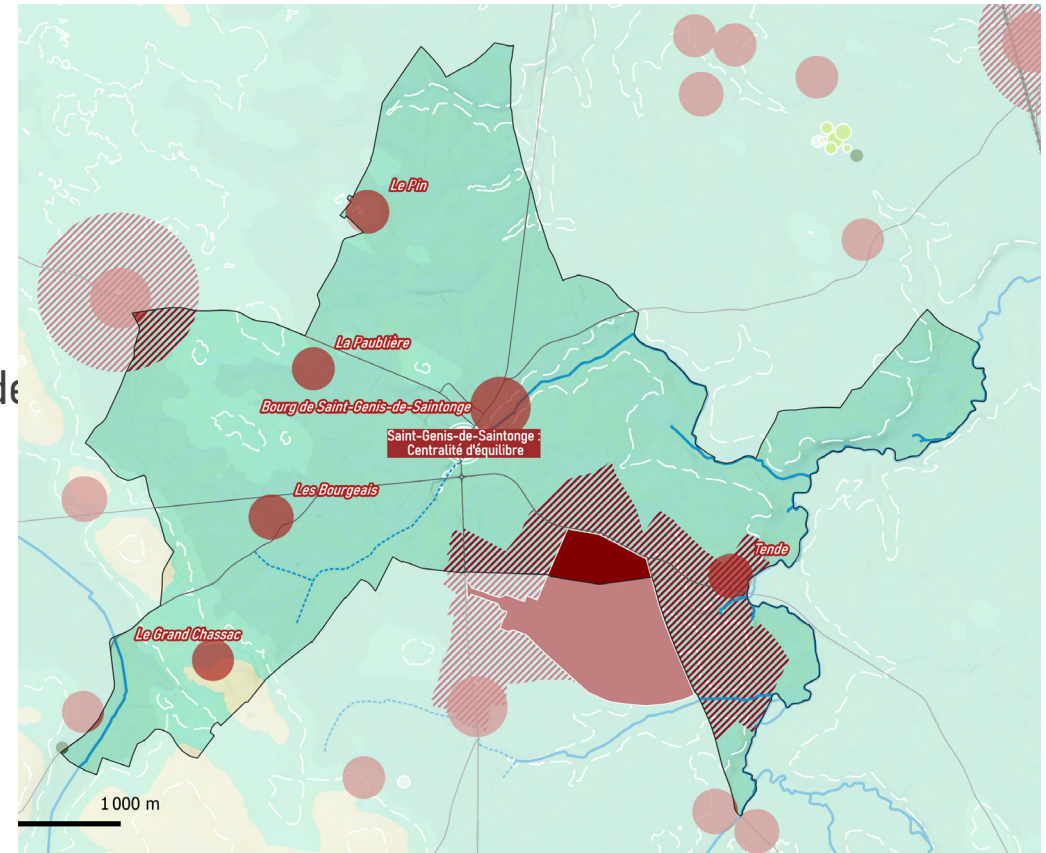
AXE 3 :

UNE COMMUNE OÙ IL FAIT
BON VIVRE

AXE 1 : UNE COMMUNE QUI SE DÉVELOPPE ET ÉVOLUE AVEC SON ÉPOQUE

Les orientations du PADD

- 1.1. Augmenter légèrement la population, conserver l'esprit de la commune
- 1.2. Densifier pour ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers
- 1.3. Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population
- 1.4. Des patrimoines à préserver et à adapter aux enjeux actuels



Légende :

Contour de la commune	Cours d'eau	Immeubles classés ou inscrits
Bourg	Ruisseau	Périmètre de protection au titre des monuments historiques
Lieux-dits	Niveau d'armature selon le SCoT :	Courbes de niveaux
Routes	Commune relais	

AXE 2 :

UNE COMMUNE SENSIBLE AUX MODIFICATIONS CLIMATIQUES

Les orientations du PADD

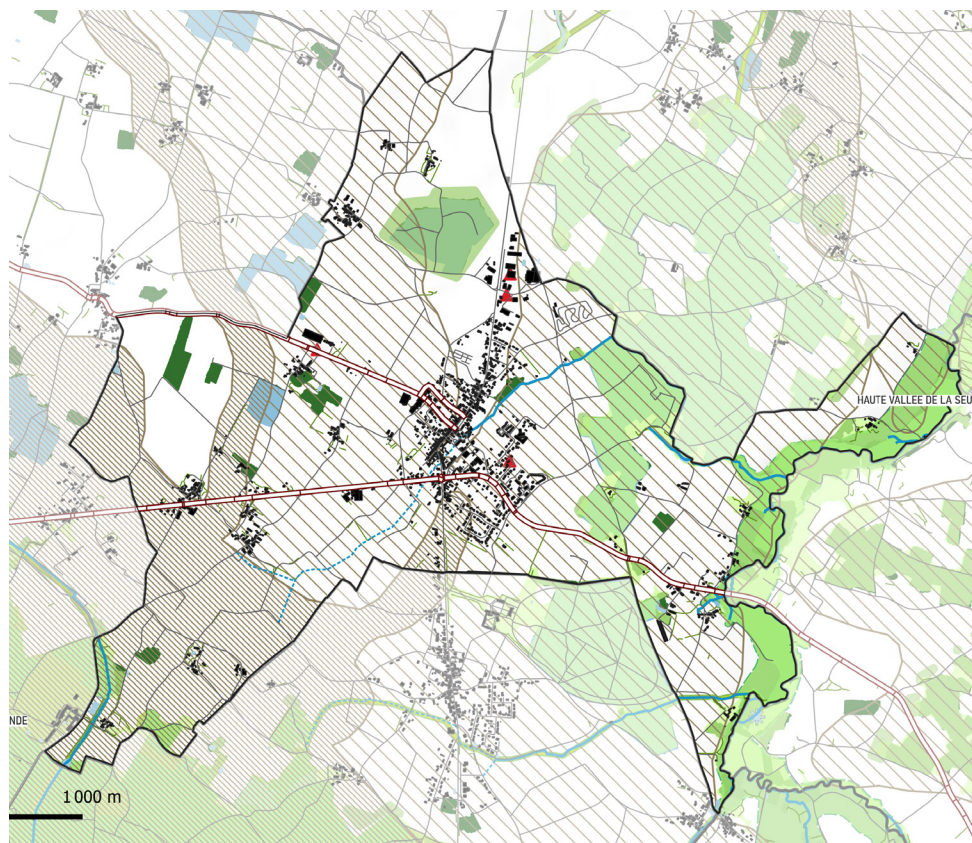
2.1. Adapter le territoire aux changements climatiques

2.2. Préserver les espaces naturels pour préserver la biodiversité

2.3. L'eau, ressource essentielle à protéger

2.4. Vers la sobriété énergétique et l'autoconsommation

2.5. Tenir compte et prévenir des risques



Légende

- Contour de la commune
- Bâtiments
- Routes
- Routes
- Cours d'eau
- Ruisseau
- Surface hydrographique
- Zones humides
- Haies

- Patrimoine végétal
- Espaces de gestion durable
- Espaces de biodiversité majeurs
- Corridors écologiques
- Corridors écologiques chemins de moindre couts
- Corridors écologiques diffus
- Site d'Importance Communautaire Natura 2000
- ZNIEFF de type I
- FORET DE LA LANDE

- ZNIEFF de type II
- HAUTE VALLEE DE LA SEUGNE
- Aléa retrait-gonflement des argiles :
- Fort
- Moyen
- Installations classées

Les orientations du PADD

3.1. Pérénniser l'activité économique et permettre son développement

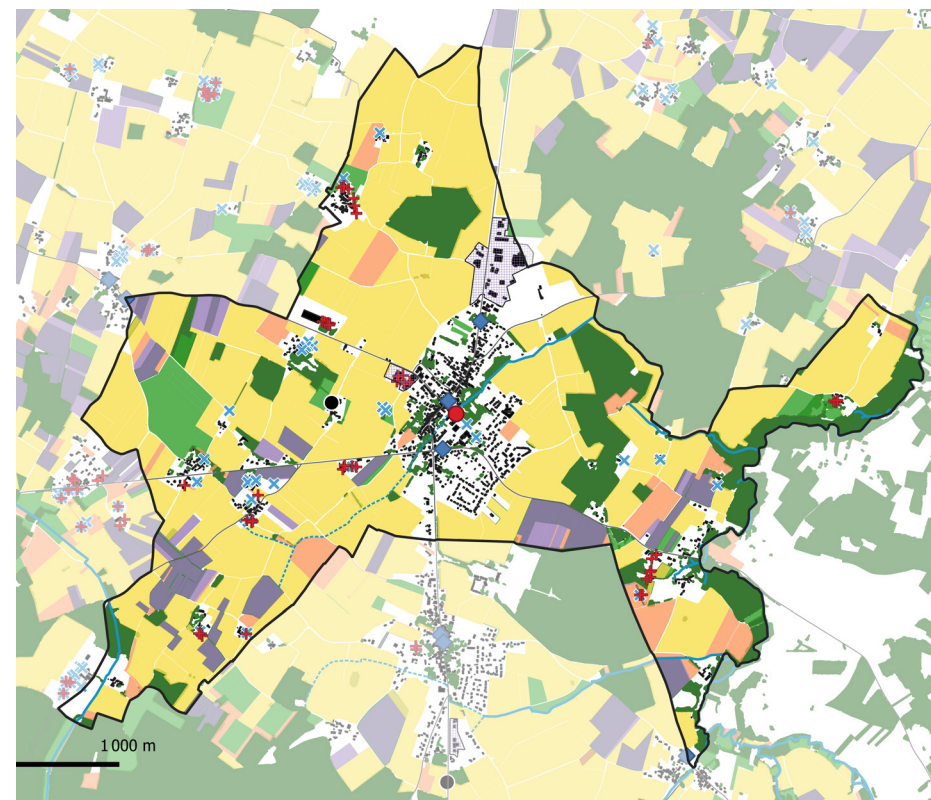
3.2. Pour une agriculture renforcée et une mutualisation de ses équipements

3.3. Un tourisme vert axé sur un réseau patrimonial

3.4. Tendre vers une atténuation de la dépendance à la voiture individuelle

3.5 Renforcer l'accès aux équipements, le bien-être et la vie communale

AXE 3 : UNE COMMUNE OÙ IL FAIT BON VIVRE




égende

- Contour de la commune
- Bâtiments
- Routes
- Cours d'eau
- Ruisseau
- Patrimoine forestier
- Zone d'activité

- Zone d'activité communautaire
- Type de cultures
 - Céréales
 - Oléagineux
 - Vignes
 - Fruits et légumes
 - Prairies
 - Autres

- + Bâti agricole
- × Inventaire bâti agricole (élus)
- ◆ Aires de covoiturage
- Bornes de recharge



2.Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP_LA MÉTHODOLOGIE

OAP

Novembre 2024

**Atelier projet
avec les élus**

Avril - Mai 2025

Visite terrain

Quel lien peut avoir le projet avec l'environnement ?

Comment le projet peut-il s'intégrer harmonieusement ?

Comment le projet sera en relation avec les services et les équipements existants ?

Le secteur est-il soumis à des risques ou des nuisances ?



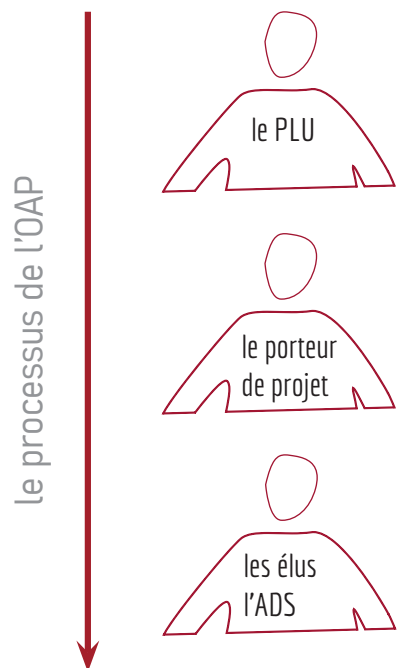
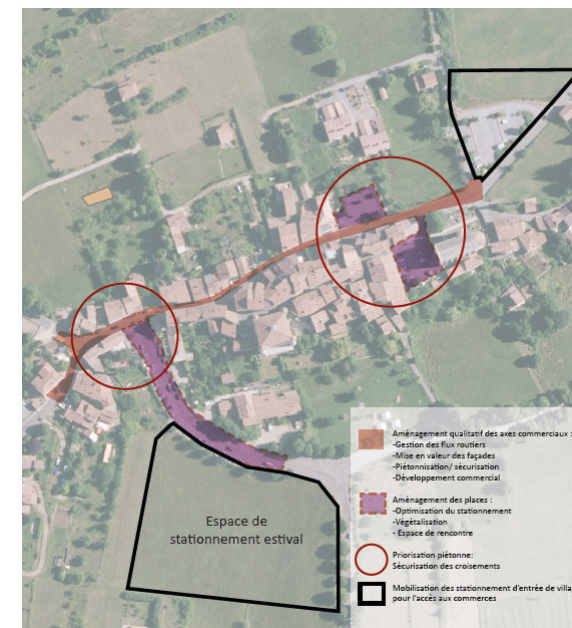
Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge

OAP_UN OUTIL OPÉRATIONNEL DU PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement, elles peuvent être :

_SECTORIELLES portant sur un secteur ou un quartier donné

_THÉMATIQUES avec une approche plus globale sur un enjeu spécifique



Il définit des principes d'aménagement à respecter à partir des OAP construits par les élus

Il respecte les intentions et propose son projet pour validation de son PC

Si tous les principes sont respectés le PC est validé. Sinon, cela nécessite un nouvel échange avec le porteur de projet pour retravailler sa proposition

OAP_LES OAP SECTORIELLES

Secteur du bourg

Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : **1,34 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **Oui**
- Assainissement collectif
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **13 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Non**



Document de travail



Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge

OAP_LES OAP SECTORIELLES

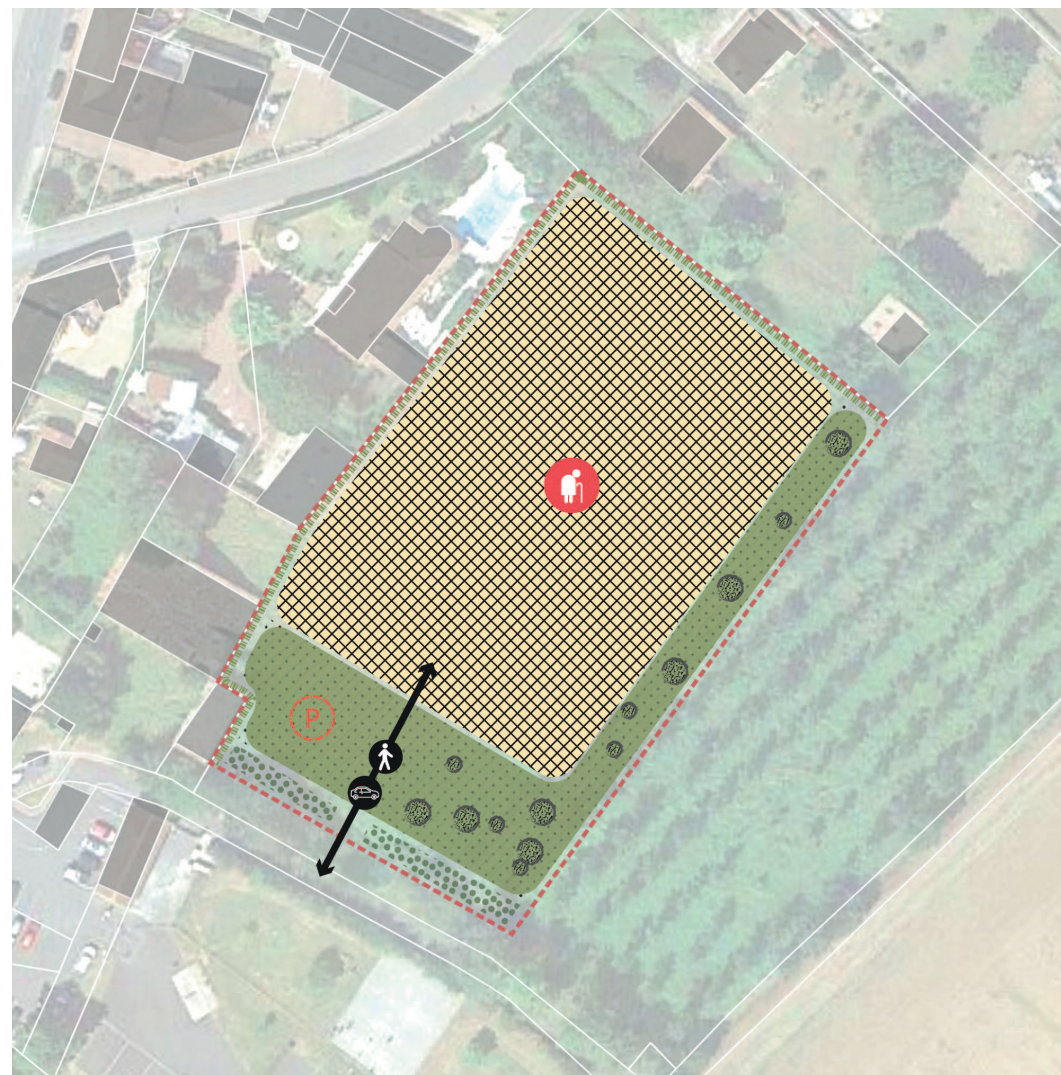
Résidence sénior

Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : 0,68 ha
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **oui**
- **Assainissement collectif**
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: 15 logs/ha
- Nombre de logements minimal attendus : 30 logements (estimation)
- Vocation du site et programmation : Résidence seniors
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Oui**



Document de travail



Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge

OAP_LES OAP SECTORIELLES

Secteur du Pin

Document de travail

Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : 0,15 ha
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: oui
- Assainissement collectif
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: 15 logs/ha
- Nombre de logements minimal attendus : 1 logements (estimation)
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : Non



Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge

OAP_LES OAP SECTORIELLES

Secteur d'équipement 1

Document de travail

Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : 1,44 ha
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **oui**
- Assainissement collectif
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: 15 logs/ha
- Nombre de logements minimal attendus : 30 logements (estimation)
- Vocation du site et programmation : Équipements sportifs/ publics
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : Non



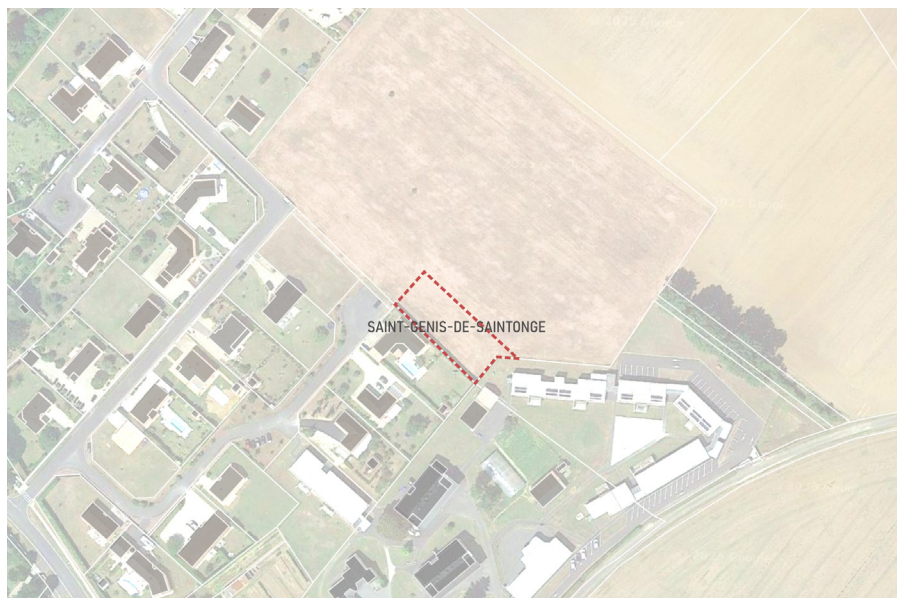
Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge

OAP_LES OAP SECTORIELLES

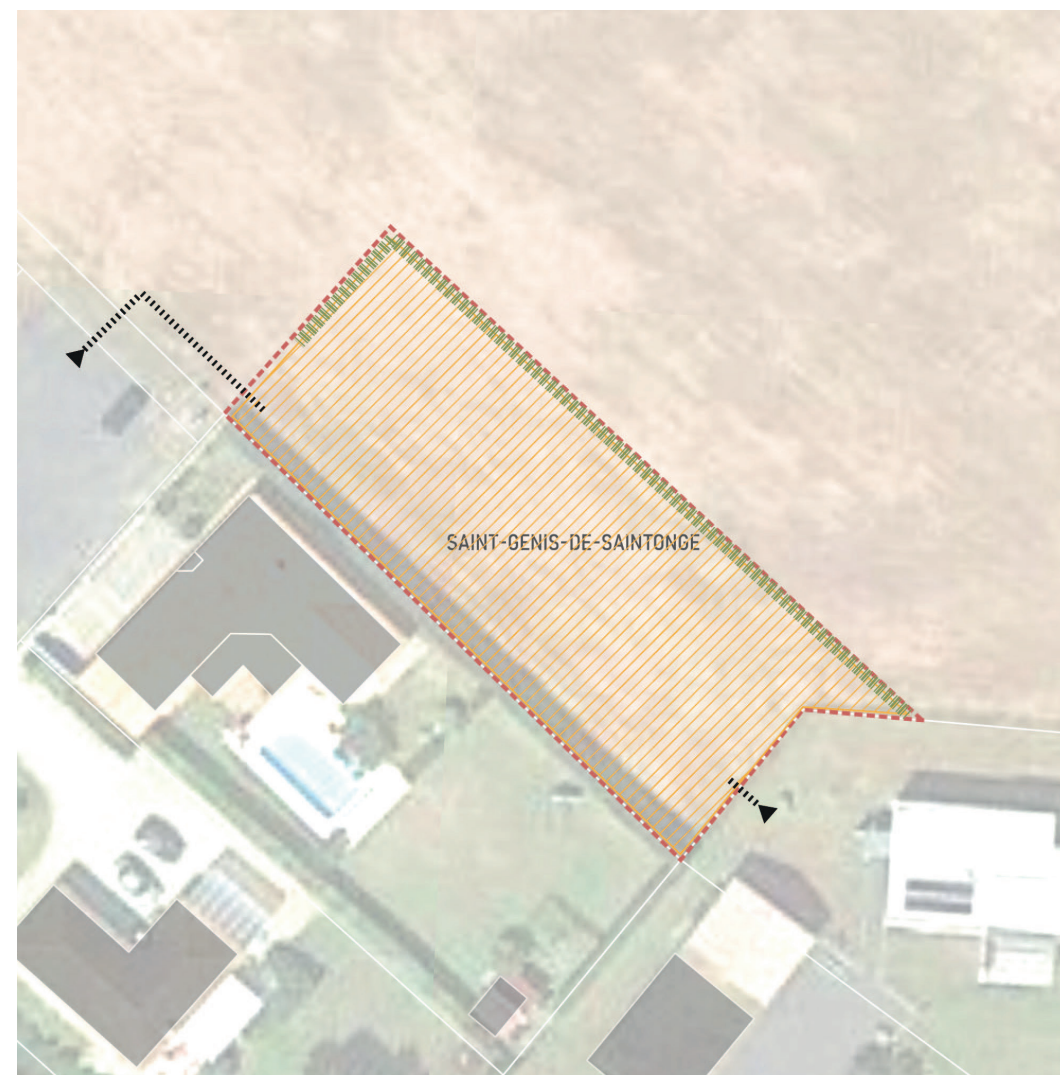
Secteur d'équipement 2

Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : 0,11 ha
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: oui
- Assainissement collectif
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: 15 logs/ha
- Nombre de logements minimal attendus : 1 logements (estimation)
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : Oui



Document de travail



Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge

OAP_LES OAP THÉMATIQUES

L'OAP - trame verte et bleue

Objectifs écologiques

- Amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces
- Atteinte du bon état écologique des masses d'eau
- Maintien et renforcement de la fonctionnalité des milieux naturels

Objectifs sociaux et économiques

- Maintien des services rendus par la biodiversité
- Mise en valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent
- Secteurs d'emplois



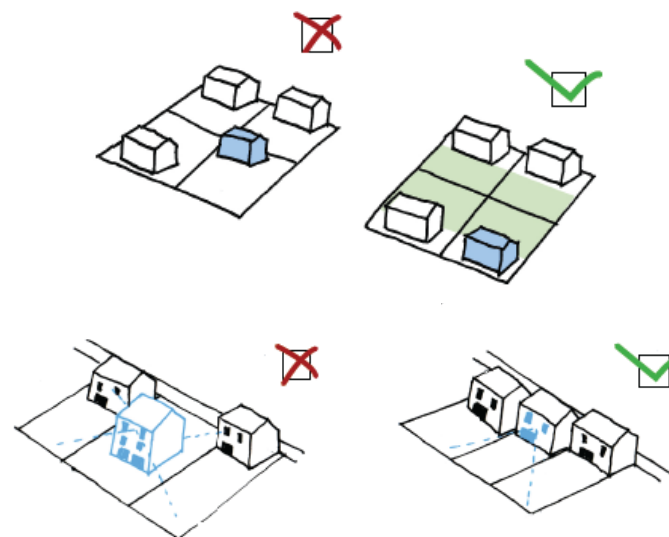
L'OAP - densification

Prescriptions générales

- Optimiser le foncier
- Anticiper l'évolution possible des parcelles
- Maintenir des zones de respiration
- Préserver le paysage existant et l'identité locale
- Intégrer les constructions dans la pente
- Cohabiter avec le voisinage
- Limiter les déperditions énergétiques

Orientations par types de fonciers

- Grandes dents-de-scie (>2000m²)
- Coeurs d'îlot
- Parcelles en lanières
- Constructions en fonds de jardins
- Densification des hameaux



A photograph of a field of dried sunflower stalks. The stalks are tall and thin, with some green leaves still attached at the base. The heads of the sunflowers are dark and dried. In the background, there is a line of green trees under a cloudy sky. A white rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the text "3.Présentation des règlements".

3.Présentation des règlements

PHASE RÉGLEMENTAIRE

Février 2025

Atelier règlement graphique avec les élus

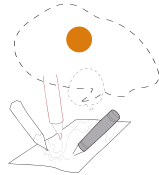
LE PLU, LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI

Les changements de destination

- Permet de faire figurer sur le document graphique d'anciens bâtiments agricoles ou industriels n'ayant plus vocation à être support des activités économiques pour rendre possible (sous conditions) un changement de destination vers l'habitat ou l'équipement.

Avantages et inconvénients

- Permet de valoriser/de réapproprier un patrimoine bâti existant.
- Permet la création de logements sans construction neuve (pas de consommation d'espace).
- Dépend des projets des propriétaires.
- Nécessite de porter une attention particulière aux incidences potentielles sur l'activité agricole.



Réunion OAP et zonage
Février 2025

13

> CE QU'IL RESTE À FAIRE

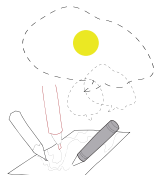
LE PLU, LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI

La protection du patrimoine

- Permet de protéger les bâtiments ou ensembles bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial via un repérage sur le règlement graphique.
- Un recensement objectif sur l'ensemble du territoire : la nécessaire définition des types de bâtiments à repérer (exemple : le patrimoine traditionnel, les maisons de maître, les édifices religieux...)

Avantages et inconvénients

- Possibilité d'interdire la démolition totale ou partielle d'un bâtiment.
- Possibilité d'encadrer les interventions sur l'existant en imposant que les travaux tendent à une sauvegarde et une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants.
- Noblige pas les propriétaires à entretenir le bâti concerné



Réunion OAP et zonage
Février 2025

Cittànova

NOM DE LA COMMUNE :

HABITATION

LOGEMENT ☐HÉBERGEMENT ☐

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAILS ☐RESTAURATION ☐COMMERCES DE GROS ☐ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE UNE CLIENTÈLE ☐HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE ☐CINÉMA ☐

Quelles destinations souhaitez vous accueillir en zone Ua ?

- ☐ J'autorise
☐ J'interdis
☐ J'autorise sous conditions

Équipements d'intérêt collectif et services publics

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉES ☐LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉES ☐ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE ☐SALLS D'ART ET DE SPECTACLES ☐ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ☐LIEUX DE CULTE ☐AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC ☐

Cittànova

Mars 2025

Atelier règlement écrit avec les élus

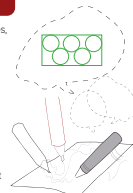
LE PLU, LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE NATUREL

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- Peut protéger les espaces boisés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer
- Interdit toute affectation ou mode d'occupation pouvant compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Avantages et inconvénients

- Permet de protéger strictement les espaces boisés les plus intéressants.
- Un outil de protection strict qui nécessite une connaissance fine des sujets.

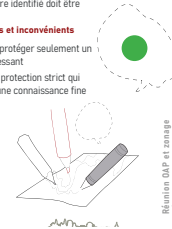


Les arbres remarquables

- Permet protéger les arbres isolés qui sont repérés
- Interdiction d'abattage de l'arbre ou de détérioration sous peine de sanction
- Chaque arbre identifié doit être conservé

Avantages et inconvénients

- Permet de protéger seulement un sujet intéressant
- Un outil de protection strict qui nécessite une connaissance fine des sujets.



Réunion OAP et zonage
Février 2025

Cittànova

> CE QU'IL RESTE À FAIRE

14

LES HAUTEURS

Quelle hauteur max pour les constructions principales en zone U ?

> proposition du règlement 7 m

> proposition du règlement 3,5 m pour les annexes

Quelle hauteur max pour les constructions principales en zone N ?

> proposition du règlement 7 m

> proposition du règlement 3,5 m pour les annexes

LES IMPLANTATIONS

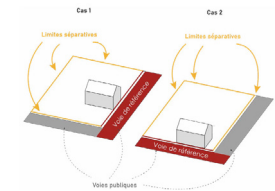
Quelles implantation en zone U ?

> proposition du règlement : en zone Ua à l'alignement

> proposition du règlement : en zone Ub à l'alignement un recul de 3m minimum

> proposition du règlement : en zone Uc avec un recul de 3m minimum

> proposition du règlement : en zone Uh à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 3m minimum de 3m.



Atelier Règlement - Mars 2025

Cittànova

LES RÈGLEMENTS_RÈGLEMENT ÉCRIT

LA PHASE REGLEMENTAIRE DANS UN PLUI : PETIT RECAPITULATIF



Le **Règlement graphique**



Le **Règlement écrit**

les zones agricoles

A

- » Constructibles pour les besoins économiques de l'exploitation agricole

les zones naturelles

N

- » Secteur de protection des paysages et des milieux naturels
- » Ou présence de risque

les zones urbaines

U

- » Réseaux et infrastructures suffisants

les zones à urbaniser

AU

- » Ouvertes (constructibles immédiatement)
- » Fermées (modification du PLUi nécessaire)

I- Affectation des zones et la destination des constructions

II - Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

III - Les équipements et les réseaux



Quel type de construction je peux implanter ?



Comment insérer la construction dans son environnement ? Quel volume ?



Comment raccorder la construction ?

LA SUBDIVISION DES ZONES



Ua

correspond au noyau
centre-ville historique. Il
est caractérisé par un tissu
dense

Uc

correspond aux extensions
urbaines diffuses de type
pavillonnaires

Uh1

correspond aux hameaux
constructibles du territoire,
comportant une mixité
fonctionnelle importante

Uh2

correspond aux hameaux
densifiables

Ue

correspond aux zones dédiées
aux équipements

Ux

correspond aux zones dédiées
aux activités économiques



AUh

correspond aux zones à urbaniser à vocation d'habitat

AUx

correspond aux zones à urbaniser à vocation économique

AUe

correspond aux zones à urbaniser à vocation d'équipements

AUt

correspond aux zones à urbaniser à vocation touristique



A

correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles

LA SUBDIVISION DES ZONES



N

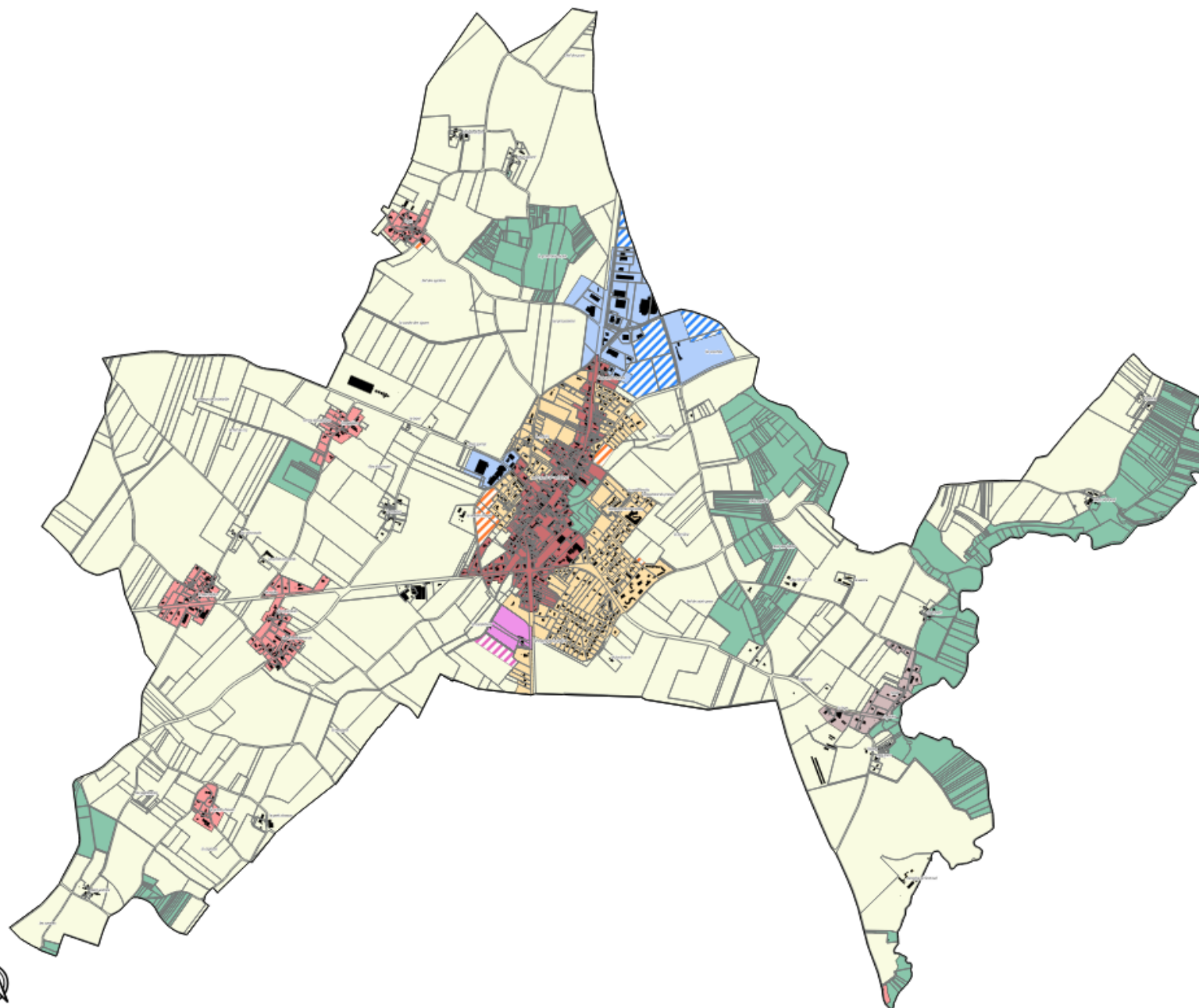
correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Nx

correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique

Ni

correspond aux secteurs du territoire soumis à un risque d'inondation



- Légende :**
- Limite communale
 - Limite paroissiales
 - Bâtiments
 - Prévisions graphiques :
 - Éléments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Zones et secteurs :
 - A : Zone agricole
 - U : Zone urbaine
 - U1 : Zone urbaine de densité moyenne
 - U2 : Zone urbaine de densité élevée
 - U3 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U4 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U5 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U6 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U7 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U8 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U9 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U10 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U11 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U12 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U13 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U14 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U15 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U16 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U17 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U18 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U19 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U20 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U21 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U22 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U23 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U24 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U25 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U26 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U27 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U28 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U29 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U30 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U31 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U32 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U33 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U34 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U35 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U36 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U37 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U38 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U39 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U40 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U41 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U42 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U43 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U44 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U45 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U46 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U47 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U48 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U49 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U50 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U51 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U52 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U53 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U54 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U55 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U56 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U57 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U58 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U59 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U60 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U61 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U62 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U63 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U64 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U65 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U66 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U67 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U68 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U69 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U70 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U71 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U72 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U73 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U74 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U75 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U76 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U77 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U78 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U79 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U80 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U81 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U82 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U83 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U84 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U85 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U86 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U87 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U88 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U89 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U90 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U91 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U92 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U93 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U94 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U95 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U96 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U97 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U98 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U99 : Zone urbaine de densité très élevée
 - U100 : Zone urbaine de densité très élevée

Document de travail

Plan Local d'Urbanisme RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Version de travail n°2
Avril 2025

Commune de
Saint-Genis-de-Saintonge

Réunion publique -24/11/2025
Saint-Genis-de-Saintonge



4. Calendrier et échéances à venir

lycée Agricole P.
SAINT ANTO

LE PLU_ RAPPEL DU CALENDRIER ET DES ÉCHANCES A VENIR



A wide-angle photograph of a rural landscape. In the foreground, a field of tall, golden-brown corn stalks is visible, with a strip of green grass at the bottom left. In the middle ground, there is a line of trees and a small farm building with a white silo. A faint rainbow is visible in the sky on the right side. The sky is filled with large, white, fluffy clouds. Several power lines run diagonally across the top left corner of the image.

NOUS SOMMES A VOTRE ÉCOUTE !