

PLU Saint-Genis-de- Saintonge

Réunion publique -
Phase réglementaire

24/11/2025



Cittanova



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



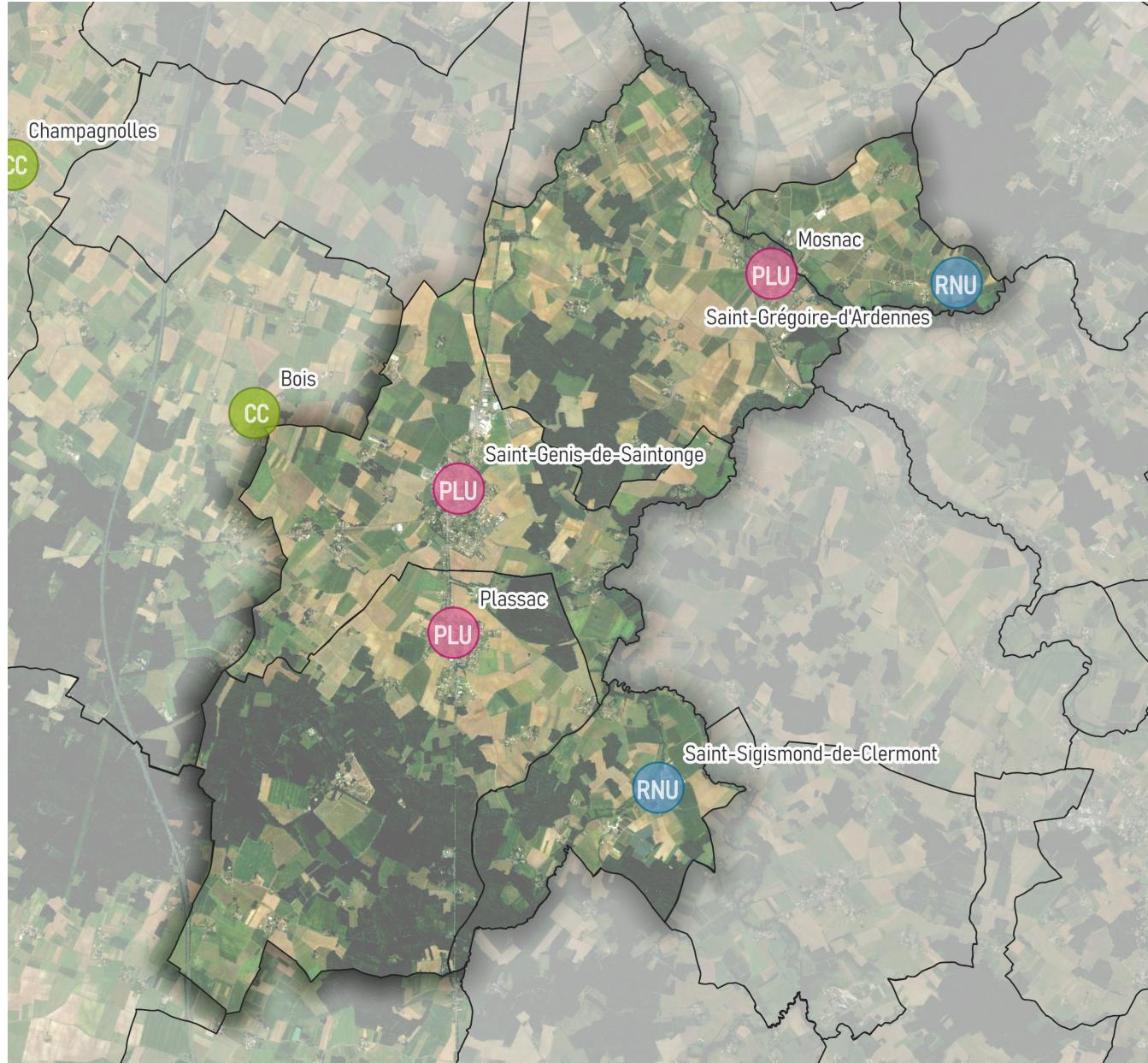
- + règlement écrit
- + règlement graphique
- + échanges questions/réponses

4 > Calendrier et échéances à venir



- + échanges questions/réponses

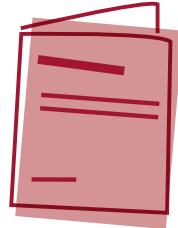
LE PLU_ LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR



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

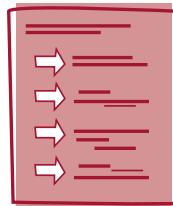
LE PLU_ QU'EST-CE-QUE C'EST ?

LE PLU SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :



Le Rapport de présentation
Il explique les choix effectués en s'appuyant sur les enjeux identifiés dans le diagnostic

Justifie

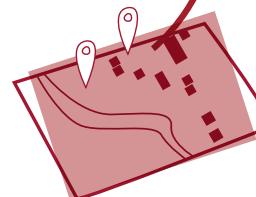


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

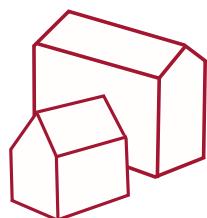


Le Règlement écrit et graphique
Il définit les règles d'utilisation des sols.

Cohérence



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

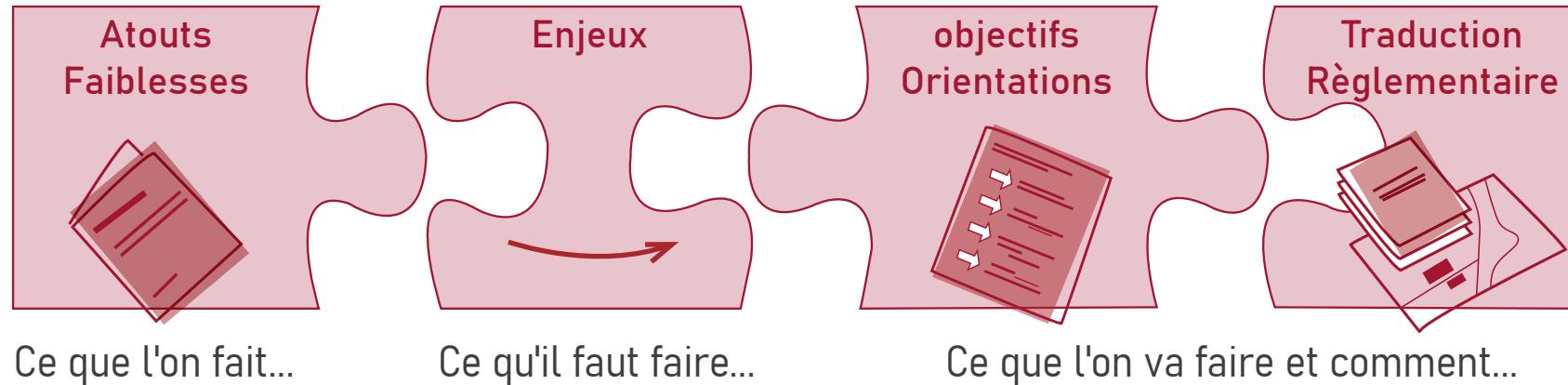


conformité

LES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DÉCLARATION DE TRAVAUX

compatibilité

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

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

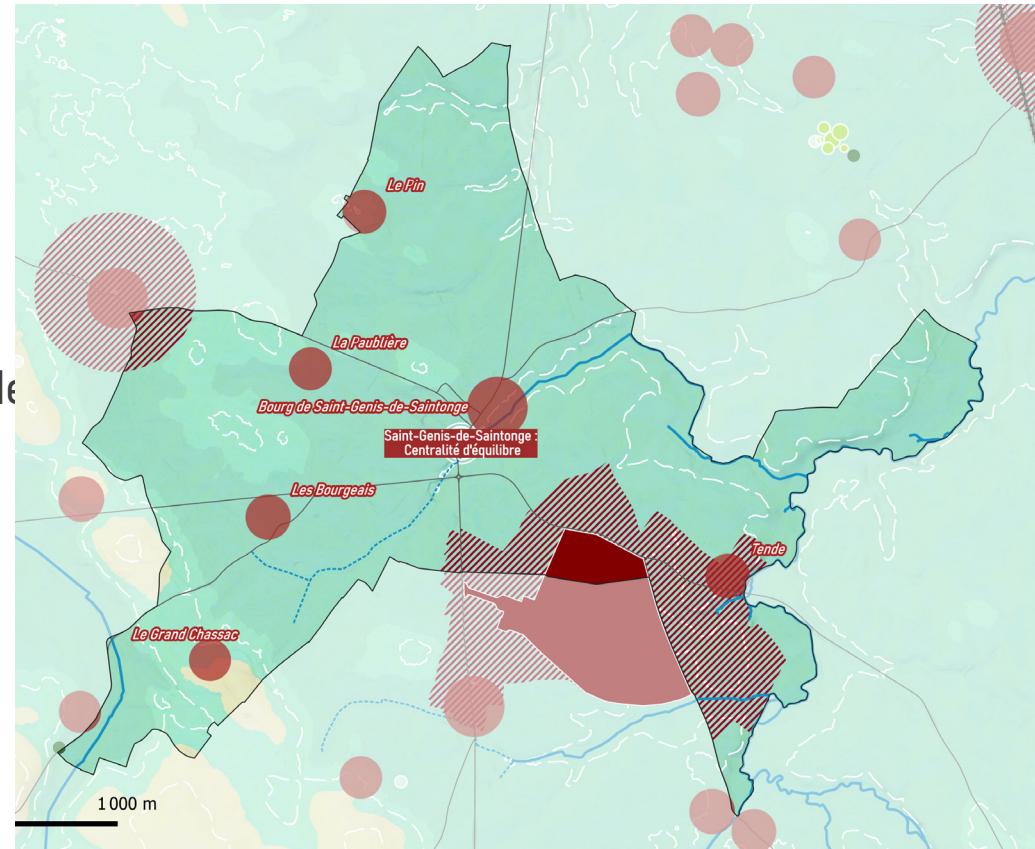
Horizon 2035

8

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



Horizon 2035

9

AXE 2 : UNE COMMUNE SENSIBLE AUX MODIFICATIONS CLIMATIQUES

Les orientations du PADD

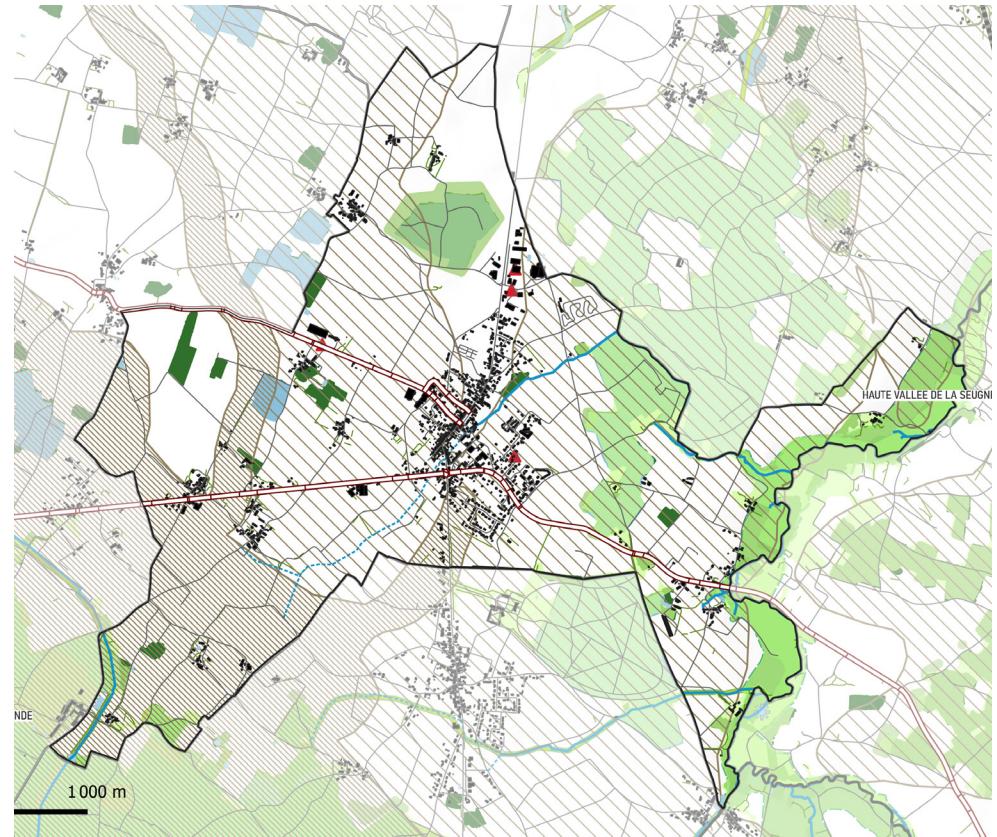
2.1. Adapter le territoire aux changements climatiques

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

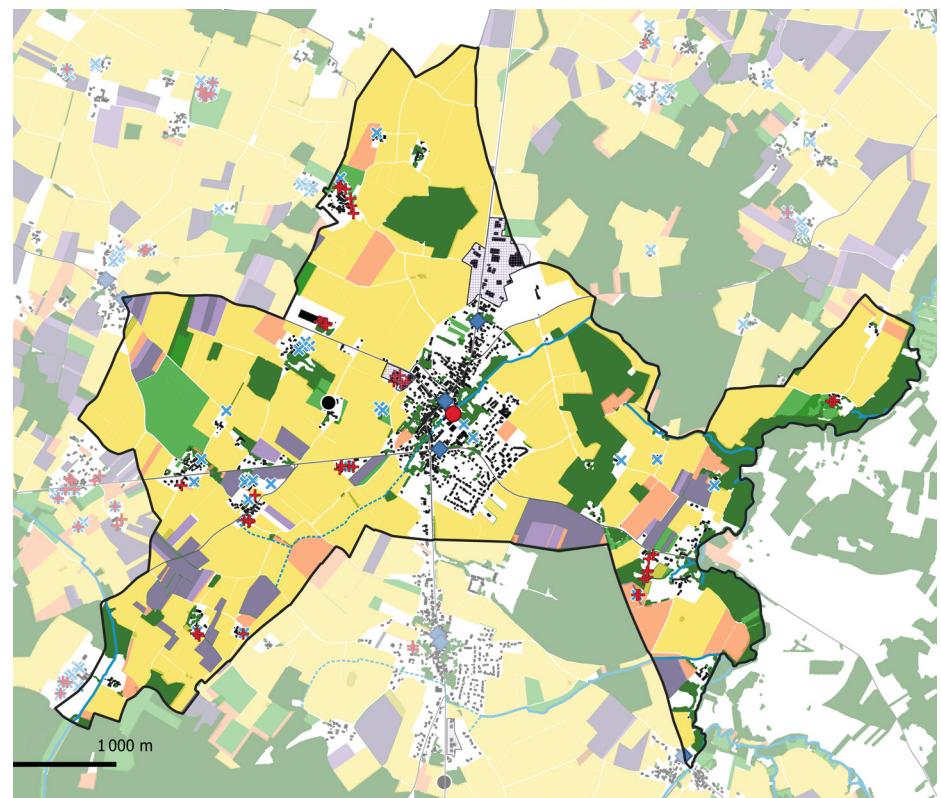
Contour de la commune	Patrimoine végétal	ZNIEFF de type II
Bâtiments	Espaces de gestion durable	HAUTE VALLEE DE LA SEUGNE
Routes	Espaces de biodiversité majeurs	Aléa retrait-gonflement des argiles :
Routes	Corridors écologiques	Fort
Cours d'eau	Corridors écologiques chemins de moindre couts	Moyen
Ruisseau	Corridors écologiques diffus	Installations classées
Surface hydrographique	Site d'Importance Communautaire	
Zones humides	Natura 2000	
Haies	ZNIEFF de type I	
	FORET DE LA LANDE	

Horizon 2035

Les orientations du PADD

AXE 3 : UNE COMMUNE OÙ IL FAIT BON VIVRE

- 3.1. Péréniser 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



égend

- Legend:

 - 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 ?

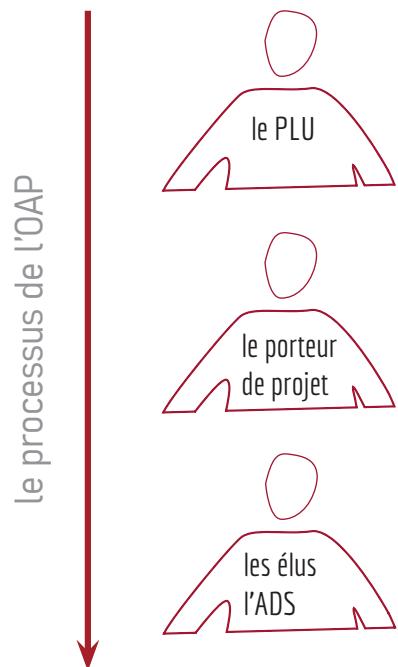


OAP_UN OUTIL OPÉRATIONNEL DU PLU

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

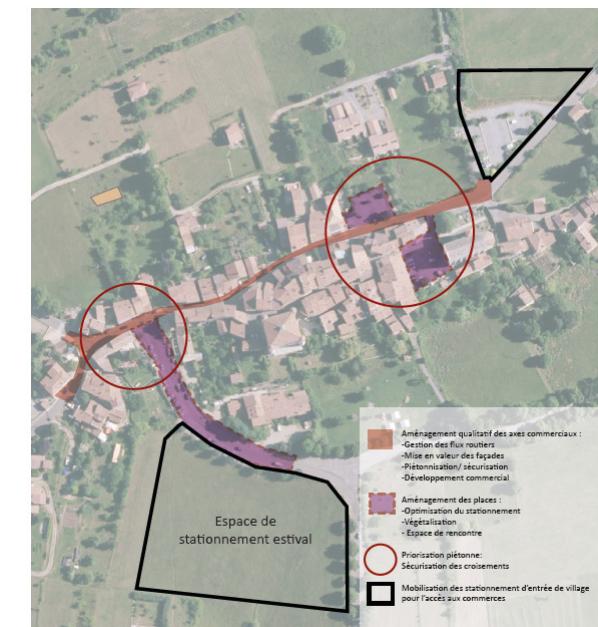
THÉMATIQUES avec une approche plus globale sur un enjeu spécifique



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

OAP LES OAP SECTORIELLES

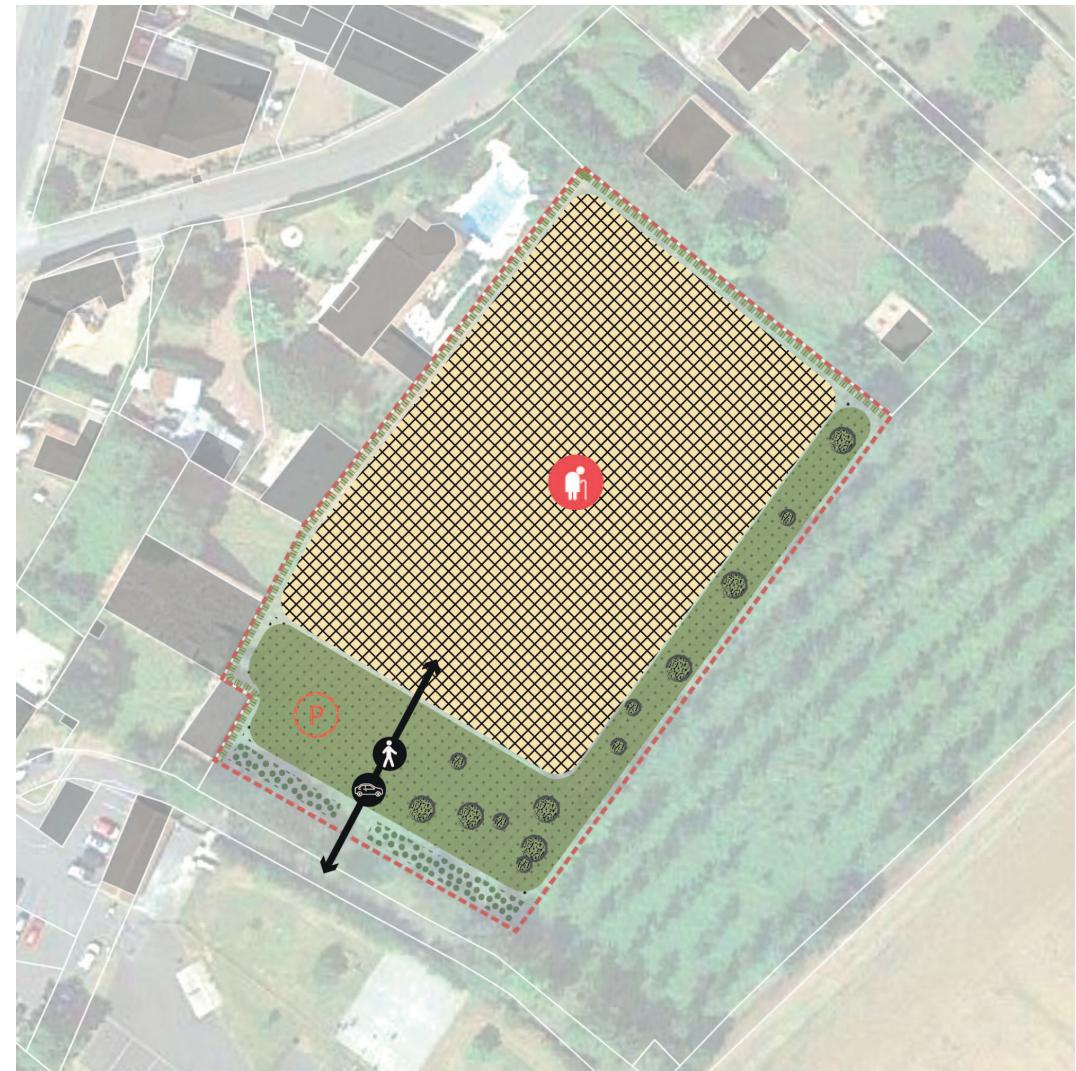
Résidence senior

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



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



OAP LES OAP SECTORIELLES

Secteur d'équipement 1

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



Document de travail



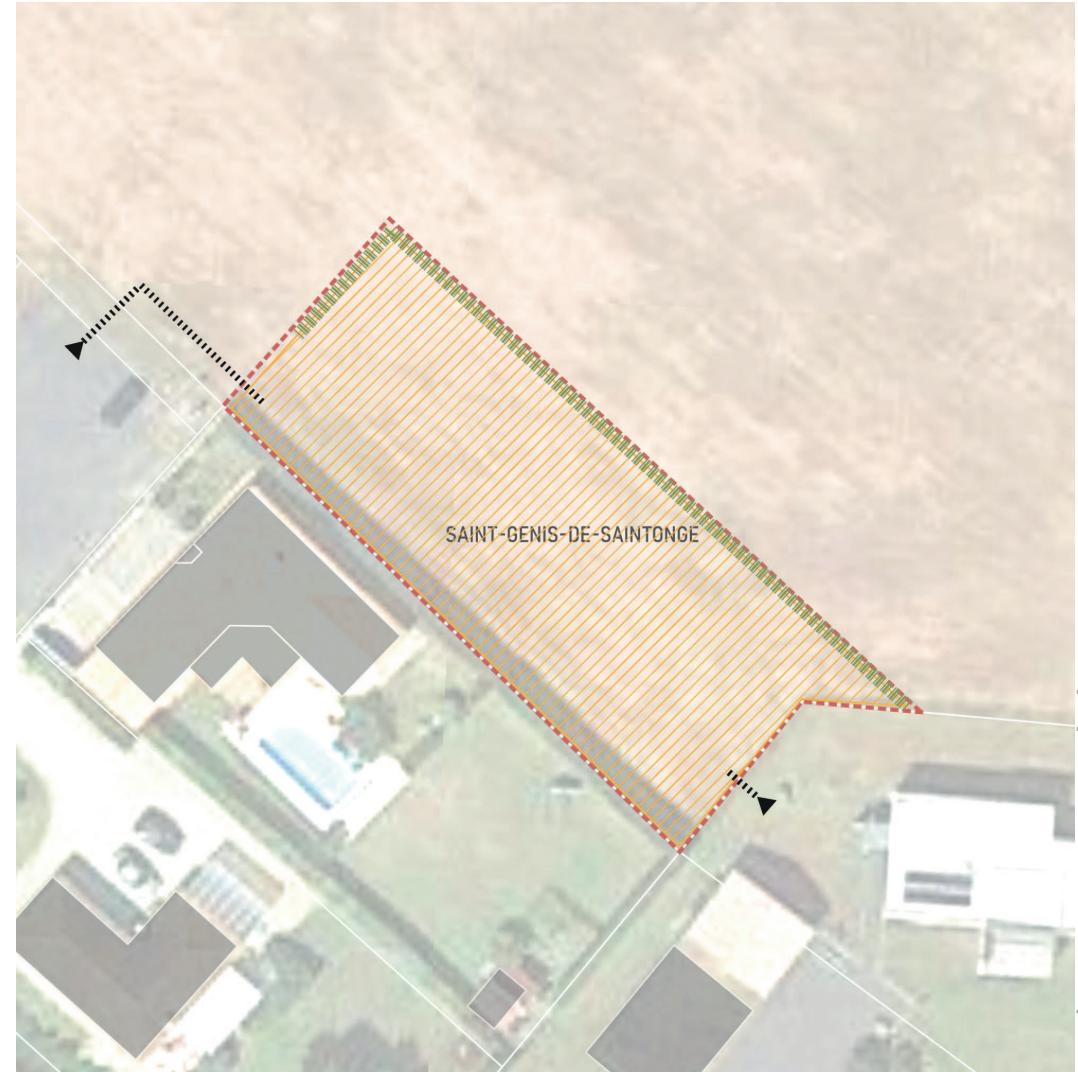
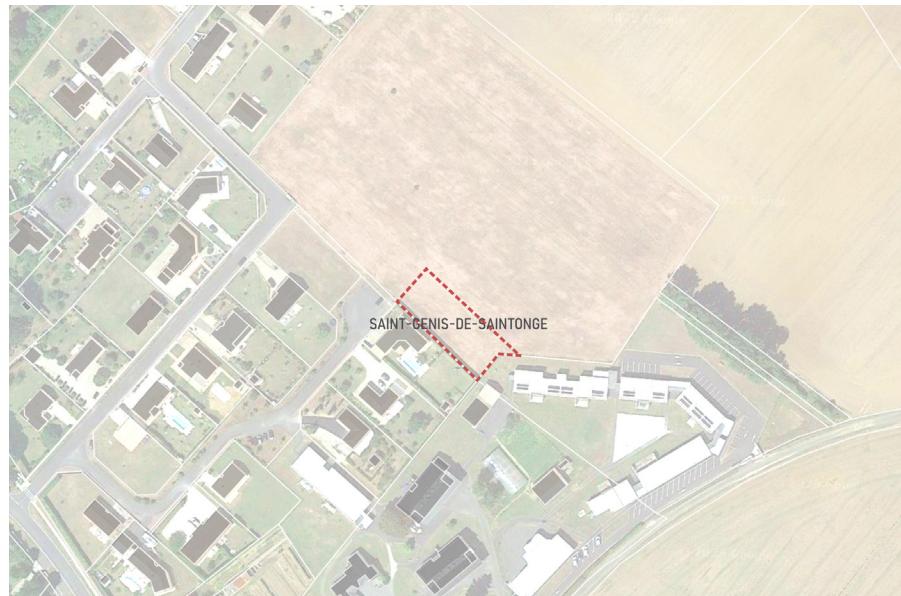
OAP LES OAP SECTORIELLES

Secteur d'équipement 2

Document de travail

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



OAP_LES OAP THÉMATIQUES

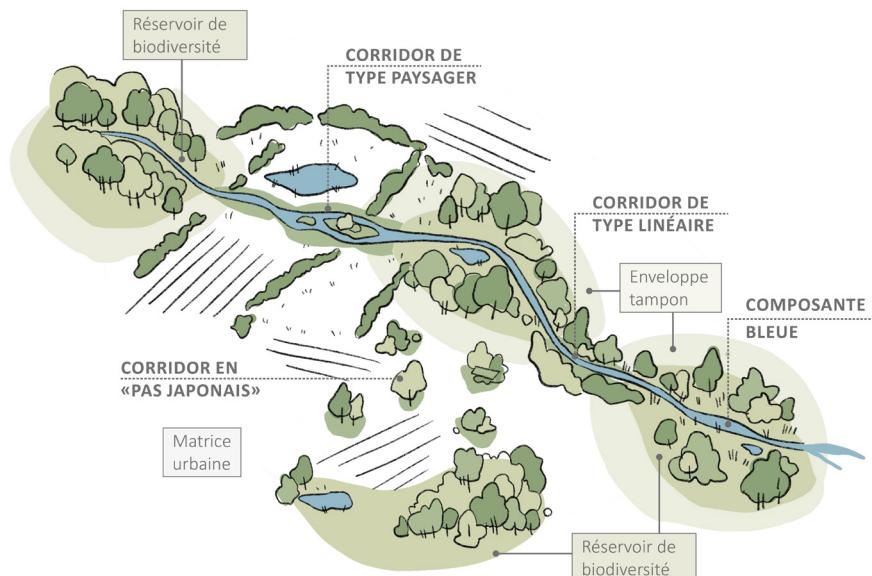
L'OAP - trame verte et bleue

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



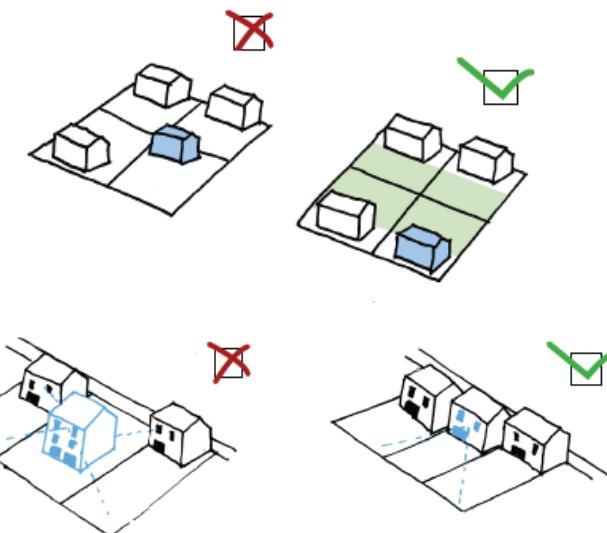
L'OAP - densification

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-creuses ($>2000m^2$)
- Coeurs d'îlot
- Parcelles en lanières
- Constructions en fonds de jardins
- Densification des hameaux



Cittanova

A photograph of a sunflower field under a cloudy sky. The sunflowers are tall and mostly dried out, with their heads turned downwards. A white rectangular box is overlaid on the image, containing the text.

3. Présentation des règlements

LES RÈGLEMENTS_LA MÉTHODOLOGIE

PHASE RÉGLEMENTAIRE

Février 2025

Atelier règlement graphique avec les élus

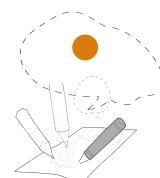
LE PLU, LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI

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 (gas de consommation d'espace),
- > Dépend des projets des propriétaires,
- > Nécessite de porter une attention particulière aux incidences potentielles sur l'activité agricole.



Réunion DAP et zonage
Février 2025

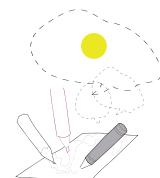
LE PLU, LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI

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'existing 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 DAP et zonage
Février 2025

13

CE QU'IL RESTE À FAIRE

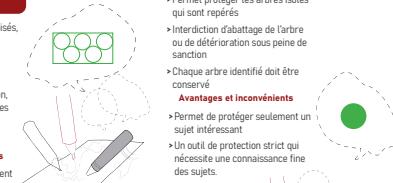
LE PLU, LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE NATUREL

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- > Peut protéger les espaces boisés, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer
- > Interdit toute affection 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.



14

Les arbres remarquables

- > Permet protéger les arbres isolés qui sont repérés
- > Interdiction d'abattage de l'arbre ou de déterioration 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 DAP et zonage
Février 2025

Quelle hauteur max pour les constructions principales en zone U ?

- > proposition du règlement 7 m
- > proposition du règlement 3,5 m pour les annexes

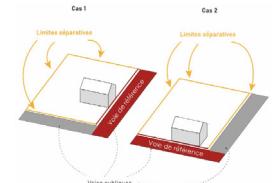
Quelle hauteur max pour les constructions principales en zone N ?

- > proposition du règlement 7 m
- > proposition du règlement 3,5 m pour les annexes

LES IMPLANTATIONS

Quelles implantation en zone U ?

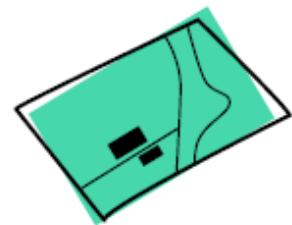
- > proposition du règlement : en zone Ua à l'alignement
- > proposition du règlement : en zone Ub à l'alignement un recul de 3m minimum
- > proposition du règlement : en zone Uc avec un recul de 3m minimum
- > proposition du règlement : en zone Uh à l'alignement des voies et entreprises publiques ou avec un recul minimum de 3m



Cittanova

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

Quel type de construction je peux implanter ?

II - Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Comment insérer la construction dans son environnement ? Quel volume ?

III - Les équipements et les réseaux

Comment raccorder la construction ?

LES RÈGLEMENTS_RÈGLEMENT ÉCRIT

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

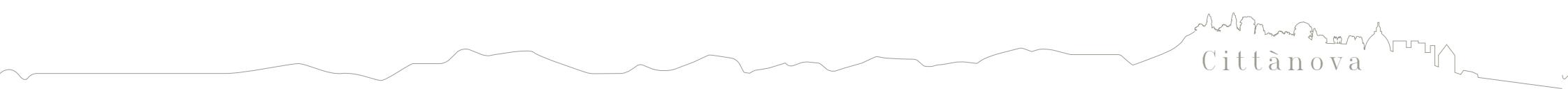
AUt

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





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

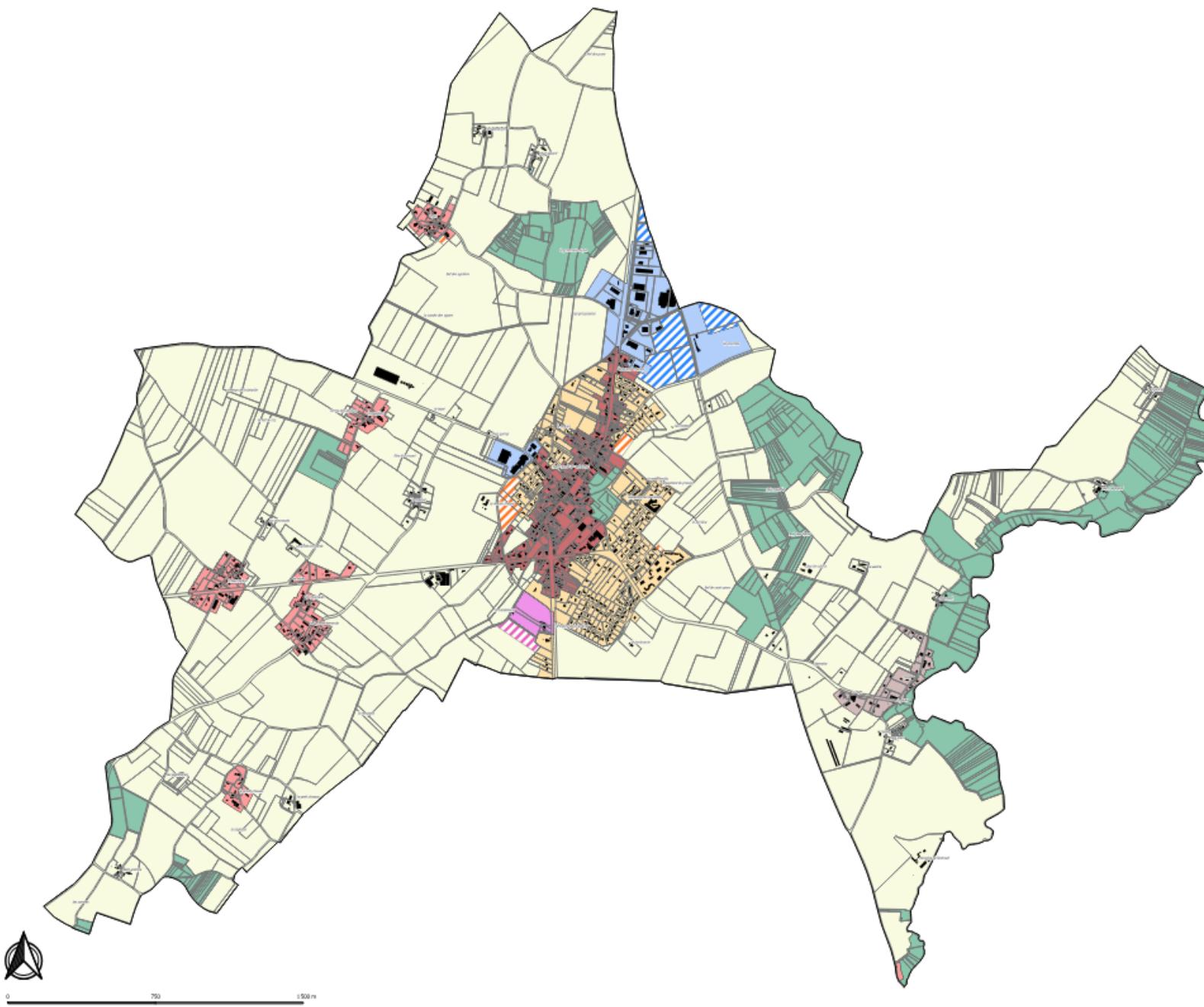
correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL) à vocation économique

Ni

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

LES RÈGLEMENTS _ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

26



Document de travail

Plan Local d'Urbanisme RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Version de travail n°2
Avril 2025

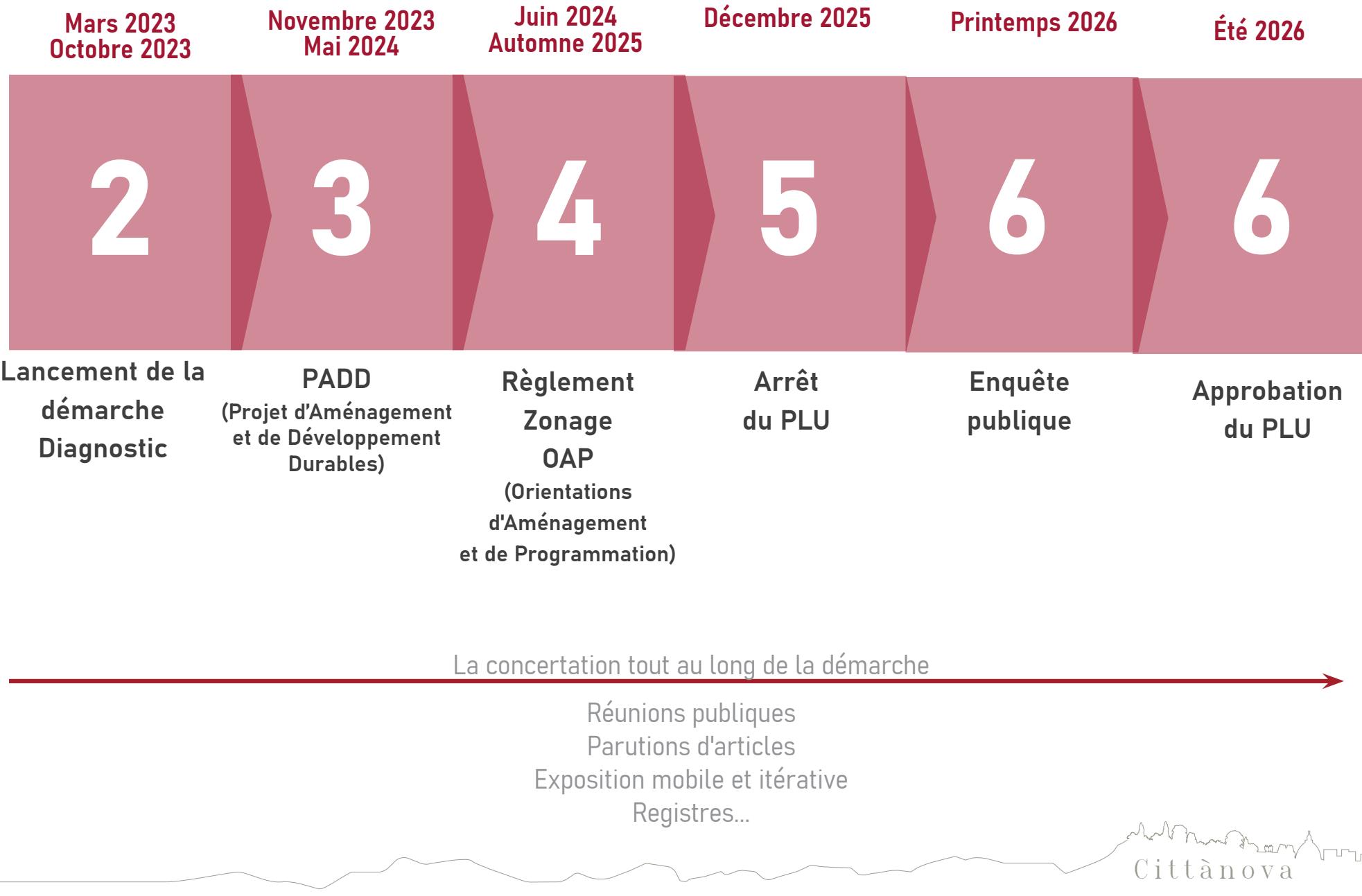
Commune de
Saint-Genis-de-Saintonge





4. Calendrier et échéances à venir

LE PLU_ RAPPEL DU CALENDRIER ET DES ÉCHANCES A VENIR





NOUS SOMMES A VOTRE ÉCOUTE !