

**Récapitulatif des modifications  
réalisées sur le zonage  
Communes par communes**

## COMMUNE

**Planches graphiques** : N° de planche

**Document d'urbanisme antérieur** : PLU – CC – POS - RNU

Explication des secteurs devant faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Plusieurs cas de figure peuvent amener un secteur à faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'urbanisation limitée. Dans tous les cas, cela dépend d'une enveloppe urbaine déterminée en fonction de l'ancien document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

**Communes avec un Plan Local d'Urbanisme**

Les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible.

**Communes avec une Carte Communale**

Les secteurs inscrits dans les zones non constructibles du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible.

**Communes avec un Plan d'Occupation des Sols**

Les secteurs en zone notamment NB, NC, ND et NA du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible.

**Communes au Règlement National de l'Urbanisme**

L'ensemble des parcelles situées en dehors des parties actuellement urbanisées.

## Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

2

- Nom du secteur**

Raison ayant conduit à une modification

Parcelles concernées – Nouveau zonage - *Explications données par les PPA.*

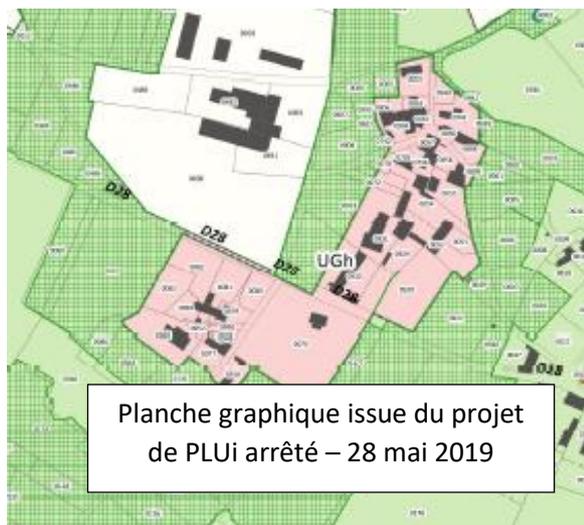


Planche graphique issue du projet de PLUi arrêté – 28 mai 2019

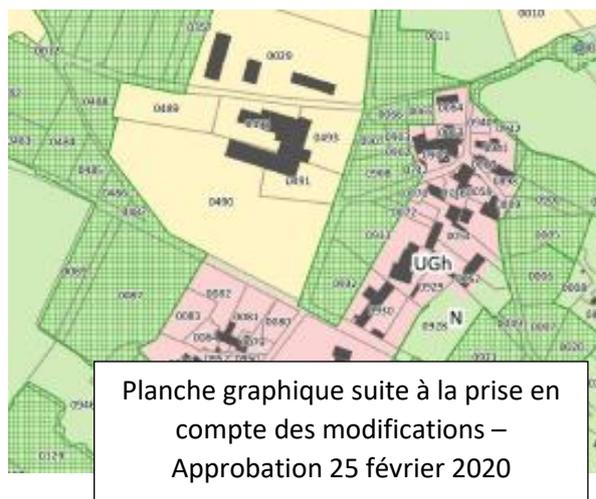


Planche graphique suite à la prise en compte des modifications – Approbation 25 février 2020

## Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- Type de modification :**

Secteurs concernés

**Planches graphiques : 6-12-13****Document d'urbanisme antérieur : RNU**

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

**Secteurs ayant fait l'objet de modification**

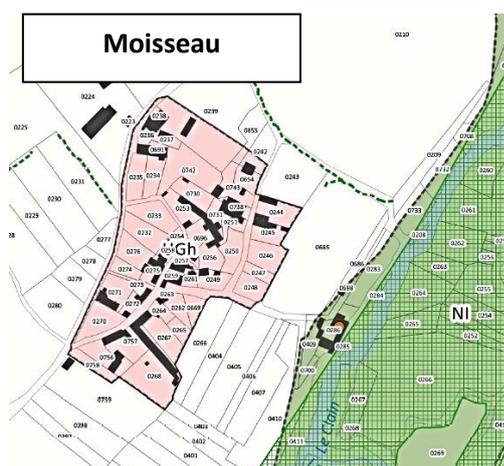
- **Secteur Moisseau**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1 :

- La partie Est du hameau a été rétrogradée en zone agricole : *présence d'un boisement permettant d'assurer les continuités écologiques.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine.

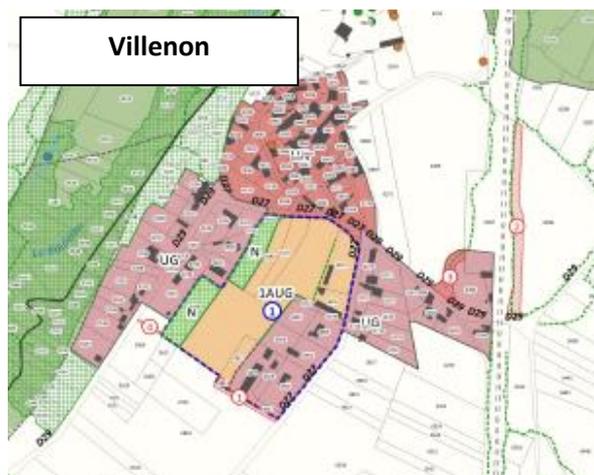
- La partie Nord du hameau a été rétrogradée en zone agricole



- **Secteur Villenon**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les fonds de parcelles situés à l'Ouest de ce secteur ont été rétrogradés en zone Naturelle.
- Il en est de même pour la partie Est de la zone UGh.



## ● Ancien terrain de sport

L'ancien terrain de sport situé en zone agricole qui était zoné en UT (zone touristique et de loisirs) a reçu un avis défavorable de la CDPENAF pour l'accueil notamment de bâtiments techniques municipaux.

Un travail de zonage et de réglementation a été réalisé permettant d'obtenir un avis favorable suite à un nouveau passage en CDPENAF.



**Planches graphiques** : 56-57-61

**Document d'urbanisme antérieur** : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

#### **Secteurs ayant fait l'objet de modification**

La CDPENAF a émis des avis favorables à l'ensemble des secteurs présentés.

Un travail de délimitation de l'enveloppe urbaine avait déjà été effectué avec la commune avant l'arrêt du document en date du 28 mai 2019.

Aucune modification dans le zonage n'a été réalisé.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE

Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 33-34-41-42

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **La Garde**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1 :

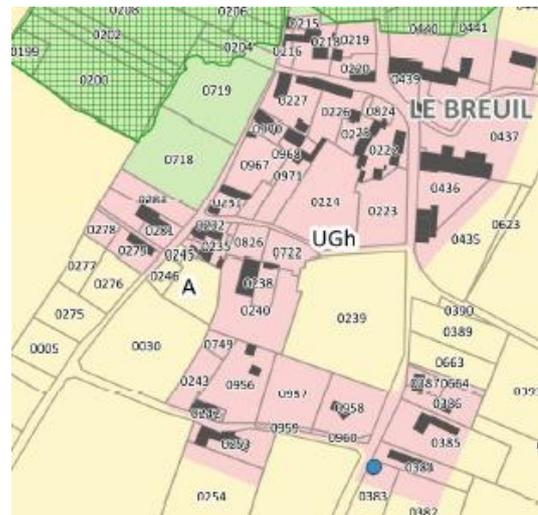
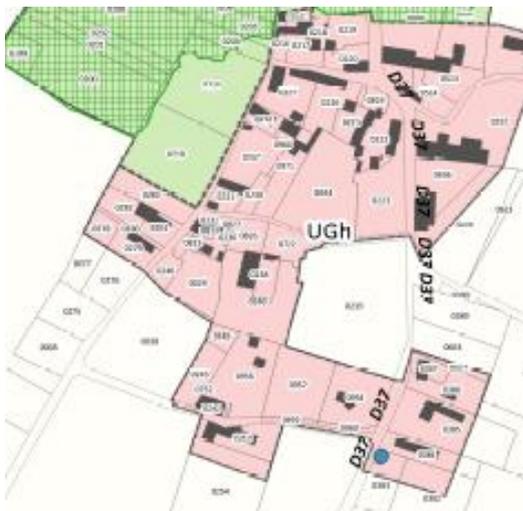
- Certaines parcelles du hameau La Garde ont été rétrogradées en zone naturelle : *Parcelles naturelles arborées pour partie, pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques / Urbanisation dans un hameau loin des commerces et services.*



- **Le Breuil**

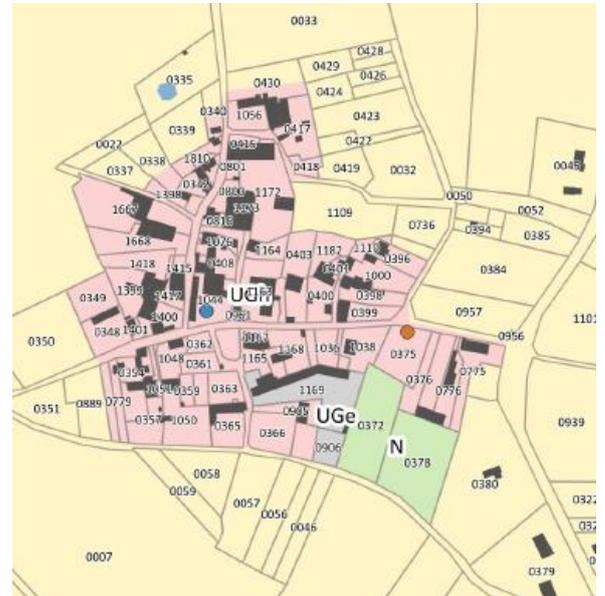
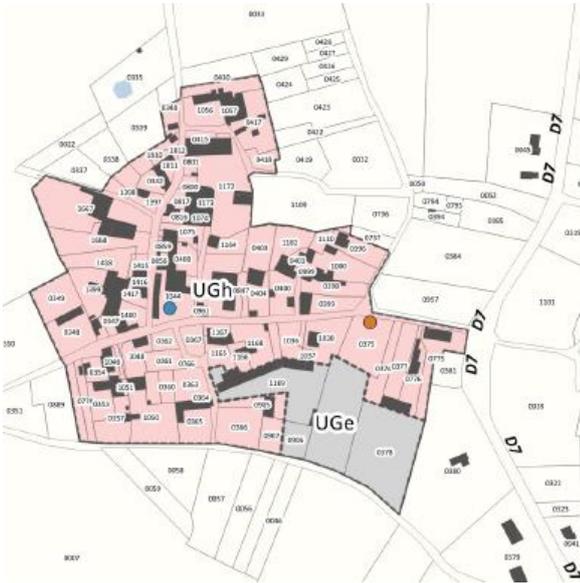
Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Certaines parcelles ont été rétrogradées en zone agricole



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1 :

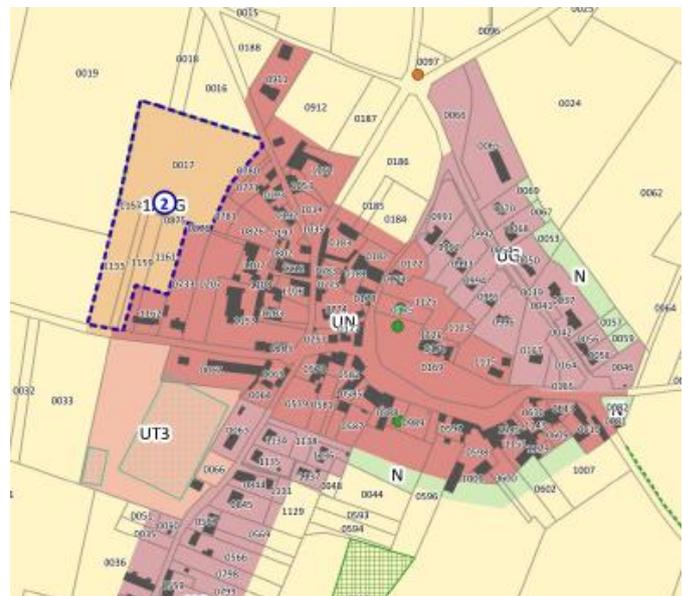
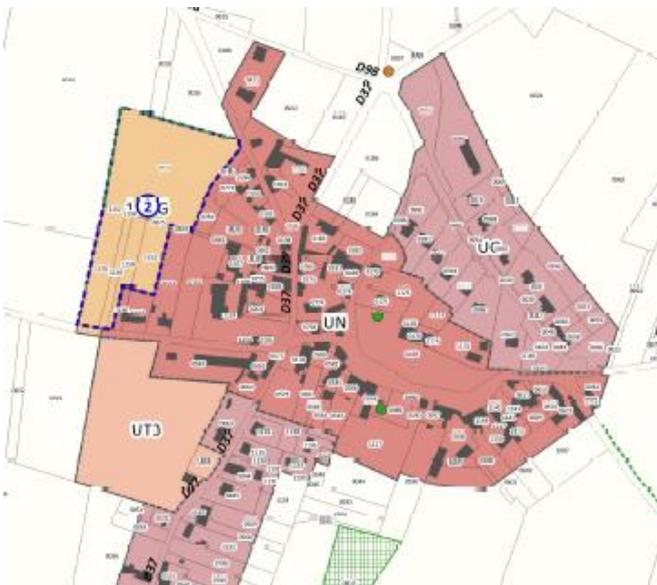
- Certaines parcelles initialement zonée en UGe (zone à vocation économique) ont été rétrocédées en zone agricole : *Espace boisé sur les 2/3 Est, prairie comportant quelques arbres sur la partie Ouest - L'urbanisation de ce secteur aurait pour effet de supprimer le boisement.*



- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1, certaines parcelles situées à l'Est du bourg ont été rétrocédées en zone agricole ou naturelle :

- Parcelle ZT 53 et les suivantes vers l'Est : *Fonds de jardin et espaces vert servant de transition avec l'espace agricole*
- Parcelle ZT 81 : *Parcelle comportant des arbres pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques ; présence d'un hangar sur la parcelle*
- Parcelles H1127 et les suivantes vers l'Est : *Espaces agricoles avec présence d'un petit boisement côté Est*



**A savoir :**

L'OAP de Blanzay, zonée 1AUG, avait fait l'objet d'un avis défavorable suite à la CDPENAF n°1 pour consommation excessive de l'espace en entrée de ville et densité nette de l'OAP (9.9log/ha) inférieure à l'objectif du PADD (12 log/ha).

L'OAP a donc été retravaillée, la densité a notamment été augmentée. Celle-ci a reçu un avis favorable de la CDPENAF n°3.

**Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique**

- **Changement de destination :**

Deux bâtis situés au lieu-dit La Popinière

Un bâti situé au lieu-dit La Garde

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 8-9-10-15-16-17

Document d'urbanisme antérieur : RNU

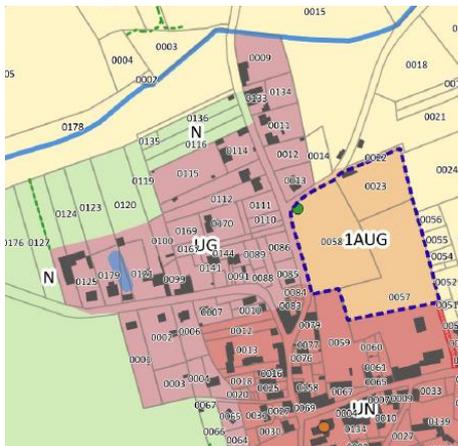
La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Quelques parcelles, situées au Nord du bourg (notamment AA137, 136, 135, 117, 116) ont été rétrocédées an zone naturelle.
- La parcelle AA127, située au Nord-Ouest du bourg a été rétrocédée en zone naturelle.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 25-26-32-33

Document d'urbanisme antérieur : PLU

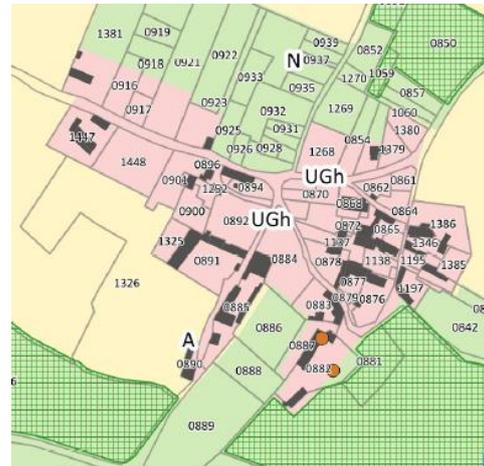
La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Le Peu**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie de la parcelle G1326 située au Sud du hameau a été rétrocédée en zone agricole : *Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers / ilot PAC sur 80% de la zone / Secteur en extension sur un hameau / Comporte des éléments fonctionnels (arbres) pouvant participer aux continuités écologiques.*

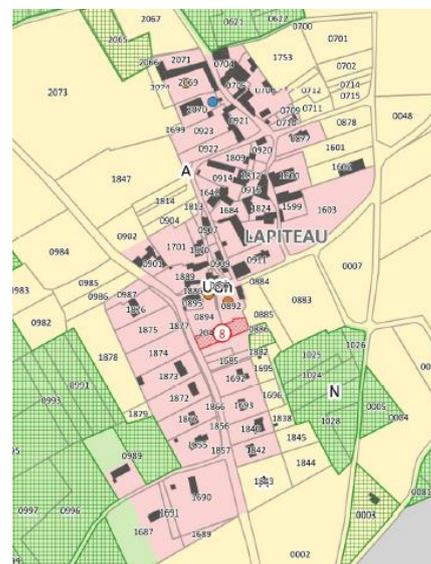


13

- **Lapiteau**

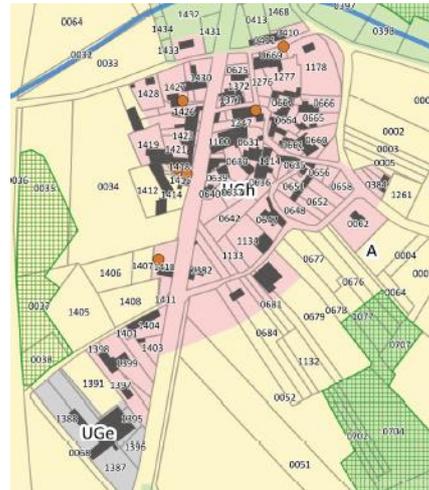
Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle H143 située au Sud du hameau a été rétrocédée en zone agricole.



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

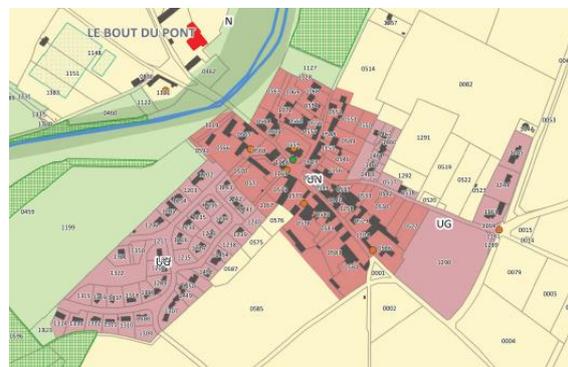
- Les parcelles YD63, 1 et 2 situées à l'Est du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.



- **Bourg**

Suite à l'observation des services de l'Etat et en concertation avec la commune :

- La zone 1AUG a été rétrocédée en zone agricole : *A Brux, il est prévu une zone 1AUG à proximité du cimetière alors que la zone UG voisine se trouve un projet de lotissement (17 terrains disponibles) sur lequel aucune maison n'a encore été construite. Il convient donc de s'interroger sur le besoin d'une zone 1AUG ici. De plus, la densité moyenne prévue dans l'OAP est inférieure à l'objectif affiché au PADD.*



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Changement de destination :**

Certains bâtis, notamment situés sur les parcelles C457, E535 et ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Eléments de paysage :**

Suppression d'une mare inexistante située sur la parcelle D403.

Planches graphiques : 40-41

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Chaumillon**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 ainsi qu'à l'avis émis par les services de l'Etat :

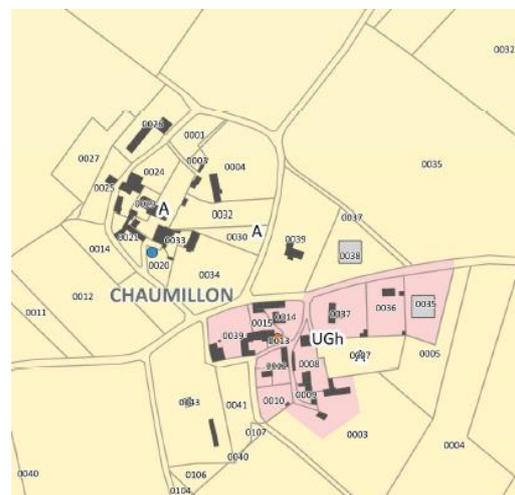
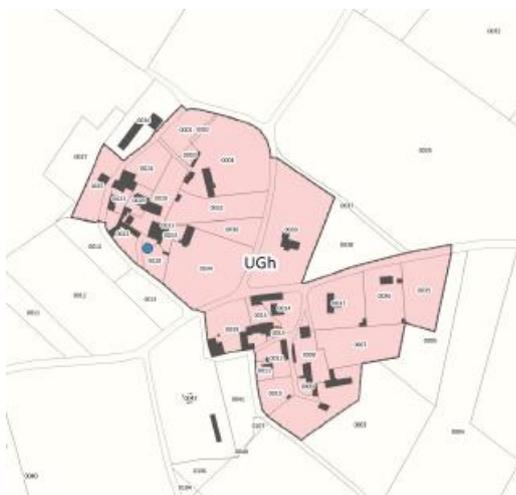
#### CDPENAF

- Certaines parcelles situées au cœur du hameau (AC34-AC32 et les suivantes) ont été rétrocédées en zone agricole : *Une seule construction d'habitation sur ce secteur / Espace de prairie sur la majeure partie de la zone avec également quelques fonds de jardins comportant des haies et arbres pouvant participer au fonctionnement écologique local.*
- La parcelle AC7 a été rétrocédée en zone agricole : *Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers / Ilot PAC / Urbanisation en extension sur un hameau*

La suppression de ces parcelles, notamment celles situées au cœur du hameau, engendre une coupure du hameau en deux zones UGh distinctes. Or, une zone UGh (un hameau), doit être d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et comprendre au moins 10 habitations. La partie Est, correspondant à ces critères a pu être maintenue en UGh. La partie Ouest étant d'une superficie inférieure a dû être rétrocédée en zone agricole.

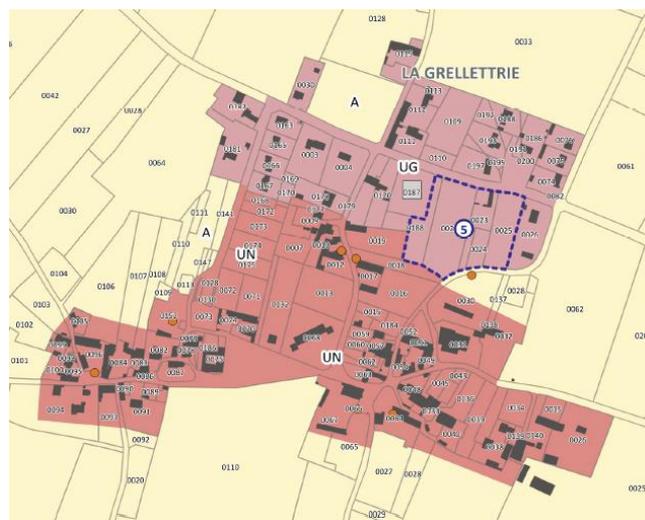
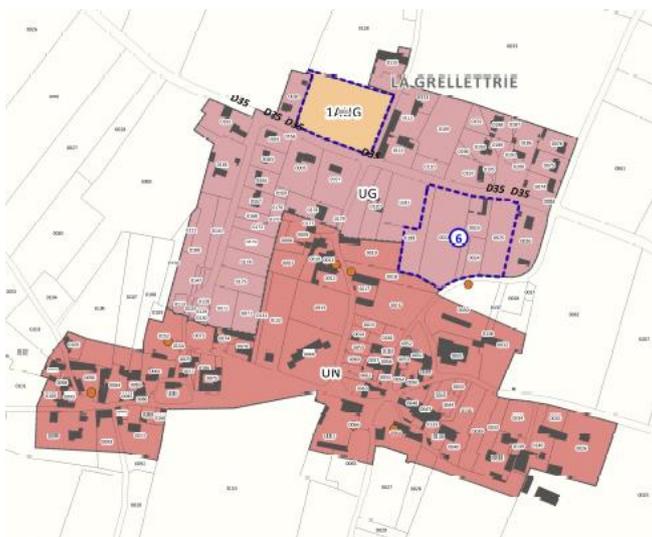
#### Service de l'Etat

- Les mêmes secteurs que mentionnés ci-dessus sont concernés par l'observation des services de l'Etat : *En application de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classées en zone urbaine U « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Il convient donc de réinterroger certains zonages U qui comprennent des surfaces non urbanisées parfois importantes.*



Suite aux avis défavorables des CDPENAF n°1 et 2 :

- Certaines parcelles situées à l'Ouest du bourg (notamment AA141, 180, 111, 143, 145, 147, 113) ont été rétrocédées en zone agricole : *Espace de prairie et ilot PAC / Possibilités de construire à proximité (de l'autre côté de la route).*
- La zone 1AUG située tout au nord du bourg a été rétrocédée en zone agricole : *Densité nette de la zone inférieure à l'objectif du PADD / ilot PAC / Consommation excessive de l'espace du fait de possibilité de construire existantes par ailleurs sur la commune*



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Déplacement d'un élément de paysage à protéger :**

La localisation d'un puit, situé sur la parcelle AA96, a été légèrement baissé.

Planches graphiques : 13-14-20-21

Document d'urbanisme antérieur : RNU

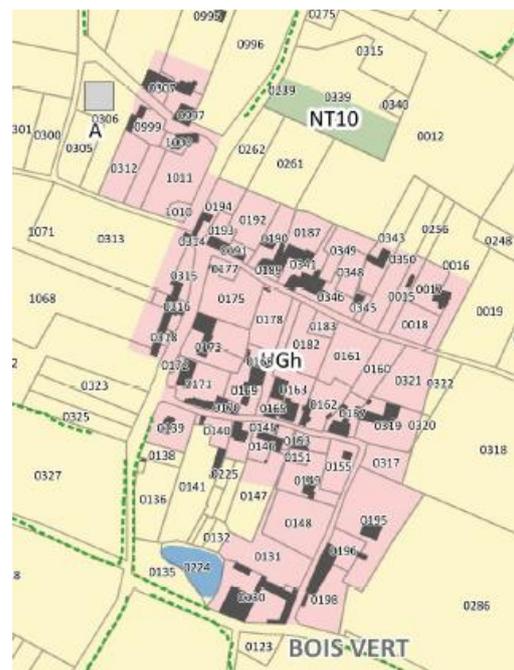
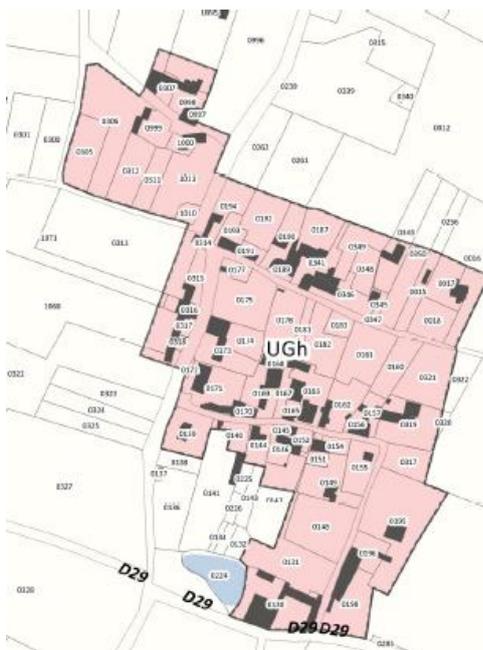
La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- Fougère

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

- Les parcelles A305 et A306 ont été rétrocédées en zone agricole : *Présence de haies abusives participant au bon fonctionnement des continuités écologiques / Urbanisation en extension sur un hameau où de nombreux espaces à densifier existent.*

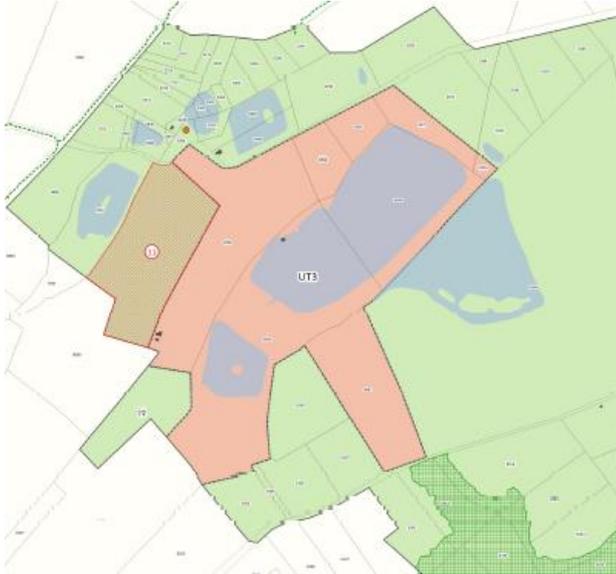






Le zonage de la base de loisirs de Champagné-Saint-Hilaire avait reçu un avis défavorable lors du passage en CDPENAF n°2 : *Jouxte à l'Est un secteur de corridor en pas japonais identifié au SRCE / Se situe sur un corridor identifié au SRCE et dans la TVB / Présence d'une ZNIEFF sur la partie Est.*

Le projet modifié a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable sous réserve de diminuer le taux d'imperméabilisation et l'emprise au sol autorisé / de supprimer la partie de la zone interceptant la ZNIEFF

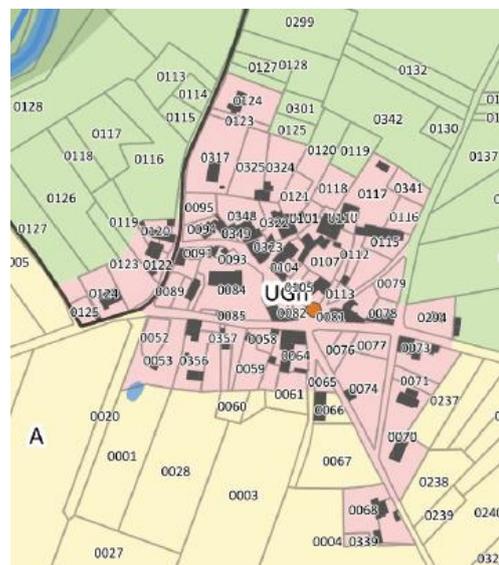
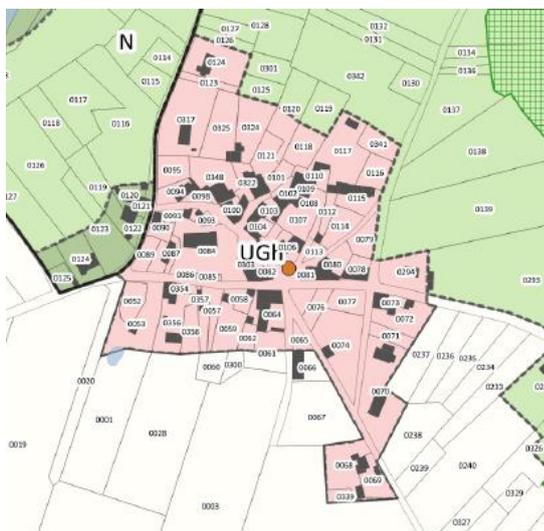


## Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Agrandissement de zone :**

La demande émanant de l'enquête publique vient d'une erreur matérielle. Agrandissement de la zone UGH pour couvrir l'ensemble du village de La Porcherie à cheval entre Sommières-du-Clain et Champagné-Saint-Hilaire.

La commune de Champagné Saint Hilaire étant au RNU il était nécessaire de faire une demande de dérogation à l'urbanisation limitée en CDPENAF n°3.



- **Création d'un STECAL :**

Le projet a pour vocation de permettre l'installation d'un observatoire astronomique ayant comme but de promouvoir l'astronomie vers un large public.

Il a été créé un Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limité (STECAL), zoné NT10, avec un règlement propre au projet et précis (hauteur - emprise au sol - imperméabilisation limitées).

Le projet a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 et a reçu un avis favorable.



- **Changement de destination :**

Plusieurs bâtis en zone agricole ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Situés notamment sur les parcelles A281-A283-AX302-F101-F182-F394-H120-H121.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

**Planches graphiques** : 34-35-42-43

**Document d'urbanisme antérieur** : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### **Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA**

La CDPENAF a émis des avis favorables à l'ensemble des secteurs présentés.

Un travail de délimitation de l'enveloppe urbaine avait déjà été effectué avec la commune avant l'arrêt du document en date du 28 mai 2019.

Aucune modification dans le zonage n'a été réalisé.

### **Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique**

- **Changement de destination :**

Un bâti situé parcelle ZM56, zone agricole, a été ciblé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 50-51-52-55-56-57

Document d'urbanisme antérieur : PLU

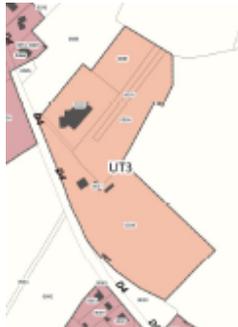
La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie du secteur dédié aux équipements sportifs et salle des fêtes a été rétrogradée en zone naturelle : *Réservoir système bocagers sur la partie Nord-Est / Présence de parcelles boisées au Nord.*



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Suppression d'emplacement réservé :**

L'emplacement réservé n°14 situé sur les parcelles AH72-AD709 ainsi que le n°21 situé sur la parcelle AB107 ont été supprimés.

- **Suppression d'un élément de paysage**

Un boisement inexistant (vers le sud) zoné sur la parcelle AC14 a été diminué.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 57-61-62-63-64

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

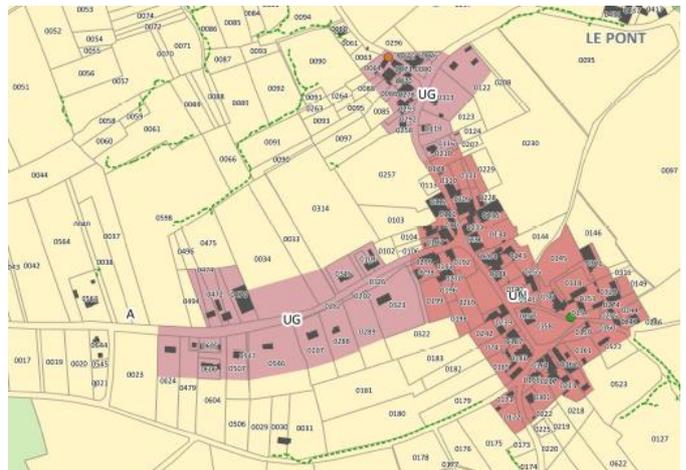
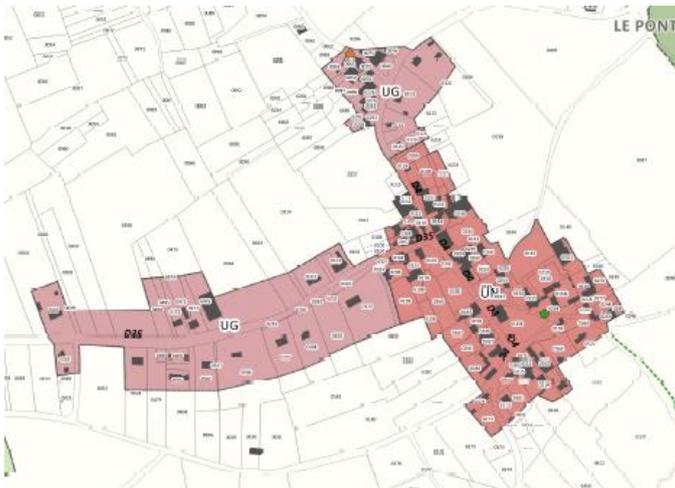
### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1 :

- Une partie notamment des parcelles E494, E598, E37, E38, E39 situées à l'Ouest du Bourg ont été rétrocédées en zone agricole : Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du fait de l'étalement urbain en urbanisation linéaire.

La suppression de ces parcelles engendre une coupure entre la partie raccrochée au bourg et les parcelles situées à l'extrémité Ouest. Le zonage des parcelles E563, E544 en hameau (UGh) n'était pas possible dans la mesure où une zone UGh (un hameau), doit être d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et comprendre au moins 10 habitations. La partie Ouest ne correspondant pas à ces critères a dû être rétrocédée en zone agricole.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 22-23-29-30-36-37

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Les Champs de la Foire**

- La zone 1AUG située au lieu-dit Les Champs de la Foire, a reçu un avis défavorable de la CDPENAF n°1 : *Impact sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers / Etalement urbain en urbanisation linéaire sur zone de corridor écologique.*

L'OAP a été retravaillée en supprimant la partie Ouest engendrant une urbanisation linéaire et augmentant la densité nette l'OAP. Celle-ci a reçu un avis favorable de la CDPENAF n°3.



- **Bourg (Ouest)**

- La zone UG (couverte par une OAP) située à l'Ouest du bourg, a reçu un avis défavorable de la CDPENAF n°1 : *Densité nette de l'OAP inférieure à l'objectif du PADD.*

L'OAP a été retravaillée en augmentant notamment les densités. Celle-ci a reçu un avis favorable de la CDPENAF n°3.



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

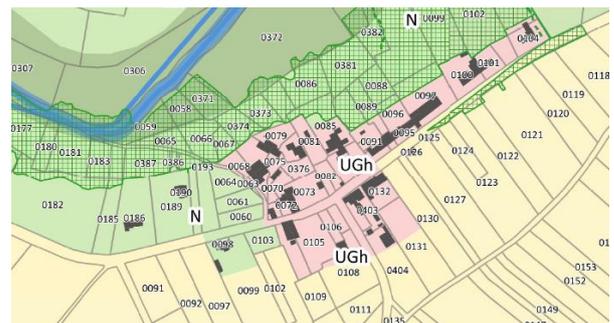
- La parcelle AB 86 a été rétrocédée en zone naturelle : *Parcelle de jardins ; se situe entre deux boisements séparés par une route, assurant une coupure de l'urbanisation.*
- La parcelle BO172, correspondant au square a été rétrocédée en zone agricole : *Parc arboré jouxtant un boisement / Joue le rôle de transition entre l'urbanisation existante et le boisement.*

### • Couture

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

- Certaines parcelles (notamment BN60, 61, 64, 192, 191) ont été rétrocédées en zone naturelle : *Présence d'une haie pouvant participer aux continuités écologiques avec les boisements voisins / Probabilité forte de zone inondable sur la frange nord / réservoir de biodiversité / zone humide identifiée au SRCE sur la frange nord.*

La suppression de ces parcelles engendre une coupure entre le cœur du hameau et les parcelles situées à l'extrémité Ouest. Le zonage des parcelles BN189, BN186 en hameau (UGh) n'était pas possible dans la mesure où une zone UGH (un hameau), doit être d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et comprendre au moins 10 habitations. La partie Ouest ne correspondant pas à ces critères a dû être rétrocédée en naturelle.



30

### • Enviaux

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

- Les parcelles BN244, BN240 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Urbanisation en extension en entrée de hameau / Parcelles de jardin comportant quelques arbres et une haie en bordure Est / Réservoir de biodiversité - systèmes bocagers identifiés au SRCE.*

La suppression de ces parcelles de la zone UGH a engendré une diminution de la superficie du hameau (inférieure à 1,8 ha). Or, une zone UGH (un hameau), doit être d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et comprendre au moins 10 habitations. Le lieu-dit Enviaux ne correspondant plus à ces critères a dû être rétrocédé en zone naturelle.



- **Base de loisirs**

- Le zonage de la base de loisirs de Château-Garnier avait reçu un avis défavorable lors du passage en CDPENAF n°1 : *Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et continuités écologiques : réservoir de biodiversité humide, éléments paysagers existants participant aux continuités écologiques / Consommation excessive de l'espace / Zonage non cohérent avec la vocation de la zone.*

Il a été créé un Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limité (STECAL), zoné NT3, avec un règlement propre au projet et précis (hauteur - emprise au sol - imperméabilisation limitées).

Le projet de base de loisirs et de son extension a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable.



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Prise en compte de la carrière**

Un zonage particulier a été apporté afin de prendre en compte la carrière.



- **Changement de destination :**

Certains bâtis, notamment situés sur les parcelles AB17, AW73, AX311, AZ202, BC113, 114, ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 31-32-33-39-40-41-47

Document d'urbanisme antérieur : PLU

La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Les Bons Enfants (Sud du bourg)**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie de la zone 1AUG, correspondant aux parcelles D496 et D495 en partie, a été rétrogradée en zone agricole : *Consommation d'espace excessive : densité nette OAP inférieure à l'objectif du PASS / Ilot PAC.*



33

- **Senillé**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle B1031 située à l'Est du bourg a été rétrogradée en zone agricole : *Urbanisation en extension sur un hameau / Nombreuses autres possibilités de construire sur le hameau / Présence de quelques arbres / Probabilité forte de zone humide.*



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Certaines parcelles situées à l'Est du hameau ont été rétrocédées en zone agricole : les parcelles AE99 et AD113 correspondant à des secteurs arborés.
- De plus, l'ensemble des parcelles situées à l'Est de la parcelle AD113 ont été rétrocédées en zone agricole dans la mesure où ce secteur n'était pas en continuité du hameau existant.

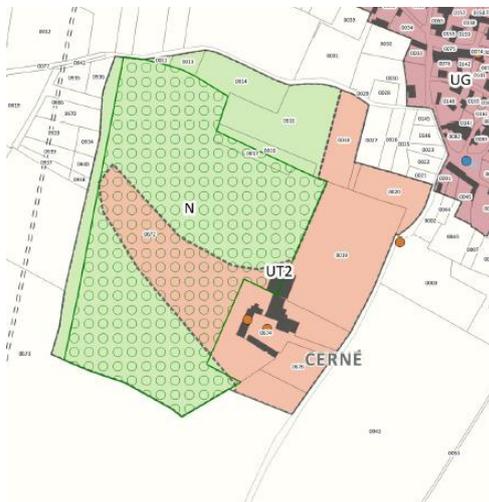


- **Cerné - Camping**

- La zone UT2 correspondant au projet de camping a reçu un avis défavorable de la CDPENAF n°1 : *Consommation d'espace significative / Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et continuités écologiques / Jouxte un boisement / Présence d'éléments paysagers nécessaires au bon fonctionnement des continuités écologiques / Nuisances sonores dues à la proximité avec la LGV / Impact sur les flux de déplacements en cas de fréquence importante.*

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), zoné NT5 (avec un règlement propre au projet et précis) a été réalisé. Le secteur a été diminué.

Le projet de camping a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable.



Planches graphiques : 49-50-54-55

Document d'urbanisme antérieur : PLU

La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

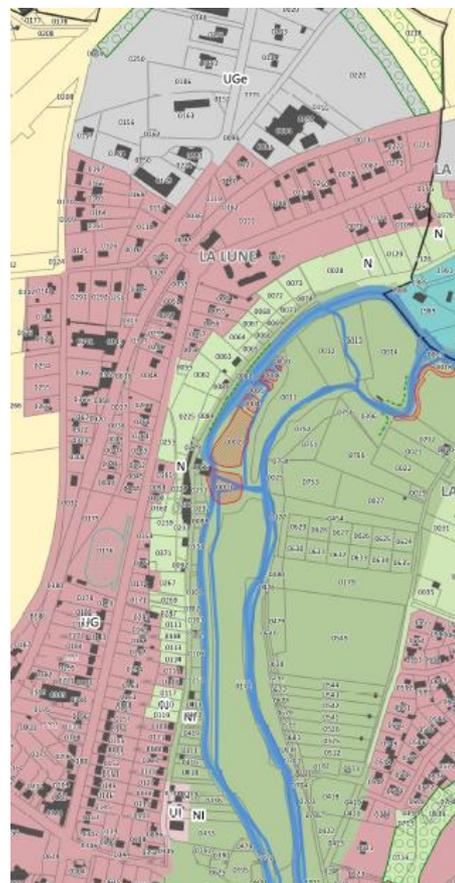
- **Bourg (Nord)**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- L'ensemble des parcelles zonées en Ui (dans le projet de PLUi arrêté) situées le long de la Charente, au Nord du bourg, a été rétrogradée en zone naturelle : *Prise en compte des jardins d'agrément aux maisons attenantes / SRCE : corridors diffus, réservoir de zone humide / Juxte la Charente / Risque d'impact sur les continuités écologiques (trame bleue du PLUi).*

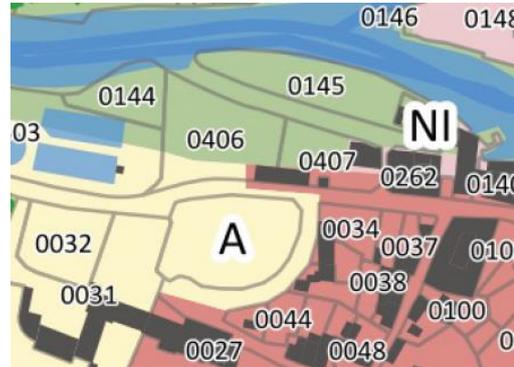
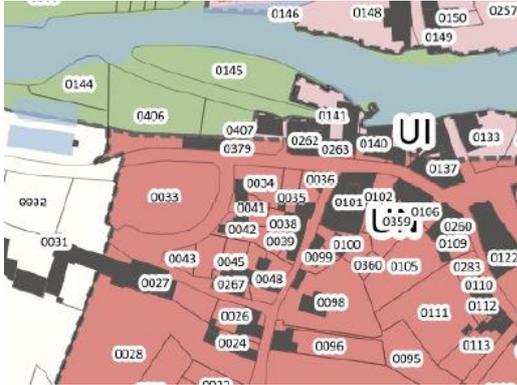
Suite à la prise en compte de l'observation général des services de l'Etat relative au risque inondation ainsi que suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- L'ensemble des parcelles situées le long de la Charente, au Nord du bourg, a été rétrogradée en zone naturelle.



## Suite aux avis défavorables de la CDPENAF :

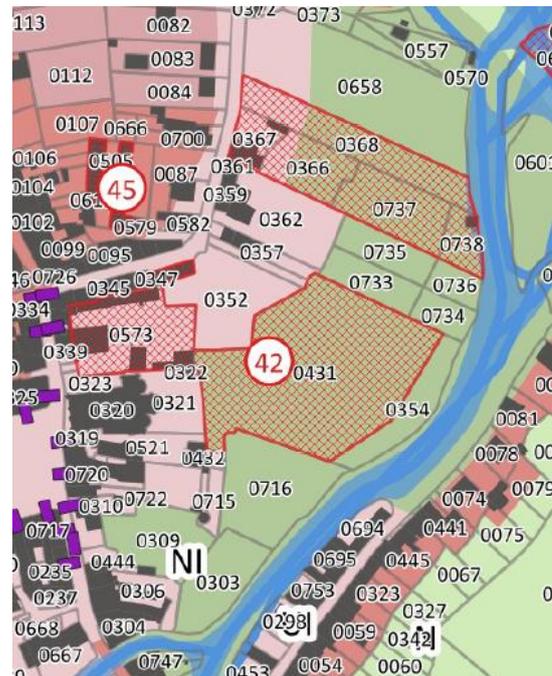
- La parcelle AK33 a été rétrocédée en zone agricole : *Secteur comportant des voies et un espace non artificialisé / Le dossier indique qu'aucun projet n'est prévu sur ce secteur / SRCE réservoir zone humide + proximité avec corridor identifié (Charente).*
- Une partie de la parcelle AK141 a été rétrocédée en zone naturelle inondable : *SRCE : réservoir zone humide et corridor diffus identifié (Charente).*



- Bourg (Centre-ville)

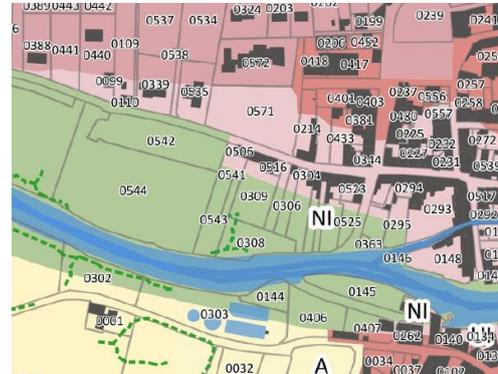
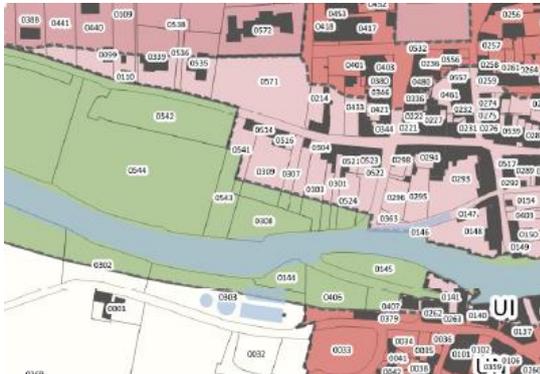
## Suite aux avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles AD303 AD309 ainsi qu'une partie des parcelles ont été rétrocédées en zone naturelle : *Square situé en bord de Charente, non artificialisé et comportant des éléments fonctionnels participant aux continuités écologiques (arbres).*
- Une partie des parcelles notamment AD366, 368, 658, 373 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Parcelles situées à proximité immédiate de la Charente, constituant un corridor identifié de la trame bleue / Correspond à un parking pour la majeure partie / Comporte des haies arborées en limite des parcelles qu'il conviendra de préserver / SRCE : réservoir zones humides + corridor diffus.*



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Certaines parcelles (notamment AB309 et les suivantes) ont été rétrocédées en zone naturelle inondable : *Jardins comportant des arbres isolés : boisement en partie Ouest / Proximité avec la Charente / réservoir biodiversité zones humides identifié au SRCE.*



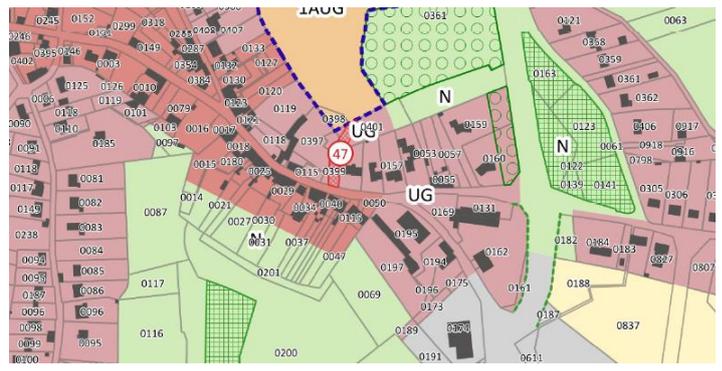
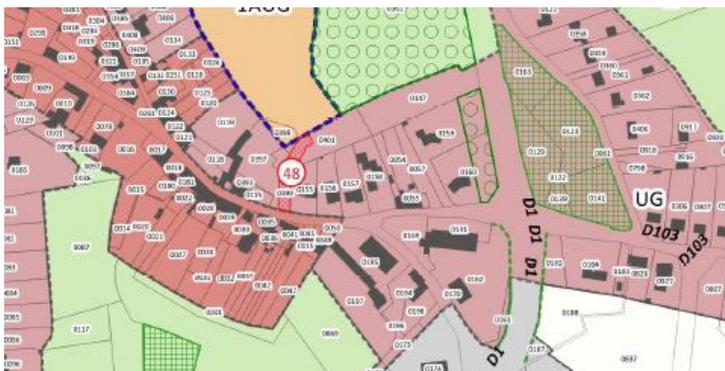
- **Bourg (Saint-Clémentin) :**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles AH123, 163, 129, 139, 141, 122 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme / Secteur participant aux continuités écologiques*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle AH115 et des suivantes, correspondant à des fonds de jardin arborés/présences d'arbres isolés a été rétrocédée en zone naturelle.



- **Bourg (Le Charnier)**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie des parcelles AE36, 37, 379, correspondant à des fonds de jardin arborés/présences d'arbres isolés/boisement a été rétrocédée en zone naturelle.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE

Regu le 02/03/2020

## Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Modification de zonage :**

Les parcelles D305, 264 et 308 ont été classées en zone UG.

Planches graphiques : 8

Document d'urbanisme antérieur : PLU

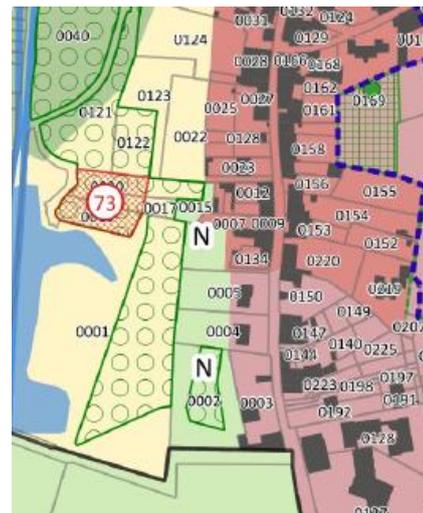
La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle AD2 ainsi que notamment une partie des parcelles AD4, 5, 135, 7 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Secteur de transition entre la zone urbanisée et le boisement longeant la Clouère (corridor), à préserver / Présence d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme au Sud / Se situe à 120m d'un réservoir de biodiversité zone humide et d'un corridor cours d'eau identifiés au SRCE.*



39

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Certaines parcelles, section AK du cadastre (n°20 et les suivantes), ont été rétrocédées en zone naturelle : *Zone assurant la transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel / Se situe à proximité immédiate d'un corridor écologique (La Clouère) / Jouxte un réservoir zone humide au SRCE.*



● **Bourg (à cheval sur la commune de Saint-Maurice-la-Clouère)**

Suite à l'observation des services de l'Etat sur la prise en compte le risque inondation :

- Certaines parcelles situées à cheval sur les communes de Gençay et de Saint-Maurice-la-Clouère (section AH du cadastre) ont été classées en zone Ui.



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Eléments de paysage :**
  - Il a été pris en compte les données réalisées par l'association Prom'haie. Une majorité des haies a été référencée et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
  - Référencement d'un arbre remarquable située sur la parcelle AM97.

Planches graphiques : 54-55-59-60

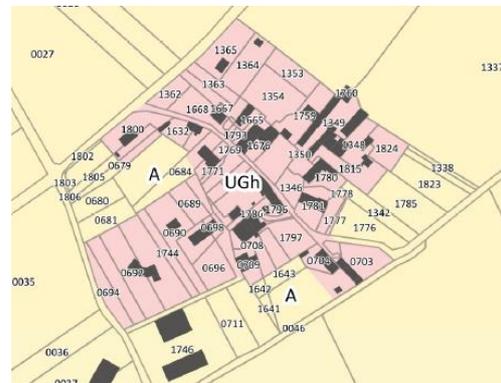
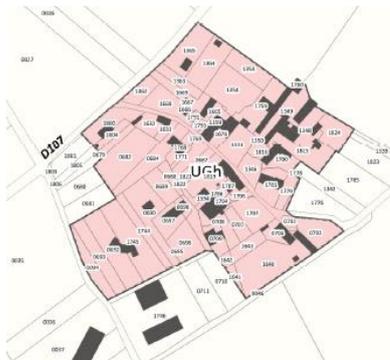
Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **La Touche**

La parcelle G682 et une partie de la G684 ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine.



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Changement de destination :**

Un bâti situé sur la parcelle F1259 a été ciblé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 36-37

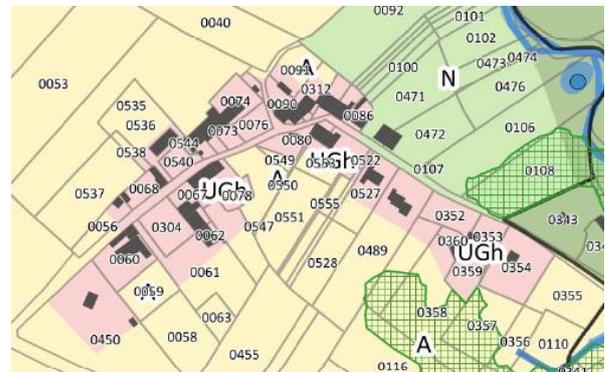
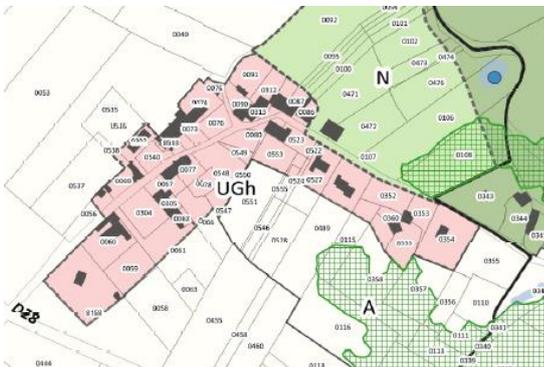
Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **La Chatre**

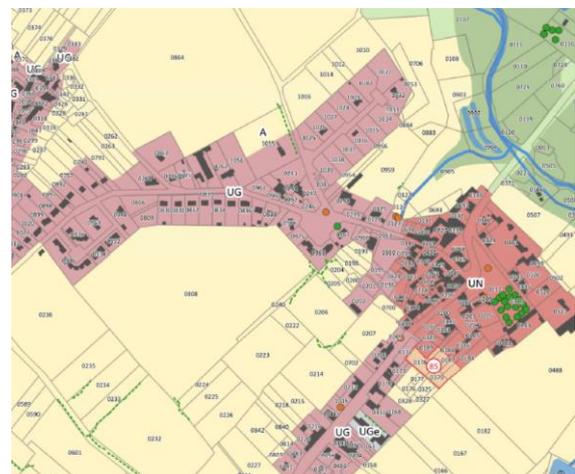
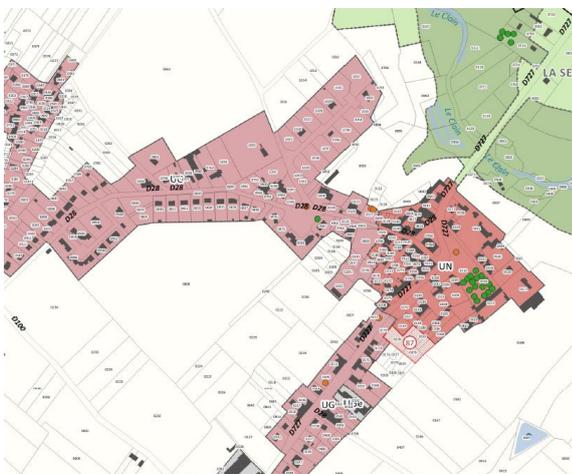
Les parcelles B59, B548, B549 et une partie de la parcelle B91 ont été rétrogradées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine.



43

- **Bourg**

Une partie de la parcelle A1055 a été rétrogradée en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

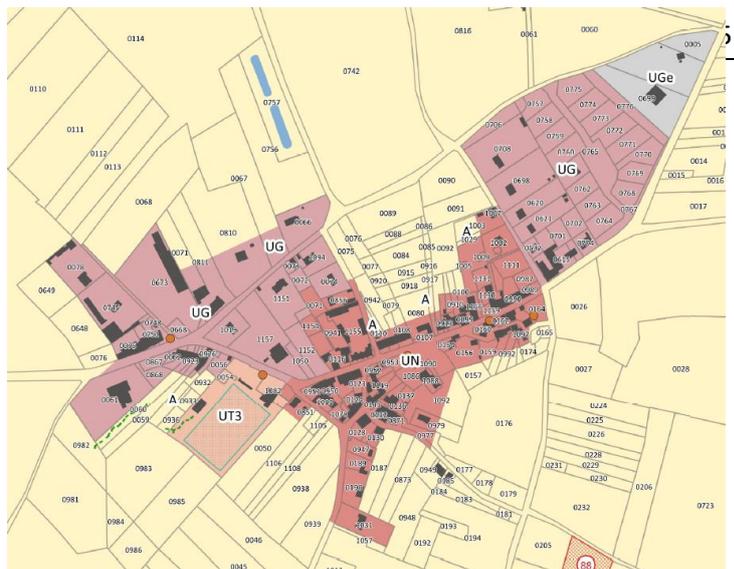
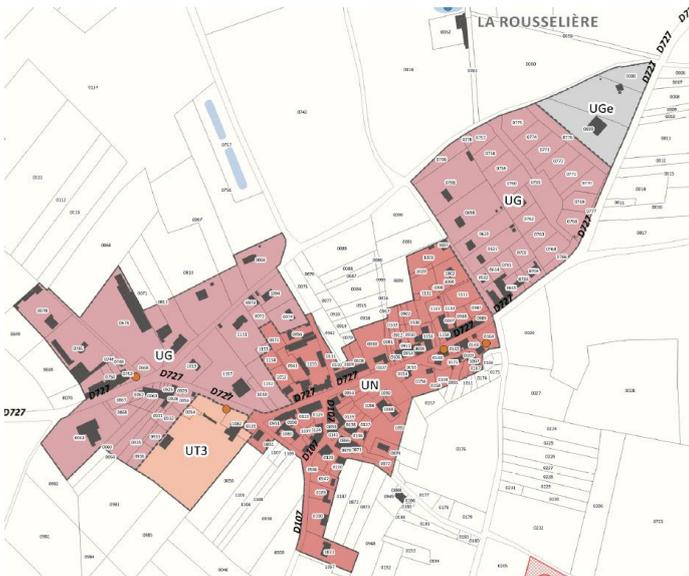
Planches graphiques : 36-43-44-51

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**
  - Certaines parcelles situées au cœur du bourg ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine. (Notamment : les parcelles F908, F907 ainsi qu'une partie des parcelles F108, F109, F80, F81, F102, F100).
  - Certaines parcelles, notamment F936, F933, F932, F935, F930 et pour partie F59, F60, situées au sud du bourg ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 15-16-21-22-23

Document d'urbanisme antérieur : CC

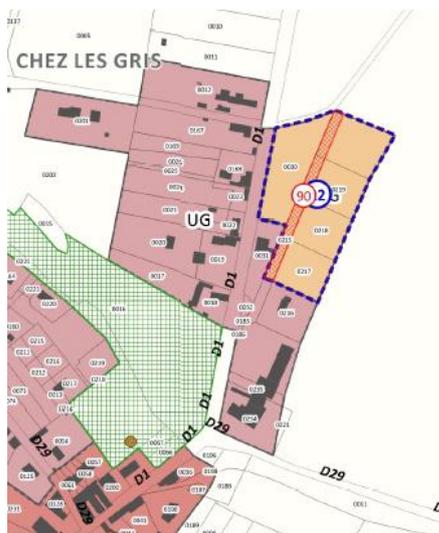
La commune étant dotée d'une Carte Communale, les secteurs inscrits dans les zones non constructibles du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Le Haut du bourg**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

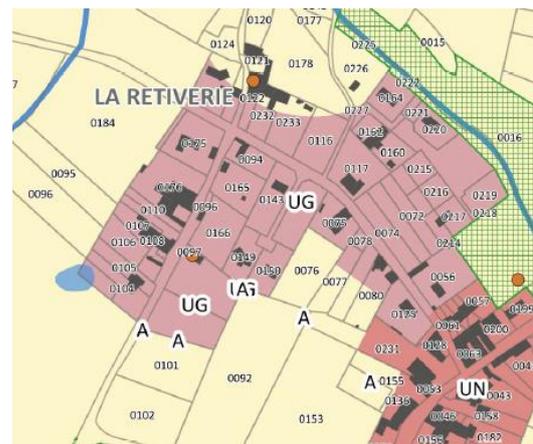
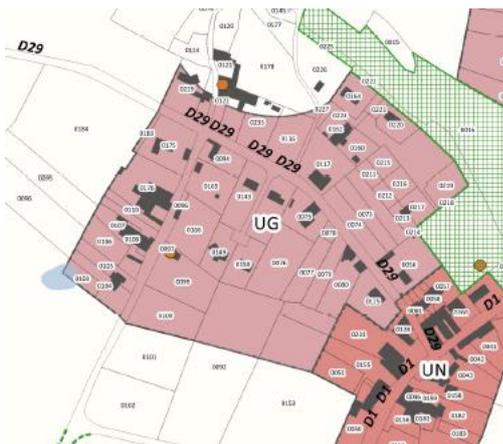
- La parcelle AC201 déjà construite ainsi que notamment une partie des parcelles AC12, 167, 169, 26, 25, 24, 21, 20, 17, correspondant à des fonds de jardins arborés/avec arbres isolés ou haies, ont été rétrocedées en zone agricole.



- **Le bourg**

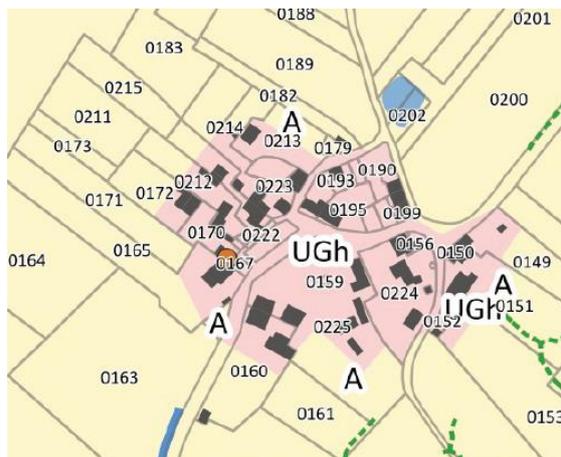
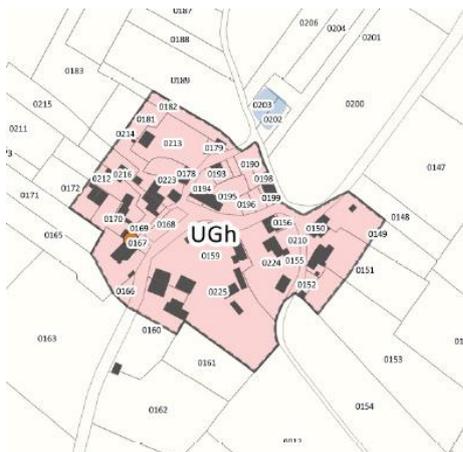
Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles AC76, 92, 153, 51 non artificialisées ainsi qu'une partie des parcelles AC55, 231, 80, 79, 77 correspondant à des fonds de jardins arborés ont été rétrocedées en zone agricole.



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

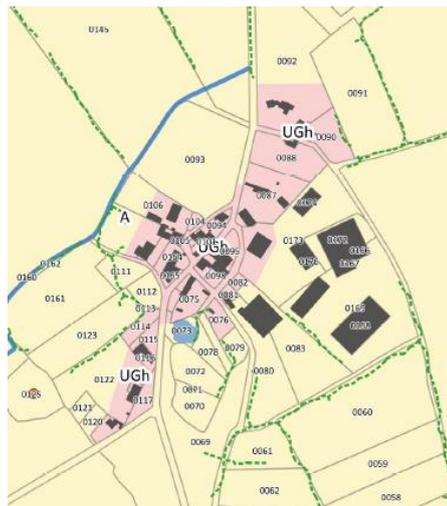
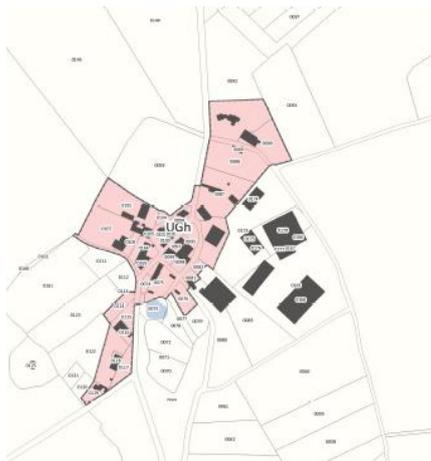
- La parcelle AM182 concernée par la présence d'une haie, une partie des parcelles AM181, 213, 179 situées au Nord du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.
- Une partie de la parcelle AM225 située au Sud-Ouest du hameau a été rétrocédée en zone agricole.
- Le trait de zonage situé à l'Est du hameau vers les parcelles AM149 et 151 a été rapproché des bâtis existants (préservation espace boisé et de culture).



### • Le Sorbier

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle AX107 correspond à un espace boisé ainsi qu'une partie de la parcelle AX106 situées à l'Ouest du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.



Planches graphiques : 40-41-47-48

Document d'urbanisme antérieur : CC

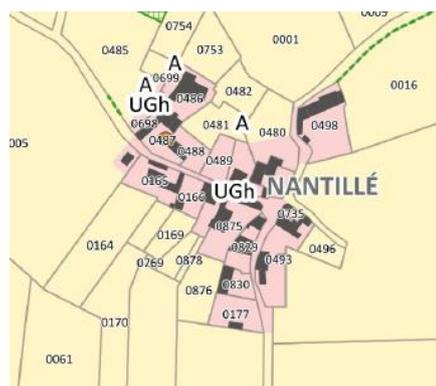
La commune étant dotée d'une Carte Communale, les secteurs inscrits dans les zones non constructibles du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Nantillé**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

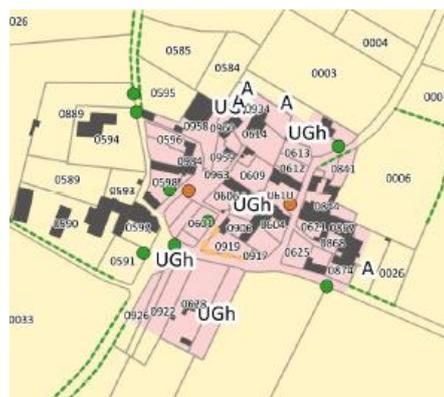
- La parcelle A481 et une partie de la parcelle A480 situées au Nord du hameau a été rétrogradée en zone agricole.
- La parcelle A880 ainsi qu'une partie de la parcelle A699 situées à l'Ouest du hameau a été rétrogradée en zone agricole.



- **La Balandière**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle B935 présentant des haies a été rétrogradée en zone agricole.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE

Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 54-58-59

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

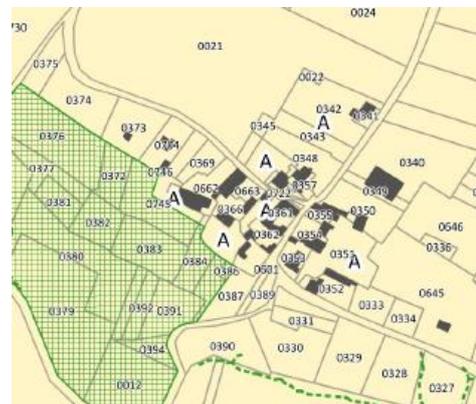
### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **La Grande Barbatte**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

- Les parcelles ZH22, A342, A341, A343, A348 ont été rétrocédées en zone agricole : *Secteur en extension d'urbanisation, en entrée de hameau / Consommation d'espace significative correspondant à 20% de l'ensemble du secteur UGh / Se situe à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité zones humides identifié au SRCE.*

La suppression de ces parcelles de la zone UGh a engendré une diminution de la superficie du hameau (inférieure à 1,4 ha). Or, une zone UGh (un hameau), doit être d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et comprendre au moins 10 habitations. Le lieu-dit La Grande Barbatte ne correspondant plus à ces critères a dû être rétrocédé en zone agricole.





Planches graphiques : 7-8-14-15

Document d'urbanisme antérieur : CC

La commune étant dotée d'une Carte Communale, les secteurs inscrits dans les zones non constructibles du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

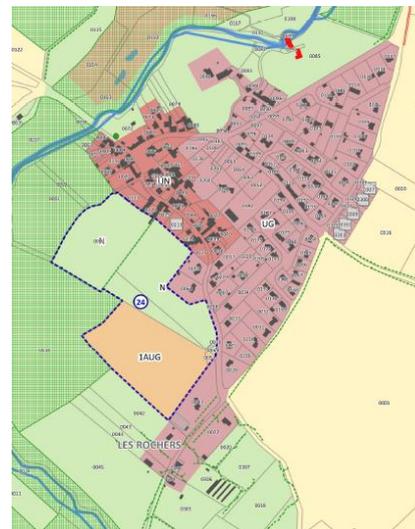
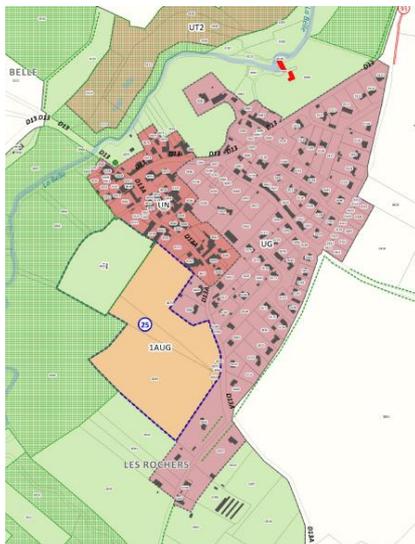
### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Le Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

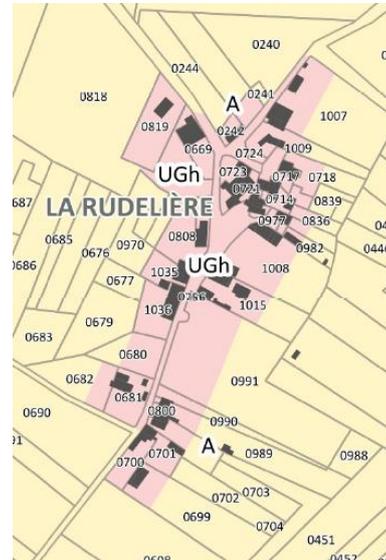
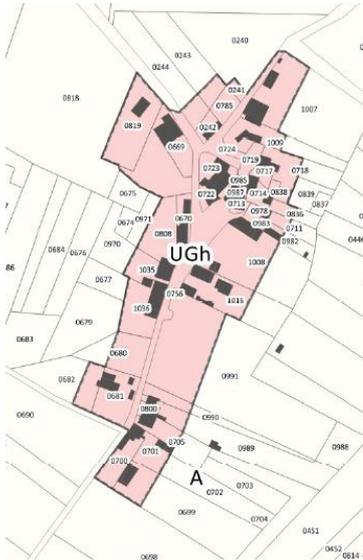
- La partie Nord de la zone 1AUG a été rétrogradée en zone naturelle : *Consommation d'espace excessive : densité nette OAP (13,9logts/ha) inférieure à l'objectif PADD (15logts/ha) / Impact sur préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : réservoir local de biodiversité de la sous-trame forestière du PLUi / Présence de chiroptères / L'urbanisation de ce secteur dégraderait la qualité du corridor existant.*

L'OAP a été retravaillée en conséquence.



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

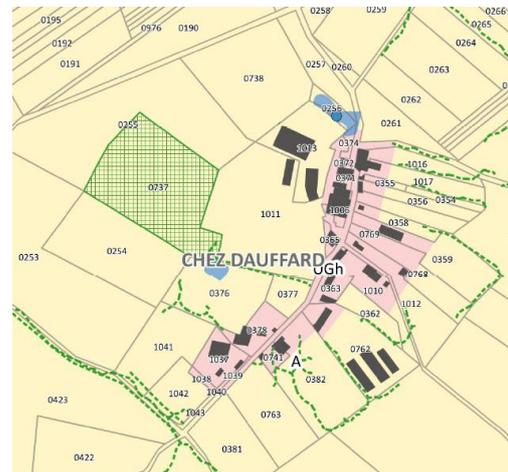
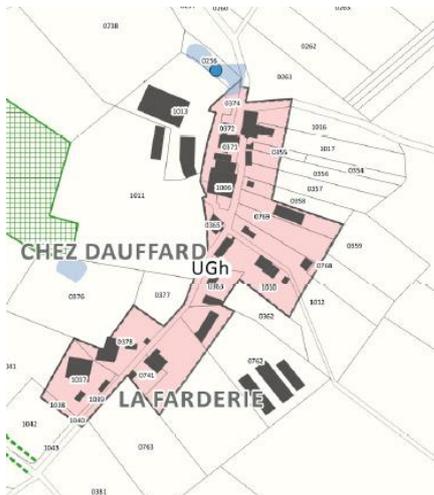
- La parcelle D241 ainsi qu'une partie des parcelles D243, 244 situées au Nord du hameau ont été rétrocédées en zone agricole. (Le trait de zonage a été rapproché des bâtis existants).



- **Chez Dauffard**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

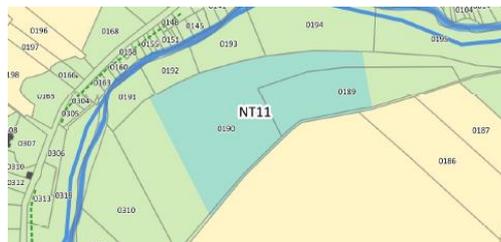
- Une partie de la parcelle D382 a été rétrocédée en zone agricole : *Présence d'une haie arbustive et d'arbres pouvant participer aux continuités écologiques / Probabilité moyenne de zone humide.*



- **Création d'un STECAL :**

Afin de prendre en compte le projet de parc résidentiel de loisirs existants un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) a été ajouté zoné NT11, avec un règlement propre au projet et précis

Le projet a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable sous réserve d'un règlement compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 30-37-38-45

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

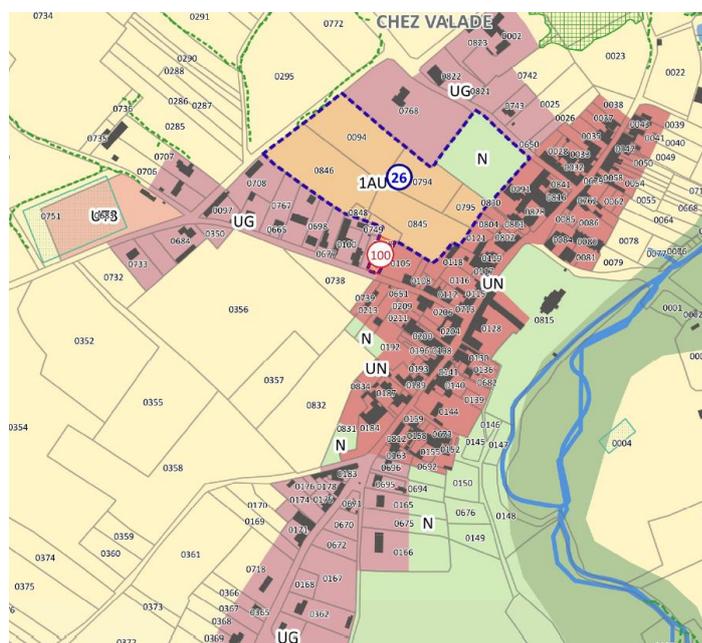
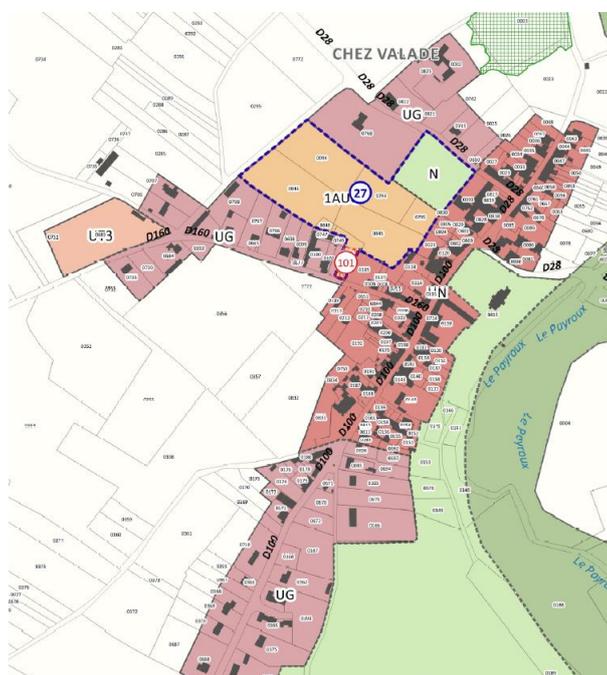
- Les fonds de jardins notamment des parcelles G166, G675, G165, G694 et la parcelle G697 ont été rétrocedés en zone naturelle : *Secteur assurant la transition entre l'urbanisation du bourg et le boisement longeant le Payroux / Présence de haies arborées sur les parcelles participant au fonctionnement écologique local / Se situe à 140m du Payroux, identifié comme corridor écologique au SRCE et dans la TVB locale.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle G831 ainsi que des parcelles G213, G212 et G192 ont été rétrocedés en zone naturelle.

La zone 1AUG (A savoir) :

- La zone 1AUG située dans le bourg a reçu un avis défavorable de la CDPENAF n°1 : *Densité nette de l'OAP inférieure à l'objectif du PADD / Perte de biodiversité dans la mesure où toutes les haies ne sont pas maintenues dans l'OAP.* L'OAP a été retravaillée en augmentant notamment les densités et protégeant davantage les haies présentes sur ces parcelles. Celle-ci a reçu un avis favorable de la CDPENAF n°3 sous réserve de préserver l'intégralité des haies fonctionnelles existantes participant au bon fonctionnement des continuités écologiques.

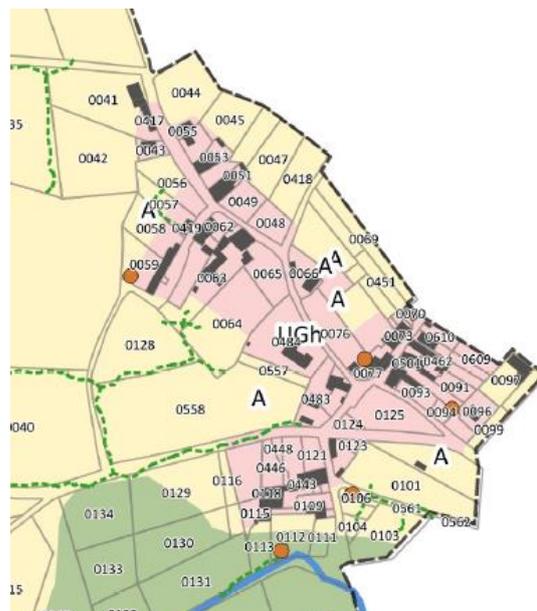
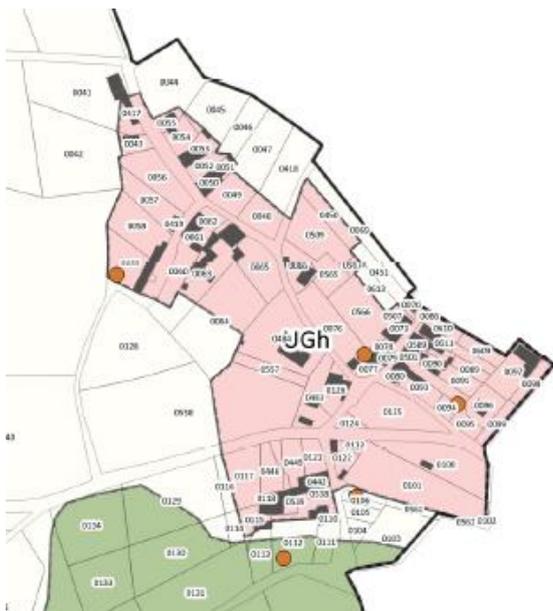


Suite aux avis défavorables de la CDPENAF :

- La parcelle C558 a été rétrocédée en zone agricole : *Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et les continuités écologiques (réservoir bocager, présence de haies participant aux continuités écologiques) / Consommation d'espace excessive au vu des disponibilités existantes par ailleurs sur le hameau et plus généralement sur la commune / Entrée de hameau.*
- Certaines parcelles situées au Sud-Est du hameau ont été rétrocédées en zone agricole, notamment les parcelles C98, C99, C100 ainsi que C101 : *Se situe à proximité d'espaces boisés présentant un intérêt écologique (intégré dans réservoir de biodiversité zones humides au SRCE) / Comporte des éléments fonctionnels (haies, arbres) pouvant jouer un rôle sur les continuités écologiques.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle C566 ainsi que les parcelles C509, C450 et C567 situées au Nord-Est du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.
- Une partie des parcelles C56, 57, 58, 59 situées au Nord-Ouest du secteur de La Valette ont été rétrocédées en zones agricole.



Planches graphiques : 20-26-27-28-33-34-35

Document d'urbanisme antérieur : POS

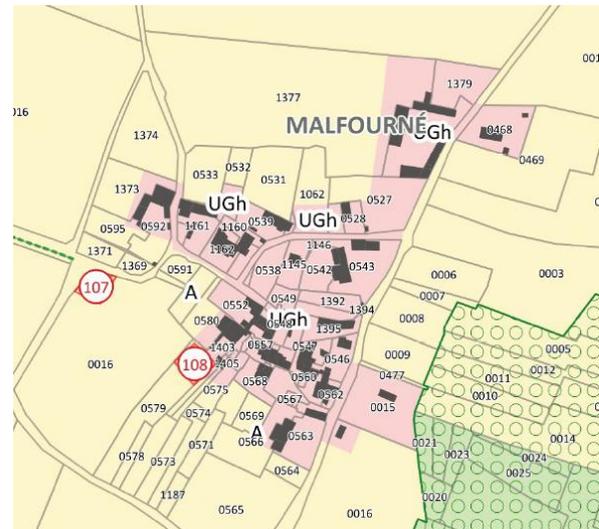
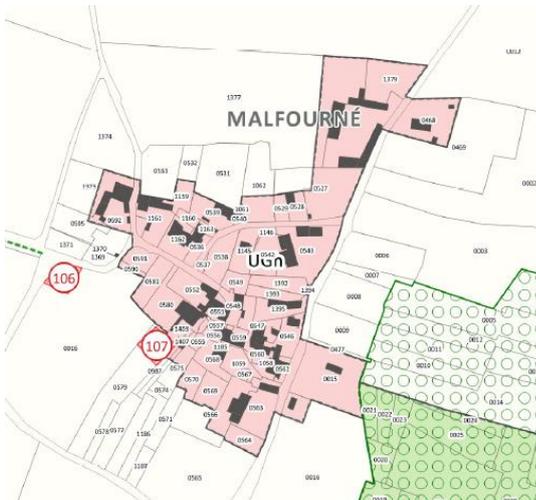
La commune étant dotée d'un Plan d'occupation des Sols, les secteurs en zone notamment NB, NC, ND et NA du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Malfourné / Vulblon**

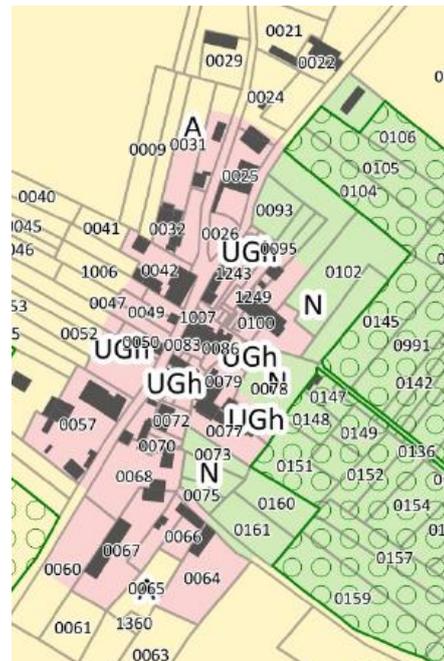
Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles arborées K591, 590, 581 ainsi qu'une partie de la parcelle K580 correspondant à un espace boisé, située à l'Ouest du hameau ont été rétrocedées en zone agricole.
- Les parcelles K569, 1503, 1504 (avec présence de haies et d'arbres), situées au Sud du hameau ont été rétrocedées en zone agricole.



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle K65, avec présence d'arbres, située au Sud du hameau a été rétrocédée en zone agricole.
- Les parcelles K73, 74, 75, 76 situées à l'Est du hameau, avec présence de haies/arbres et jouxtant un boisement, ont été rétrocédées en zone naturelle.
- Une partie des parcelles K78 et K102, jouxtant le Bois des Renardières ont été rétrocédées en zone naturelle.

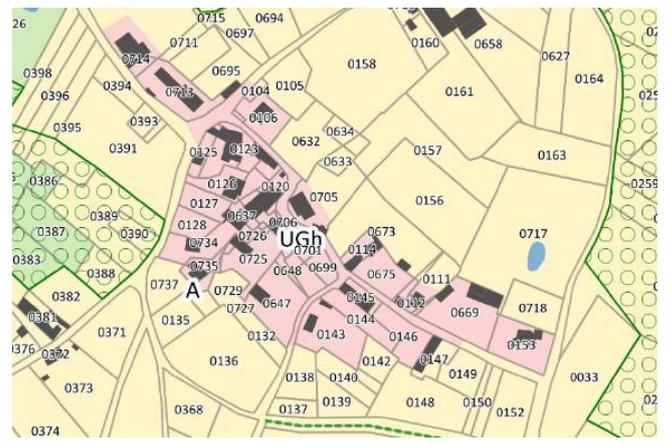
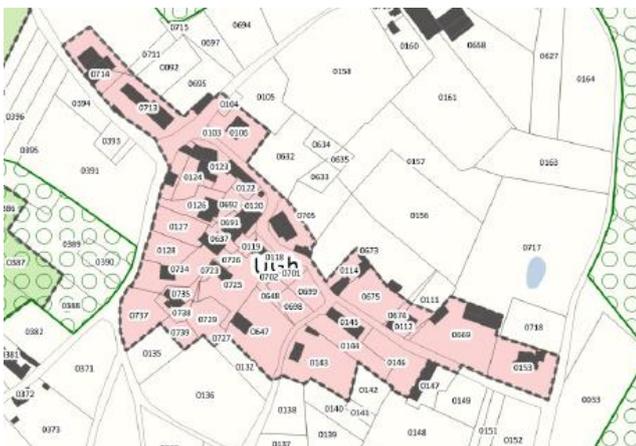


- **La Rochemairant**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles DF737, 739, 729, situées au sud du hameau, jouxtant ou étant concernées par un boisement ont été rétrocédées en zone agricole.

La CDPENAF avait donné un avis favorable pour ce secteur sous réserve de préserver le boisement au Sud.

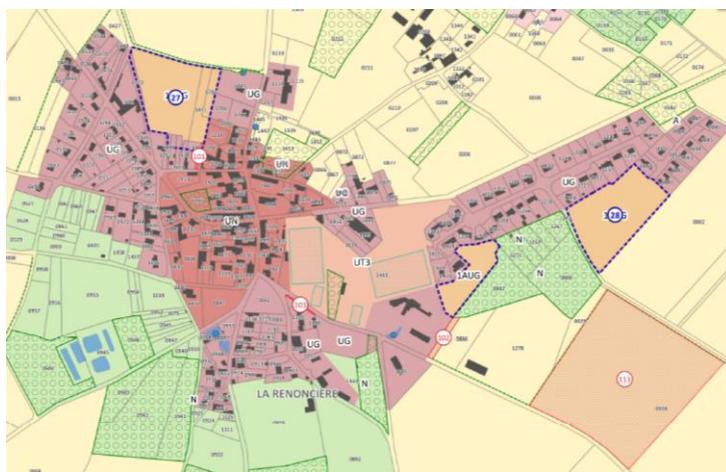
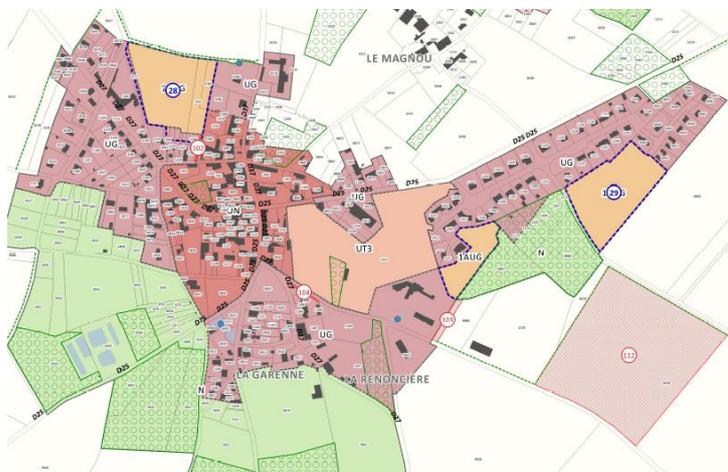


Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie des parcelles Z055 et Z056, situées à l'Est du bourg, ont été rétrocédées en zone agricole : *Parcelles attenantes aux habitations, pour permettre la construction d'annexes / Ces annexes pourraient être construites sur les parcelles support des habitations où subsiste de l'espace libre / Espace de transition entre l'urbanisation et le boisement voisin / A préserver.*
- Les parcelles notamment K1271, 1270, 1269, 1268, 1267 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Correspond à des fonds de jardins qui jouent le rôle d'espaces de transitions entre l'urbanisation et le boisement voisin / Empiète légèrement sur le boisement.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle K1497, située au Sud du bourg, correspondant à un boisement a été rétrocédée en zone naturelle.



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Changement de destination :**

Certains bâtis situés notamment sur les parcelles G882-G85 ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 54

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg (Nord)**

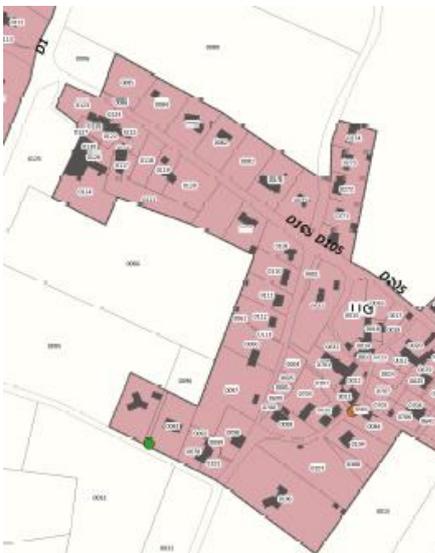
Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1 :

Certaines parcelles situées au Nord du Bourg ont été rétrocédées en zone agricole : parcelles de jardins et espace naturel comportant une prairie avec une haie arborée / extension d'urbanisation sur un espace naturel avec présence de haies arborées / ilot PAC



- **Bourg (Sud)**

Certaines parcelles ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine.



- **Changement de destination :**

Intégralité d'une grange située au lieu lieu-dit « La Roche d'Orillon »

- **Extension du zonage :**

Agrandissement de la zone UN d'environ 0.2 hectares sur la parcelle C74. Le trait de zonage a été éloigné afin de permettre l'évolution du bâti existant.

La demande a fait l'objet d'un passage en CDPENAF 3 : avis favorable.



Planches graphiques : 48-53-54

Document d'urbanisme antérieur : CC

La commune étant dotée d'une Carte Communale, les secteurs inscrits dans les zones non constructibles du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

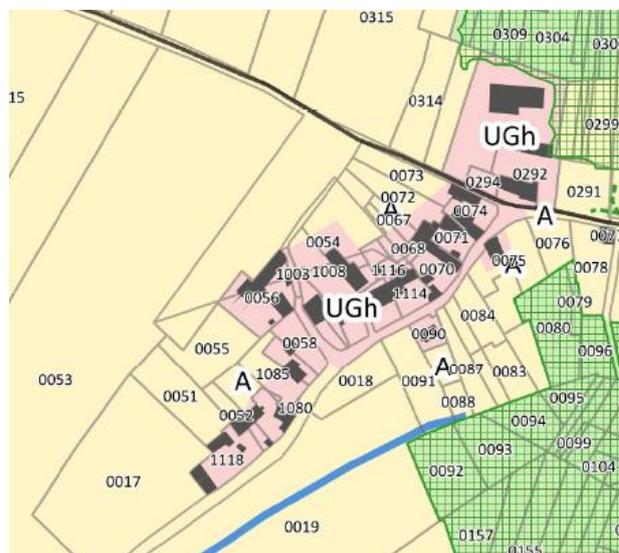
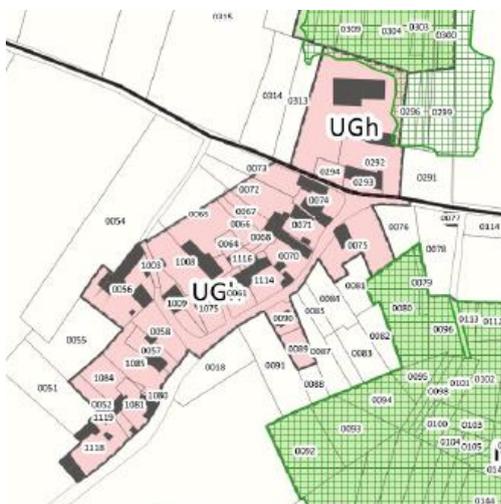
### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Puypousin**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle A75 située au Nord-Est du hameau a été rétrocedé en zone agricole.
- La parcelle A89 située à l'Est du hameau, correspondant à un secteur boisé, a été rétrocedé en zone agricole.
- Une partie des parcelles A65, 66, 67, 72, 73, situées au à l'Ouest du hameau, correspondant à des fonds de jardins (avec présence d'arbres) a été rétrocedée en zone agricole.
- Une partie des parcelles A52, 1084, 1085 situées au Sud du hameau correspondant à des fonds de parcelles/jardins d'agrément a été rétrocedée en zone agricole.

65



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle A724 a été rétrocédée en zone naturelle : *Prise en compte de l'ensemble de la parcelle boisée / Secteur situé sur le haut de coteau.*

La suppression de cette parcelle de la zone UGh ainsi que le travail de délimitation de l'enveloppe urbaine qui a été effectué ont engendré une diminution de la superficie du hameau (inférieure à 1,7 ha). Or, une zone UGh (un hameau), doit être d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares et comprendre au moins 10 habitations. Le lieu-dit Dessus des Verdonnières ne correspondant plus à ces critères a dû être rétrocédé en zone naturelle.



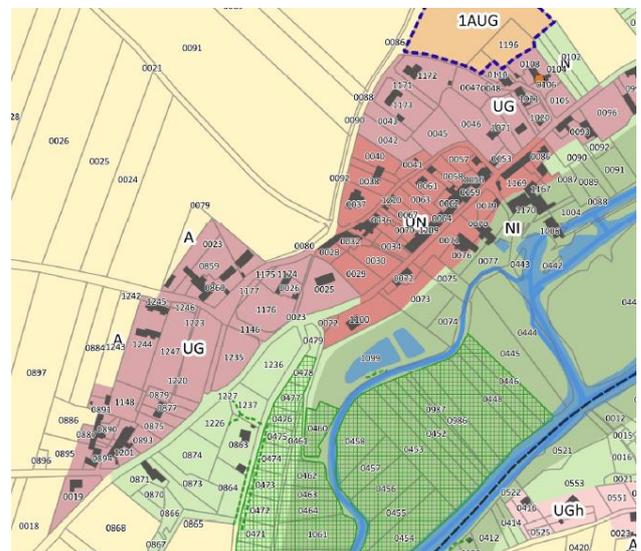
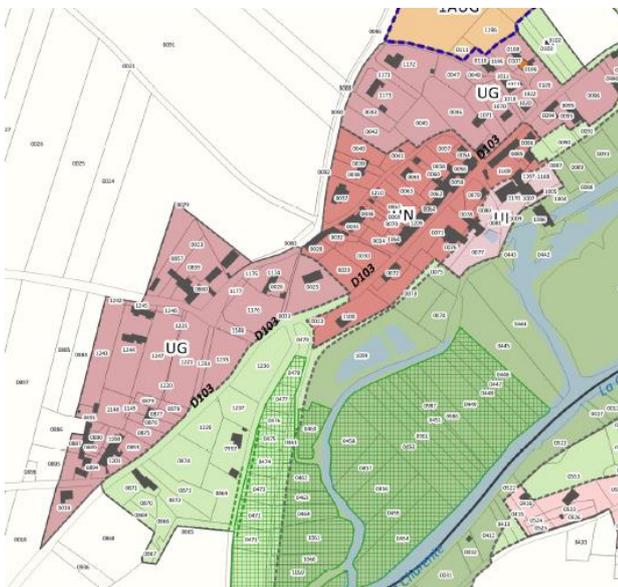
## • Bourg

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Le secteur zoné Ui dans le projet de PLUi arrêté, correspondant entre autres aux parcelles B1170, 81, 77, 1168, 1005 a été rétrocédé en zone naturelle inondable : *Secteur Ui à proximité immédiate de la Charente / Réservoir de biodiversité et corridor écologique inscrits dans la trame bleue.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle C1243 et une partie de la parcelle ZM23, situées au Sud-Ouest du bourg, ont été rétrocédées en zone agricole.

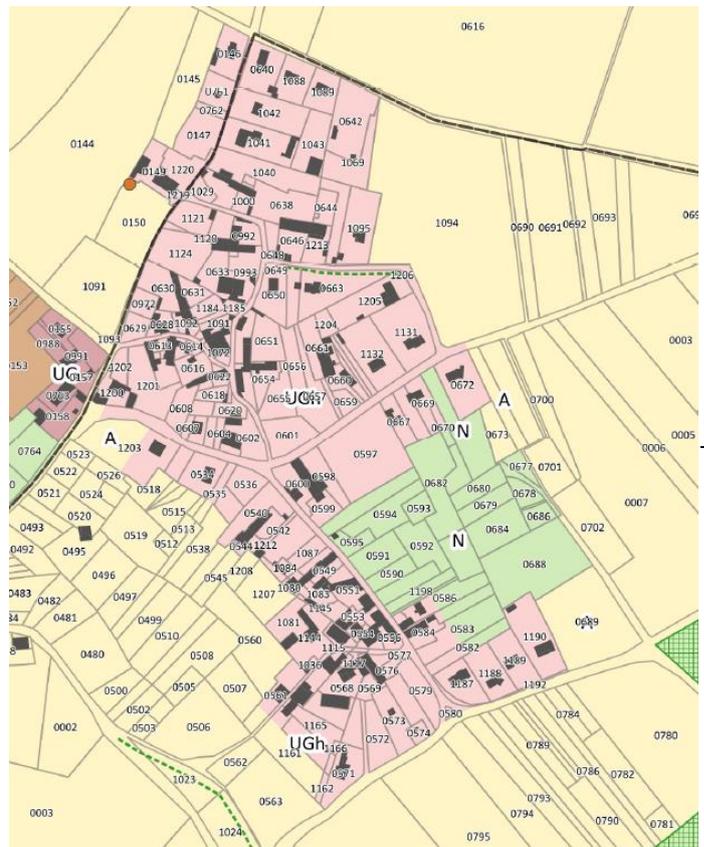
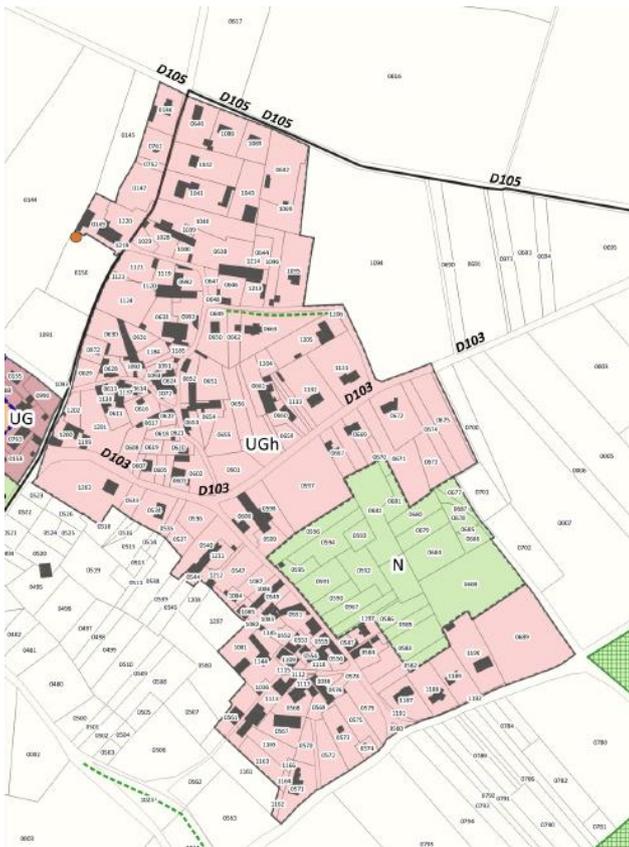


Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles B671, 673, 674, 675 ont été rétrocédées en zone naturelle ou agricole : *Hameau éloigné des commerces / Consommation d'espace excessive au vu des disponibilités existantes par ailleurs sur le hameau (notamment côté Saint-Saviol) et sur la commune en général / Impact sur espace naturel, agricole et forestier / Sur secteur Est : présence d'un boisement et de vignes.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle B689, située au Sud-Est du bourg, en urbanisation linéaire, a été rétrocédée en zone agricole.
- Une partie de la parcelle B1203, située à l'Ouest du bourg, a été rétrocédée en zone agricole.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 1-2-3-8-9-10

Document d'urbanisme antérieur : PLU

La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Brossac**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

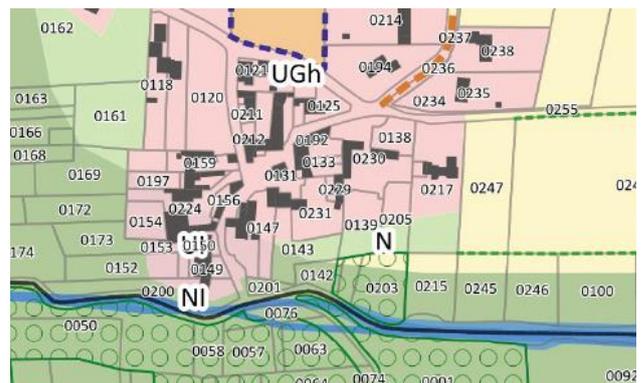
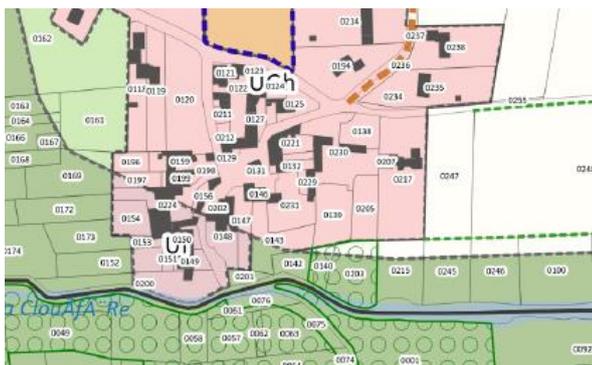
- Une partie de la zone 1AUG de Brossac a été rétrocédée en zone naturelle : *Inclut dans une zone 1AUG soumise à OAP / Densité prévue dans l'OAP inférieure à l'objectif du PADD / Secteur situé à proximité d'un corridor écologique et pouvant potentiellement l'impacter / Ilot PAC / Probabilité moyenne de zone humide / Réservoir de biodiversité système bocager et à proximité réservoir zone humide identifié au SRCE.*



- **Puy Félix**

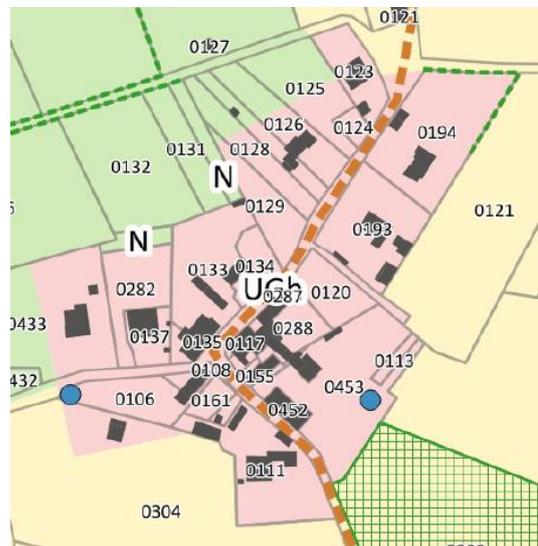
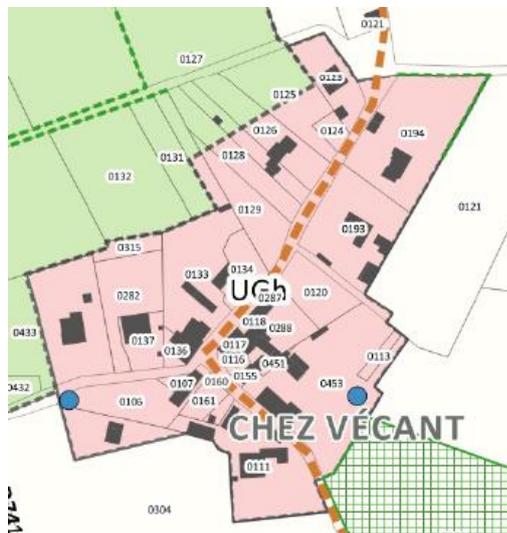
Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie de la parcelle BX200 notamment a été classée en naturelle inondable (à la place de Urbain Inondable) et une partie des parcelles BX217, 205, 139, 143 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Prise en compte de l'AZI pour la délimitation de la zone urbaine / Les secteurs sont situés à proximité de la Clouère / Réservoir de biodiversité et corridor écologique inscrit dans la trame bleue / L'urbanisation du secteur à l'Est zoné UGh pourra avoir un impact sur ces continuités / SRCE : corridor diffus + réservoir zones humides + réservoir systèmes bocagers / Probabilité moyenne à forte de zone humide.*



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle AI315 (376m<sup>2</sup>), située au Nord-Ouest du hameau, a été rétrocédée en zone naturelle : Extension d'urbanisation sur un espace agricole / Fait partie d'un ilot PAC.



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

70

- **Changement de destination :**
  - Certains bâtis, notamment situés sur les parcelles C457, E535 et ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- **Éléments de paysage :**
  - Certaines haies et mares, référencées notamment sur la planche graphique n°8 mais non existantes, ont été supprimées/déplacées.
  - Des haies présentes sur les parcelles BR3, AX129, AX178, AP103 ont été supprimées.
  - Des mares inexistantes, parcelles AX128, 116 ont été supprimées.
  - Une haie présente sur la parcelle BR1 a été rajoutée.

Planches graphiques : 41-42-48-49-54

Document d'urbanisme antérieur : PLU

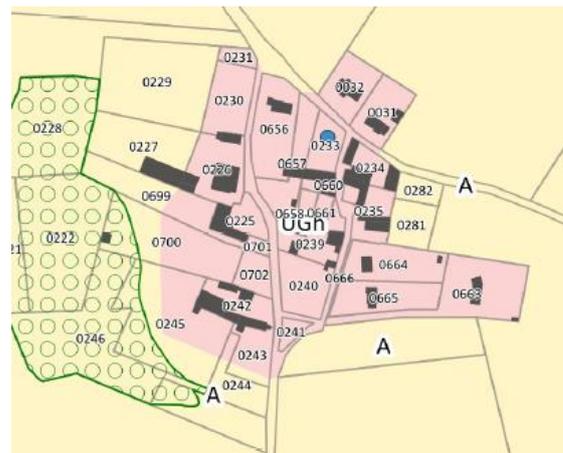
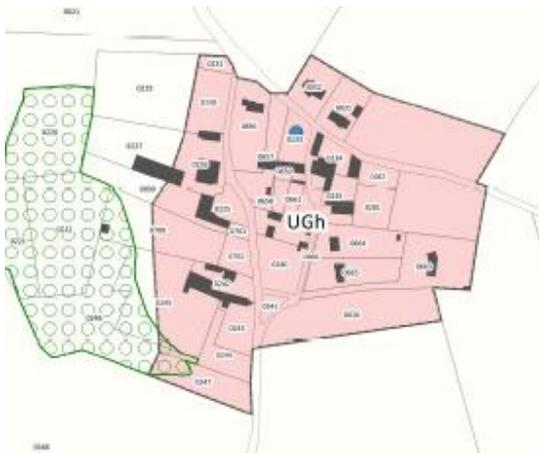
La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Le Petit Breuil**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

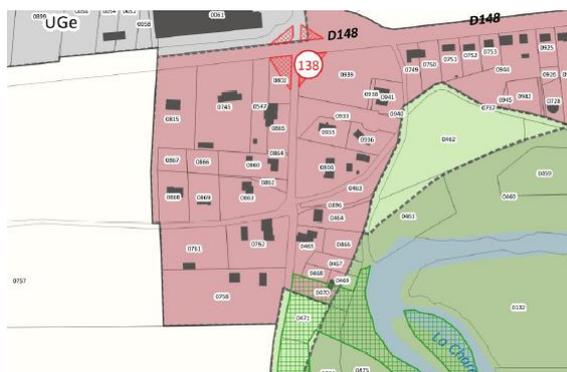
- Les parcelles ZK26, C247 ainsi qu'une partie des parcelles C243, 244, 245, situées au Sud du hameau, ont été rétrocédées en zone agricole : *Ilot PAC / Larges parcelles en extension*
- Les parcelles ZI33, ZK79, C281 et C282, situées au Nord du hameau, ont été rétrocédées en zone agricole : *Consommation excessive d'espace au vu de la taille du hameau et des disponibilités existantes par ailleurs sur la commune / Impact sur l'espace naturel, agricole et forestier / Ilot PAC sur la moitié de la zone.*



- **Bourg**

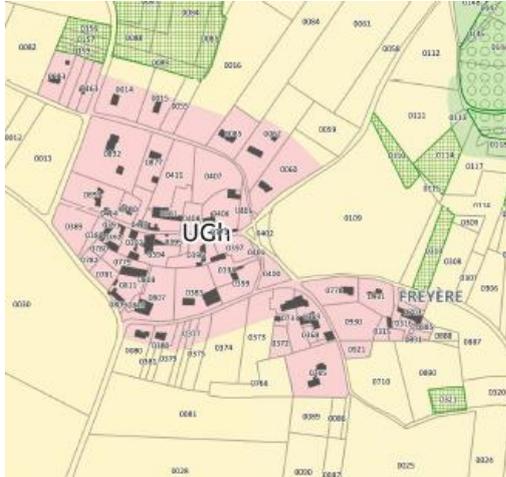
Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle E470, située au Nord-Ouest du bourg (secteur Près de la Chaussée) a été rétrocédée en zone naturelle : *Parcelle boisée en limite de zone inondable.*



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Certaines parcelles situées au Sud-Est et au Sud du hameau ont été rétrocédée en zone Agricole : *Empiète sur l'espace agricole sur 0.3ha au Sud-Est (îlot PAC) et sur 0.3ha sur un verger au Sud.*



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Changement de destination :**

Certains bâtis, notamment situés sur les parcelles E584(n°2, 3, 4, 5, 6) ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Changement de zonage :**

Une partie des parcelles ZN33, 34, 38 initialement classée en zone naturelle dans le projet de PLUi arrêté a été rétrocédée en zone agricole.

Planches graphiques : 28-29-35-36-43-44

Document d'urbanisme antérieur : RNU

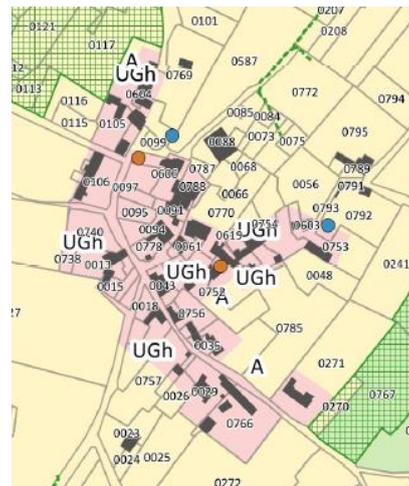
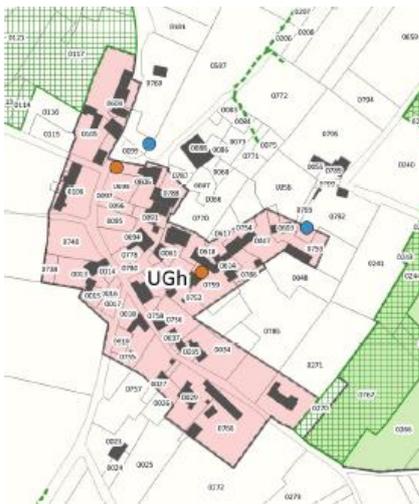
La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- Villaret

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

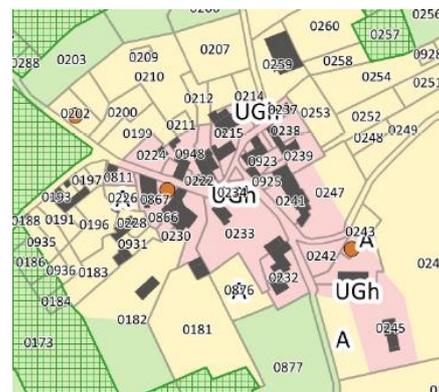
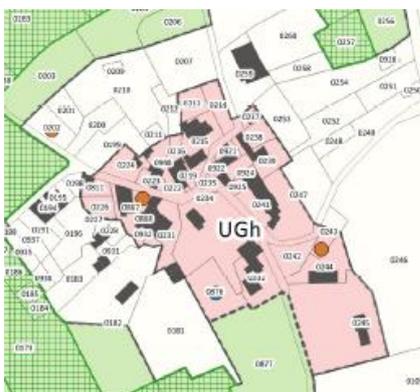
- La parcelle C785 et une partie de la parcelle C34 situées au Sud-Est du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.
- Une partie de la parcelle C604 située au Nord a été rétrocédée en zone agricole.



- La Merlière

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle G246 située au Sud du hameau et la parcelle G876 ont été rétrocédées en zone agricole.
- Les parcelles G226, G213 ainsi qu'une partie de la G214 situées au Nord du hameau La Morlière ont été rétrocédées en zone agricole.

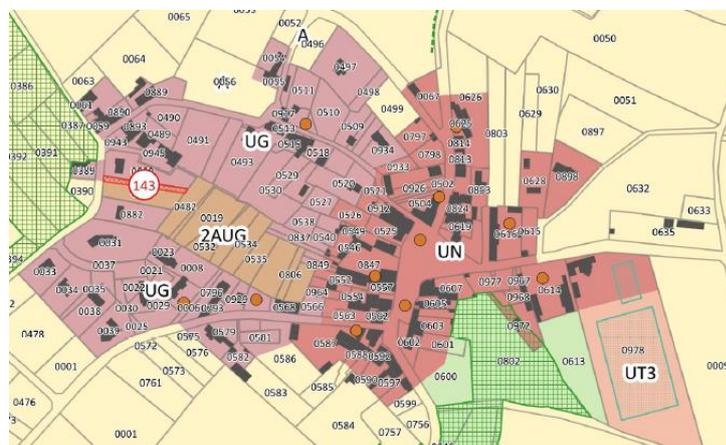
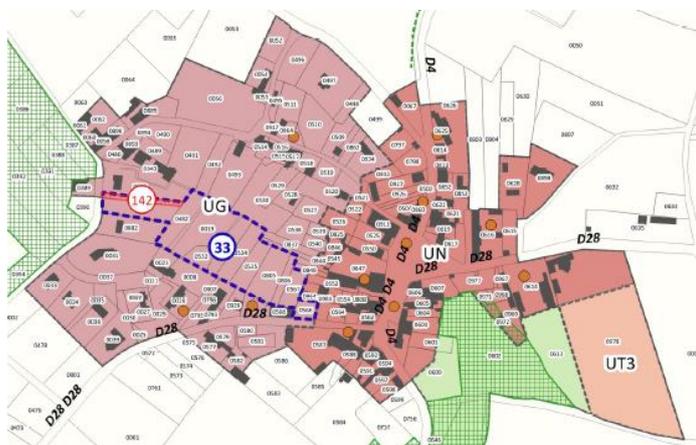


Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle G56 située au Nord du bourg a été rétrocedée en zone agricole : *Extension d'urbanisation sur un espace naturel comportant une haie arborée en bordure Sud et Ouest et quelques arbres isolés.*
- Les parcelles G52 et G496 ont été rétrocedées en zones agricole : *Espace en extension d'urbanisation comportant une voirie bordée par une haie et quelques arbres isolées.*

Suite à l'avis des services de l'Etat :

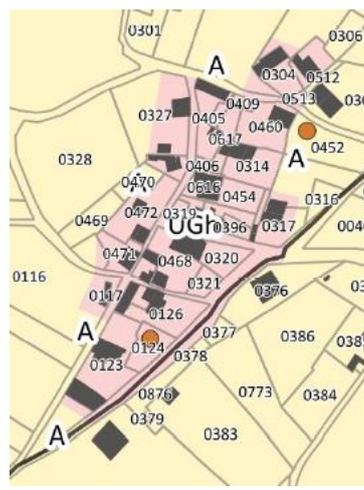
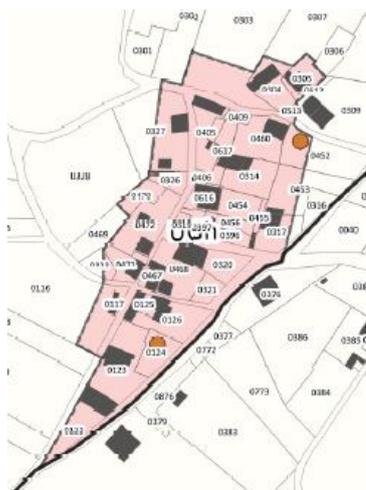
- L'OAP située en zone UG dans le bourg de Saint-Romain a été classée en zone 2AU (Urbanisable sur le long terme après révision du document d'urbanisme) : *Parcelles correspondant à un espace naturel, non mobilisable dans l'étude de densification à court terme.*



## • Rabois

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie de la parcelle E453 située à l'Est du hameau et la parcelle E452 ont été rétrocedées en zone agricole.
- Une partie de la parcelle E303 située au Nord de la parcelle a été rétrocedée en zone agricole.
- Une partie des parcelles E621 et E627 situées au Sud de la parcelle ont été rétrocedées en zone agricole.





AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE

Regu le 02/03/2020

## Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Changement de destination :**

Un bâti situé sur la parcelle ZK38 a été ciblé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF et à l'observation émise par les services de l'Etat :

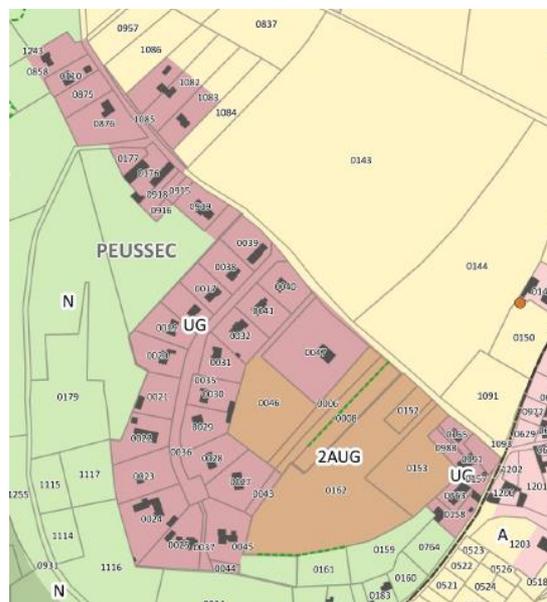
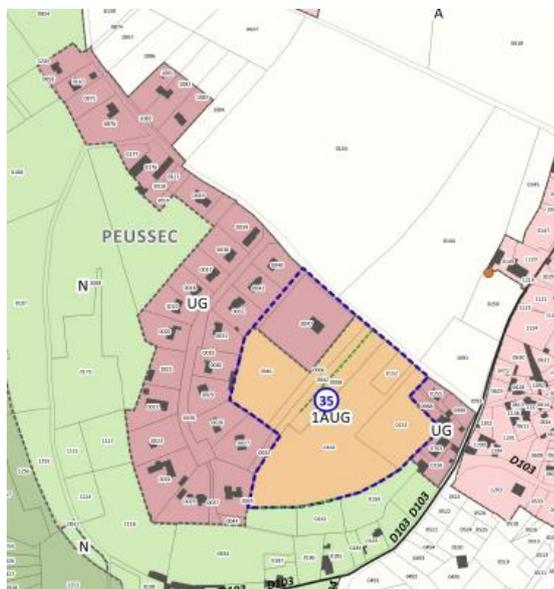
- La zone 1AUG située sur Peussec a été classée en zone 2AU (Urbanisable sur le long terme après révision du document d'urbanisme).

### CDPENAF

*Densité nette de l'OAP égale à l'objectif du PADD(15log/ha) / Impact sur préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers / Ilot PAC sur 1,1ha / Maillage bocager et richesse floristique de la prairie permettant d'accueillir une bonne diversité de l'entomofaune et donc des prédateurs associés / Arbres et haies préservées dans l'OAP mais la perte de la prairie aura une incidence significative sur la biodiversité et la fonctionnalité écologique locale / Impact paysager côté nord, l'OAP ne prévoyant pas de traitement paysager de ce côté / Impact sur les flux de déplacements du fait de l'éloignement par rapport aux commerces et services.*

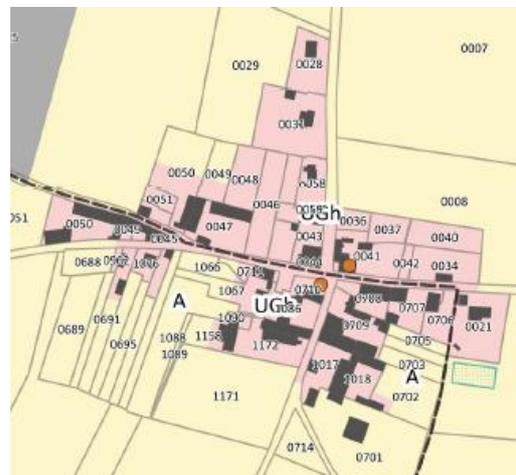
### Services de l'Etat

*A Saint Saviol, il est prévu une zone 1AUG sur le hameau de Peussec dans la continuité du lotissement existant, éloignée des commerces, sur une surface importante (3,4ha). La création de ce secteur a pour effet de relier le hameau Peussec au hameau Le Breuil d'Haleine à Saint Macoux, sur lequel des disponibilités et possibilités de construire existent déjà. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur aura un certain impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers : cette zone comprend un ilot PAC sus 1,1 ha ; on note la présence d'un maillage bocager intéressant et la richesse floristique de la prairie permet d'accueillir une bonne diversité de l'entomofaune et donc des prédateurs associés.*



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

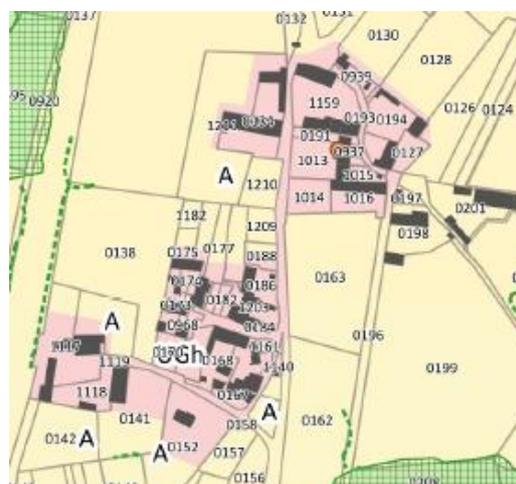
- Certaines parcelles non urbanisées du hameau ont été rétrocédées en zone agricole. Notamment les parcelles B702, 703, 704, 705 situées au Sud-Est du hameau. Ainsi que la parcelle B1066, une partie des parcelles B1067, 1089, 1158, les parcelles B696, 695, 692, et une partie de la B691 sur le Sud-Ouest du hameau.



- **Fayolle**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Une partie des parcelles B1211, 1206, 177, 181 195 ainsi que les parcelles B1210, B1209 situées au Nord-Ouest du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.
- La parcelle B142, une partie des parcelles B141, B1171, B139 et B138 situées au Sud-Ouest du hameau ont été rétrocédées en zone agricole.
- Les parcelles B1139 et B159 situées au Sud-Est ont été rétrocédées en zone agricole.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 16-17-23-24

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

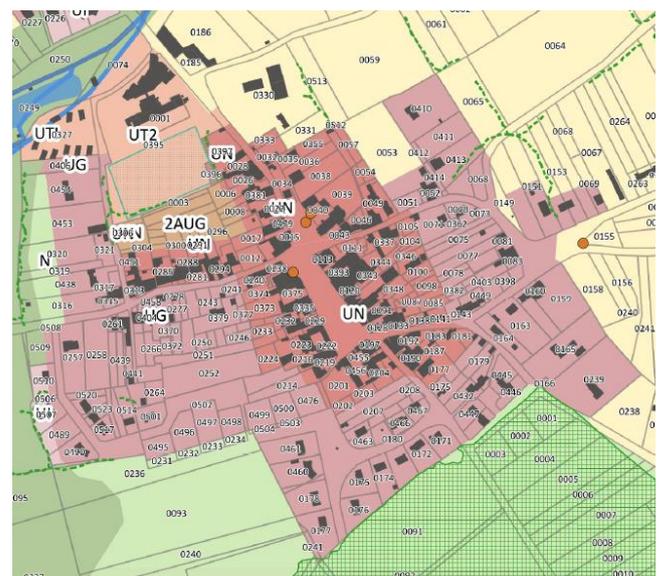
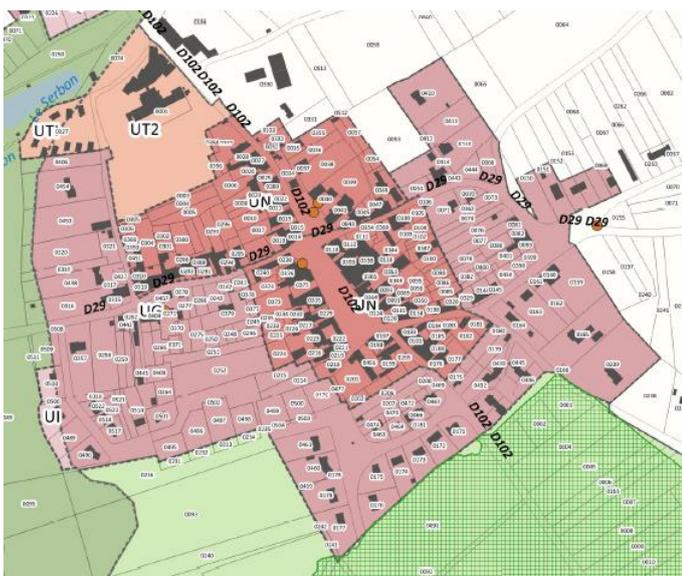
- **Bourg**

- Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine certaines parcelles, correspondant à des fonds de jardins, situées à l'Ouest du bourg ont été rétrocédées en zone naturelle. Il s'agit notamment d'une partie des parcelles AE316, 438, 319, 320, 453 et 454.

Certaines parcelles situées au cœur du bourg, notamment :

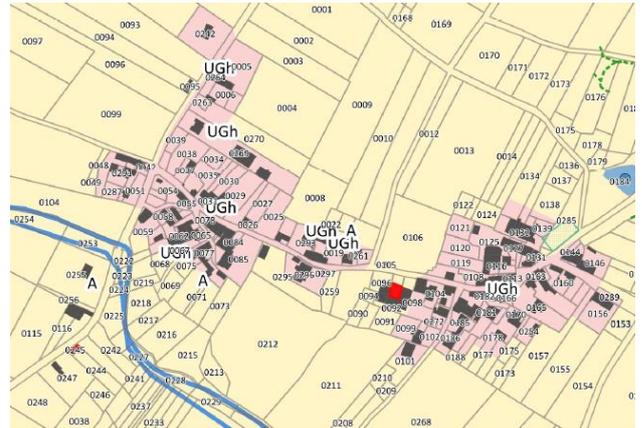
- une partie des parcelles AE304, 300, 299, 291, 297, 296 et les parcelles AE302 et 303 correspondant en partie à des fonds de jardins de la rue de la vallée ;
- une partie des parcelles AE10, 9, 8, 23, 6 correspondant en partie à des fonds de jardins de la route de brion ;
- les parcelles AE3, 4, 5 identifiées comme non mobilisables à court terme ;

ont été classées en zone 2AU (Urbanisables sur le long terme après révision du document d'urbanisme). Ces parcelles font l'objet d'une rétention importante à court terme et correspondent pour la plupart à des fonds de jardin ou des espaces naturels.



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles, notamment, AH253, 255, 216, 217 situées au Sud-Ouest du bourg ont été rétrocédées en zones agricole ainsi qu'une partie des parcelles allant de AP59 vers AP72 correspondant à des fonds de jardins arborés.
- Une partie des parcelles AP17, 21, 22, situées au cœur du hameau, correspondant à des fonds de jardins arborés ont été rétrocédées en zone agricole.



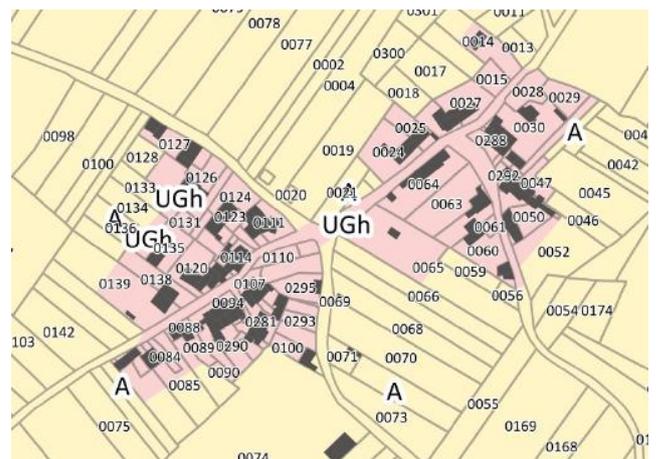
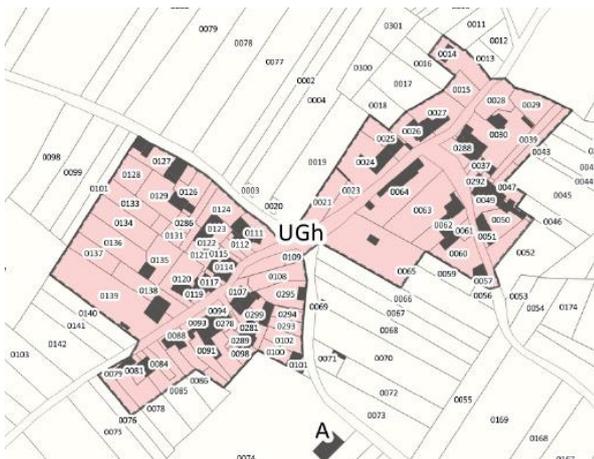
- **Faulle**

Suite à l'avis de la CDPENAF :

- Les parcelles AZ21, 22, 23 situées au cœur du hameau ont été rétrocédées en zone agricole : *Présence d'une haie de bordure et de quelques arbres pouvant participer aux continuités écologiques en lien avec les boisements environnants.*

Suite à l'observation des services de l'Etat :

- Les parcelles AZ128, 137 ainsi qu'une partie des parcelles AZ133, 134, 136, 137, 139 ont été rétrocédées en zone agricole : *En application de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classées en zone urbaine U « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Il convient donc de réinterroger certains zonages U qui comprennent des surfaces non urbanisées parfois importantes.*



- **Prise en compte de la base ULM :**

- Un STECAL, zoné NT9, a été créé afin de permettre l'évolution du club-house de l'aérodrome ainsi que des constructions complémentaires nécessaires. Ce secteur dispose d'un règlement spécial (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à celle des constructions existantes soit 4 mètres, emprise au sol limitée à 50m<sup>2</sup> d'extension, imperméabilisation limitée à 2%).
- Un sous-secteur de la zone naturelle a été créé : Np. Celui-ci correspond à l'occupation des pistes d'atterrissage enherbées de la base ULM. Ce zonage est soumis à une inconstructibilité stricte.

Le projet modifié a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

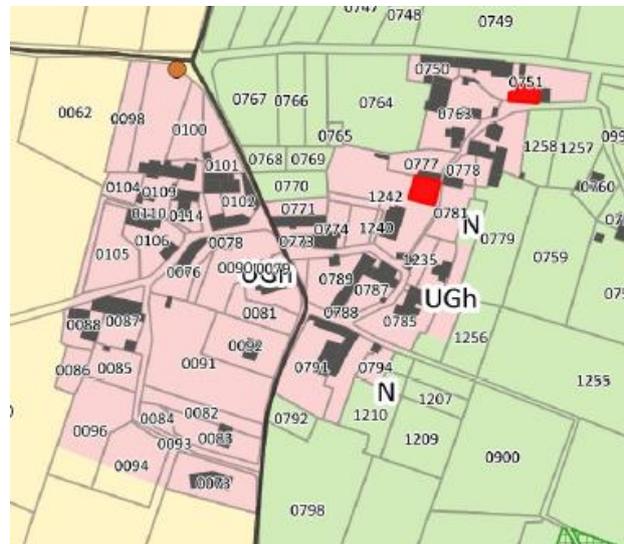
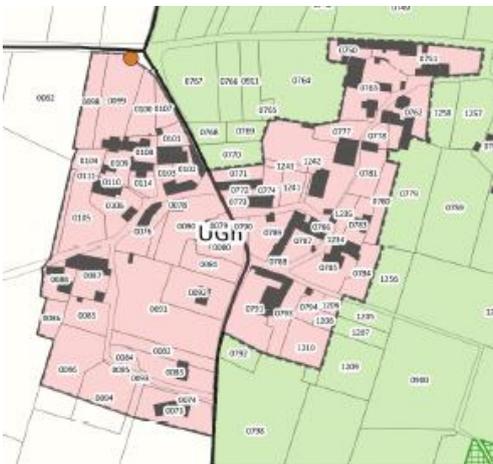
Planches graphiques : 42-43-49-50-55

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

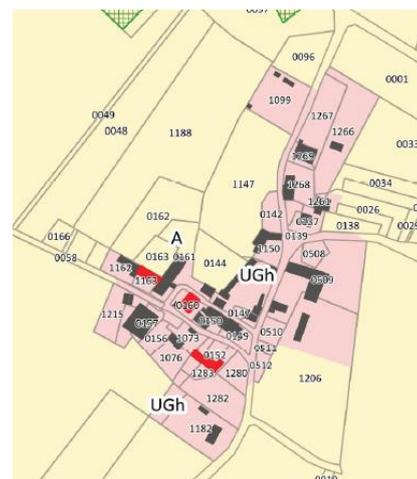
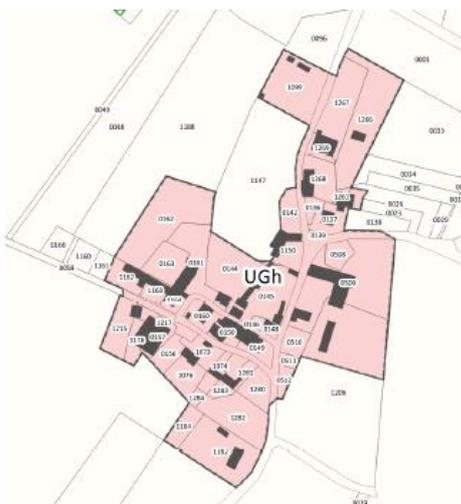
- **Marigné**
  - Les parcelles 1210, 1208, 106 situées au Sud du hameau, avec présence d'arbres, ont été rétrocédées en zone naturelle.



- **La Groie**

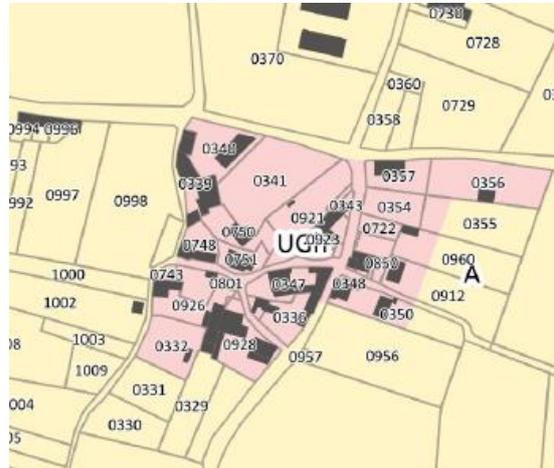
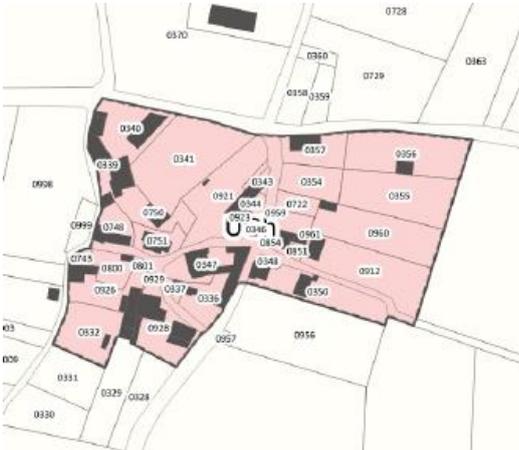
Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles A163, 162 et une partie de la parcelle A161, situées à l'Ouest du hameau, ont été rétrocédées en zone agricole : *De nombreux espaces non construits existent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine / Une large zone en extension à l'Ouest empiète sur l'espace agricole et naturel : ilot PAC sur 0,15ha / Présence d'arbres et d'une haie de bordure / Probabilité faible de zone humide.*



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie des parcelles F912, 960, 355, 356 situées à l'Est du hameau ont été rétrocédées en zone agricole : *Possibilités de construction existantes sur le hameau (0,2ha disponibles en densification identifiées dans l'étude de densification) et plus globalement sur le pôle principal / Extension d'urbanisation sur un hameau, sur de larges parcelles de jardins.*



- **Le Chaffaud (Complexe hôtelier)**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Le secteur UT2 correspondant au site touristique des Grottes du Chaffaud et au complexe hôtelier et de restauration a reçu un avis défavorable de la CDPENAF n°1.

Une modification du périmètre a été réalisée, permettant de conserver les espaces boisés présents sur la parcelle ainsi que l'agrandissement du complexe.

Il a été créé un Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limité (STECAL), zoné NT9, avec un règlement propre au projet et précis.

Le secteur a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable.



- **Changement de destination :**

Certains bâtis ont été ciblés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Éléments de paysage**

Des boisements inexistantes ont été supprimés sur les parcelles G532 et ZP61.

AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 21-22-28-29

Document d'urbanisme antérieur : CC

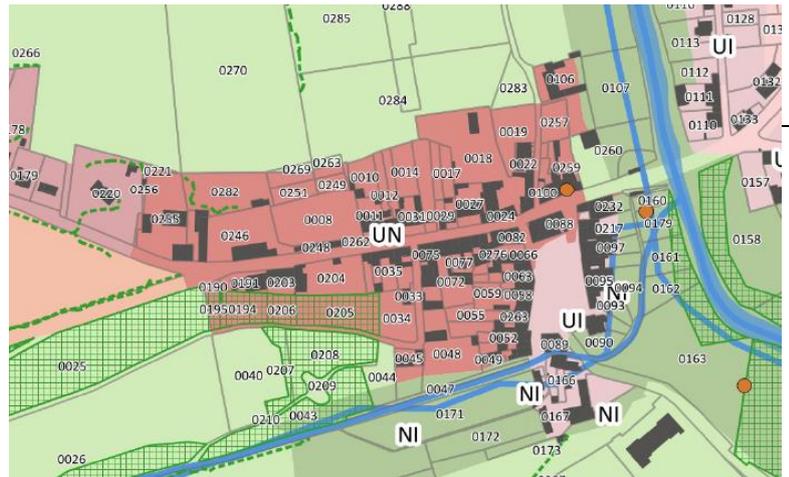
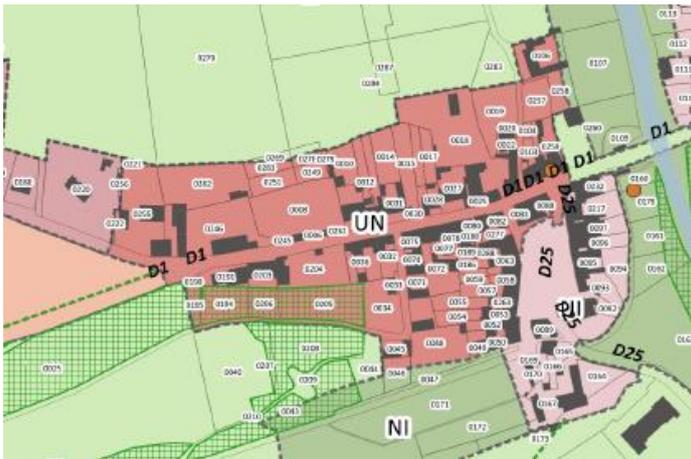
La commune étant dotée d'une Carte Communale, les secteurs inscrits dans les zones non constructibles du document et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

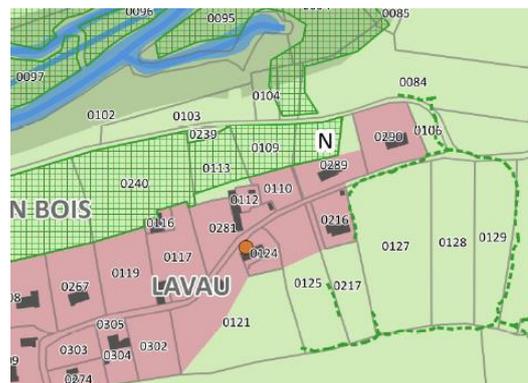
- Certaines parties de parcelles situées à l'Est du bourg proche du Clain (notamment BD94, 96, 97, 217, 232 ainsi que BD173, 172, 171) ont été rétrocédées en zone naturelle inondable : *Fonds de jardins attenants aux constructions existantes / Prise en compte de l'AZI pour délimiter les enveloppes urbaines / Les secteurs sont situés à proximité immédiate du Clain / Réservoir de biodiversité et corridor écologique.*



- **Lavau**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La parcelle AZ108 et une partie de la AZ289 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Espace boisé sur la moitié Ouest / Probabilité faible de zone humide / A proximité d'un réservoir zone humide identifié au SRCE.*



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 55-56-60-61

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles A123, 124 ainsi qu'une partie de la parcelle A125, situées au Nord du bourg ont été rétrocédées en zone agricole : *Inclus dans un réservoir bocager et comportant des éléments paysagers (arbres, haies) participant au bon fonctionnement des continuités écologiques / Consommation d'espace en entrée de ville.*

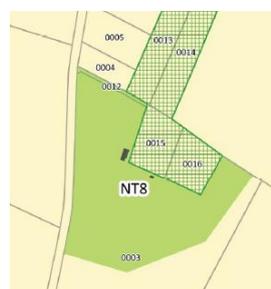


- **Base aérodrome**

- Le zonage de la base aérodrome de Surin avait reçu un avis défavorable lors du passage en CDPENAF. Se situe dans un secteur agricole et naturel, à proximité d'un petit boisement / Se situe à 320 m d'un corridor identifié au SRCE.

Un Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limité (STECAL), zoné NT8, a été créé afin de permettre les constructions complémentaires nécessaires à l'activité existante. Ce secteur dispose d'un règlement spécifique (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à 4mètres, emprise au sol limitée à 5%, imperméabilisation limitée à 5%).

Le projet modifié a fait l'objet d'un passage en CDPENAF n°3 qui a donné un avis favorable.



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 12-13-19-20

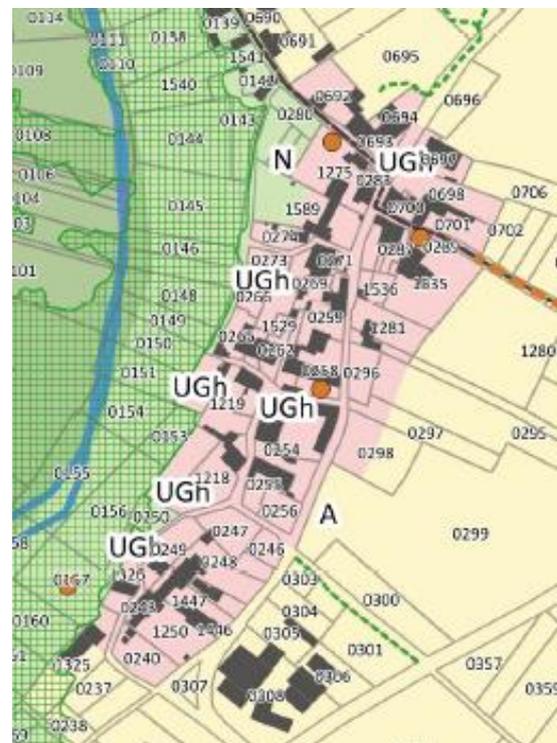
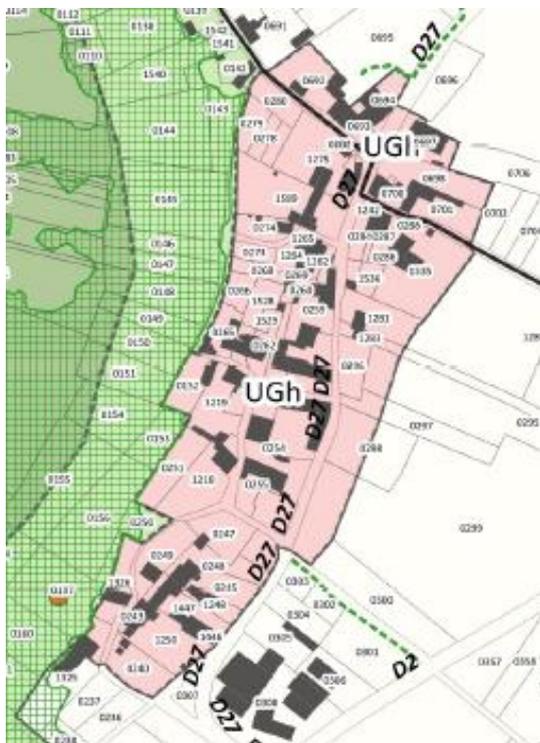
Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- Moisais

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°1 : la parcelle A299 a été rétrocédée en zone agricole : Présence d'arbres pouvant participer aux continuités écologiques / Urbanisation en extension de type linéaire sur un hameau loin des commerces.



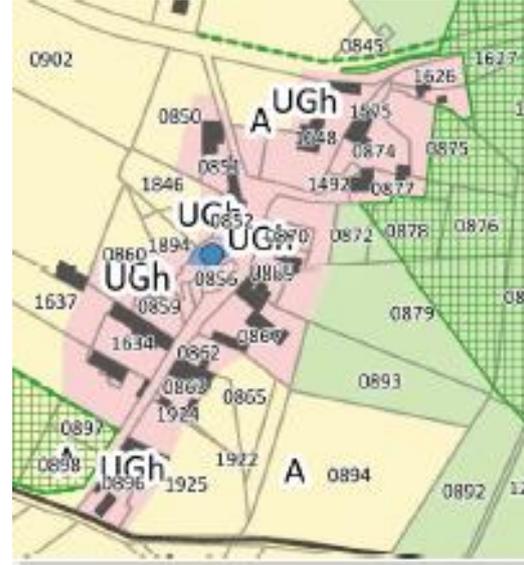
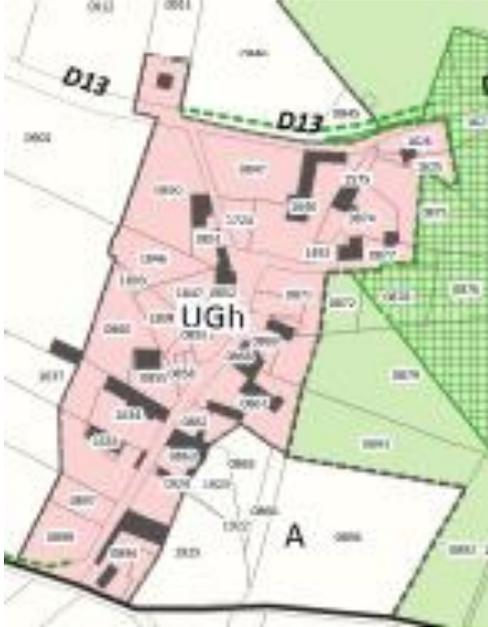
- Les Brandes

Des parcelles situées au Nord-Ouest du hameau, ZA24 et ZA34 notamment, ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine



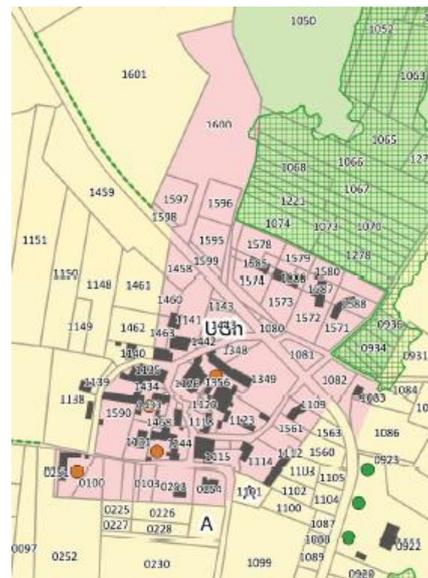
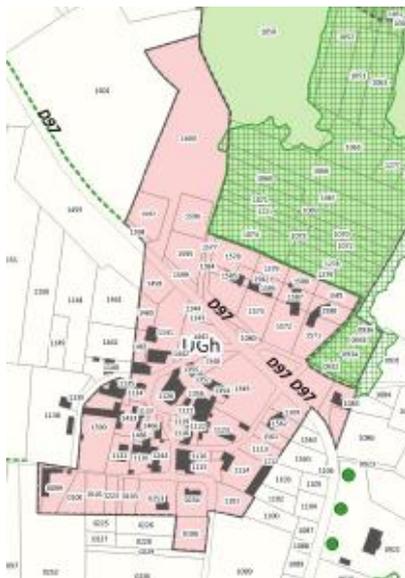
- Les Cartes

Certaines parcelles situées au Nord du hameau Les Cartes (B850 et les suivantes) ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine



- Troupeau

Certaines parcelles ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine.



Planches graphiques : 11-12-18-19

Document d'urbanisme antérieur : RNU

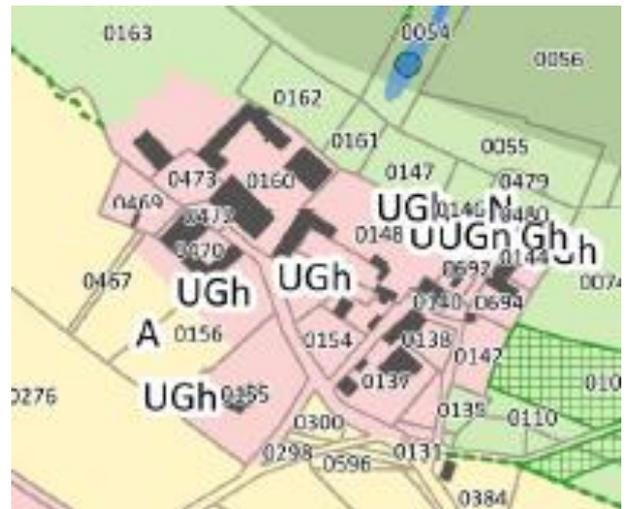
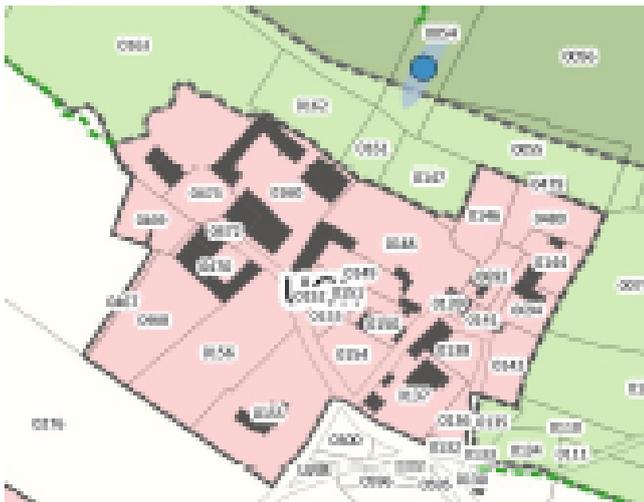
La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Le Magnou**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

- Certaines parcelles situées à l'Ouest du bourg (notamment B376, B278, B272, B273, B274 et une partie de la B423) ont été rétrocédées en zone agricole : *Espace partiellement urbanisé comportant de larges espaces non bâtis à l'Ouest / Présence d'une haie et de quelques arbres pouvant participer aux continuités écologiques.*

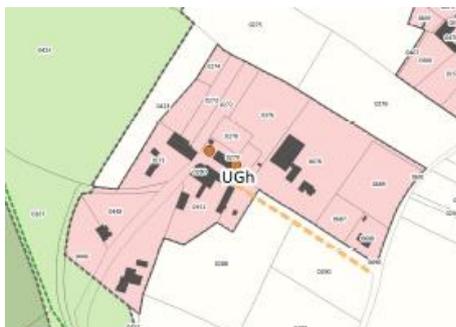


- **Paplais**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF n°2 :

- Une partie des parcelles B146 et B180 a été rétrocédée en zone naturelle : *Le secteur empiète sur le boisement Nord / Réservoir système bocager identifié au SRCE.*

Certaines parcelles ont été rétrocédées en zone agricole suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine (Une partie des parcelles B156, B468).



● **Camping**

- Le zonage correspondant au camping de Châtillon existant et son extension avait reçu un avis défavorable de la CDPENAF :

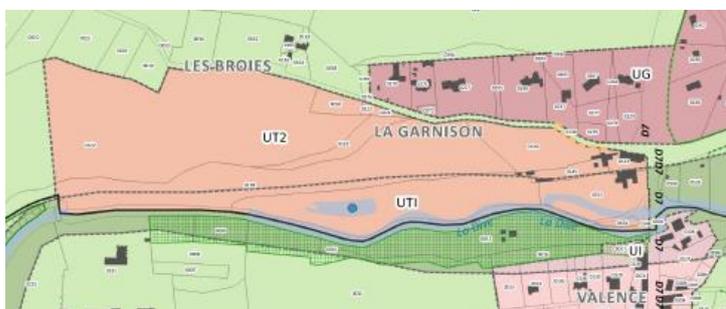
Partie existante : *Espace essentiellement boisé le long de la Dive, en flanc de coteau. Surplombe l'abbaye de Valence / Se situe dans un corridor écologique et à proximité de réservoir de biodiversité*

Extension : *Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers / Réservoir de biodiversité forestier / Situé en flanc de coteau / en face de l'abbaye de Valence ; covisibilité.*

De ce fait, il a été créé deux Secteurs de Taille et de capacité d'Accueil Limité (STECAL). Un premier pour le camping existant et un deuxième pour l'extension (non prévue avant 5 à 8ans) avec des règlements propres au projet et précis (hauteur - emprise au sol - imperméabilisation limitées).

Le projet de zonage ainsi modifié a fait l'objet d'un nouveau passage en CDPENAF.

La CDPENAF n°3 a émis un avis favorable sur la partie de camping existante et un avis défavorable sur l'extension au vu des enjeux environnementaux.



Planches graphiques : 18-19-25-26

Document d'urbanisme antérieur : PLU

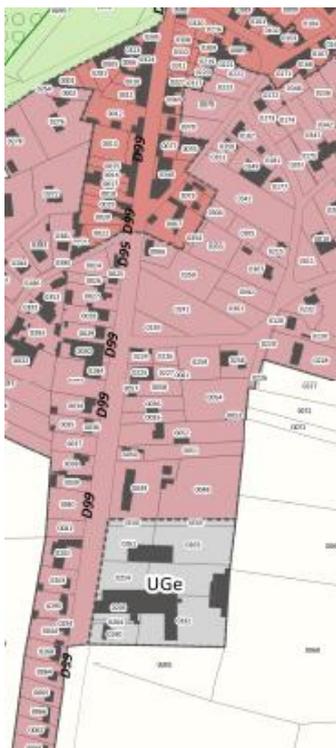
La commune étant dotée d'un PLU, les secteurs inscrits en zone A, N ou 2AU dans le PLU et classés dans le PLUi en zone pouvant être constructible ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **La Touchette**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie notamment des parcelles AM359, 360, 361, 241, 239 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Espace situé dans l'espace urbain / Présence d'une doline sur le site, engendrant des contraintes techniques importantes du point de vue de la constructibilité / Possibilité très forte de zone humide.*



- **Valence**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles notamment AC22 et AC62 ont été rétrocédées en zone naturelle : *Situé en contrebas de la RN110 / Secteur participant aux continuités écologiques.*



- **Bourg (La Morliane)**

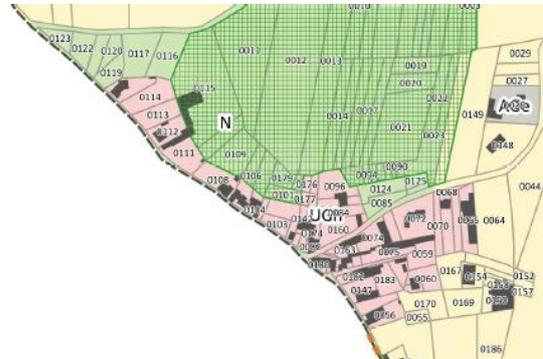
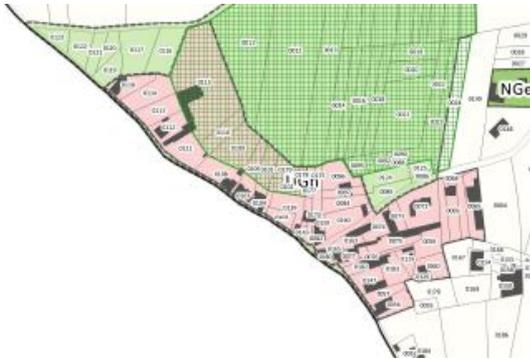
Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Une partie de la parcelle C466 (0,14ha) située sur la zone 1AUG a été rétrocédée en zone naturelle : *Consommation d'espace excessive.*



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Certaines parcelles situées au Nord du hameau (notamment AO115 et les suivantes) ont été rétrocédées en zone naturelle : *Probabilité faible de zone humide / Espace de transition entre l'urbanisation et le boisement / Cette zone fait de plus l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme / SRCE : corridor diffus + réservoir forêts et landes.*



### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Evolution du zonage :**
- Afin de prendre en compte un projet de résidence sénior située à l'Ouest de la commune (Les Petits Bois de Valence) la zone UG a été étendue sur la partie Sud.

99



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 4-5-11-12

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

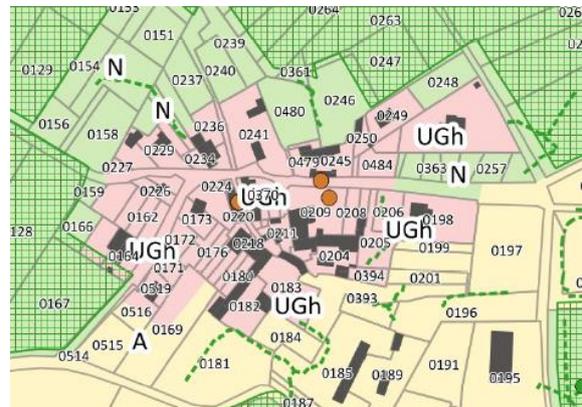
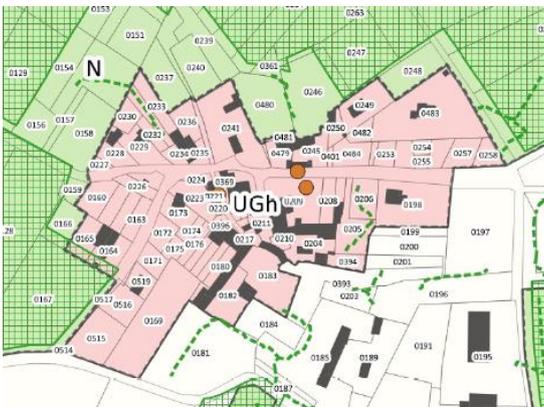
### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Mirbasin**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle F515 ainsi qu'une partie des parcelles F516, 169, arborés et avec présence de haies, situées au Sud du hameau, ont été rétrocédées en zone agricole.
- La parcelle F230 ainsi qu'une partie notamment des parcelles F232, 233 situées au Nord-Ouest du hameau correspondant à un secteur arboré, ont été rétrocédées en zone naturelle.
- Les parcelles notamment F253, 363, 254, 255, 256, 257, 258, situées au Nord-Est du hameau, (Le long du Chemin de la Chagnée) avec présence d'arbres dessus, ont été rétrocédées en zone naturelle.

L'ensemble de ces secteurs avait fait l'objet d'une observation de la CDPENAF avec demande de préservation des haies et arbres.

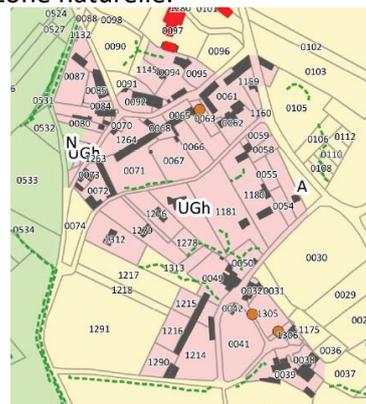
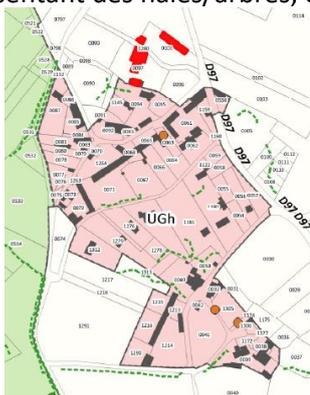


101

- **Malfoie**

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle D57 située à l'Est du hameau a été rétrocédée en zone agricole.
- Une partie des parcelles D81, 80, 78, situées à l'Ouest du hameau, correspondant à des espaces présentant des haies/arbres, ont été rétrocédées en zone naturelle.



Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

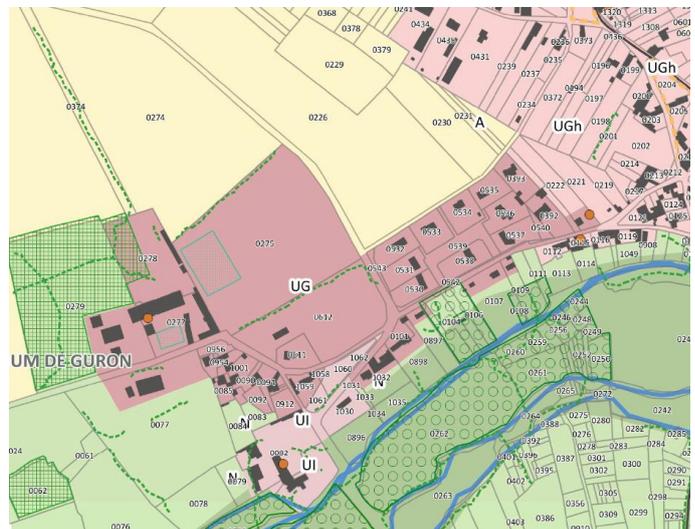
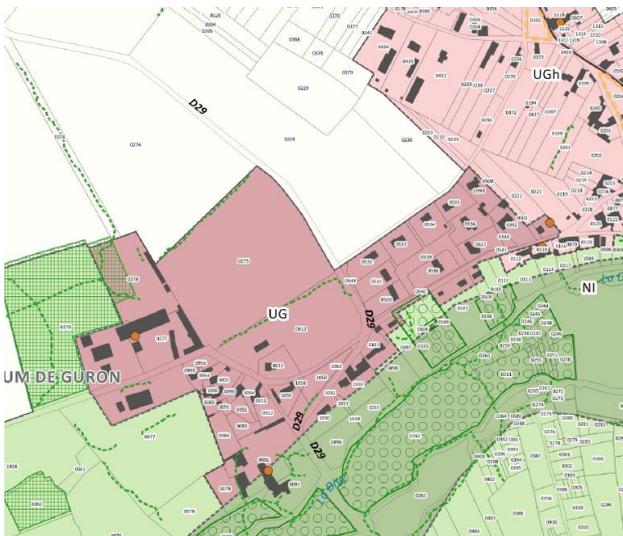
- Les parcelles C79, 84, 83 situées au Sud-Ouest du hameau ont été rétrocédées en zone naturelle : *Espace naturel / Réservoir de biodiversité zones humides identifié au SRCE / Espace naturel comportant des arbres pouvant participer aux continuités écologiques locales.*

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles B231, 232 et 233 ont été rétrocédées en zone agricole.

Suite à la prise en compte de l'observation générale des services de l'Etat relative à la prise en compte du risque inondation :

- Certaines parcelles situées au Sud-Ouest du hameau, à proximité de la Dive, ont été classées en zone Ui.



102

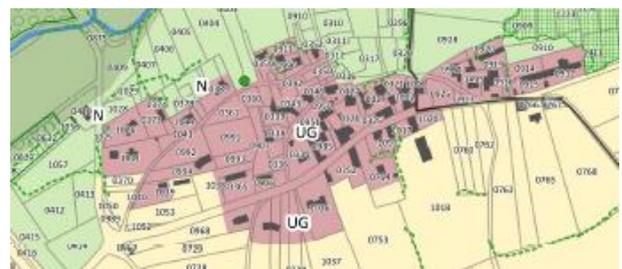
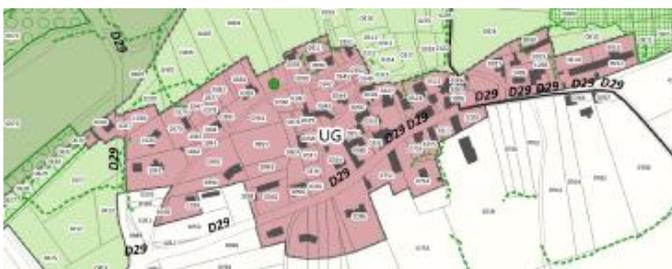
### • Romagné

Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles C1047, 378, 377, ainsi que les C382, 383, 384, 385 en partie, situées au Nord-Ouest du hameau ont été rétrocédées en zone naturelle.

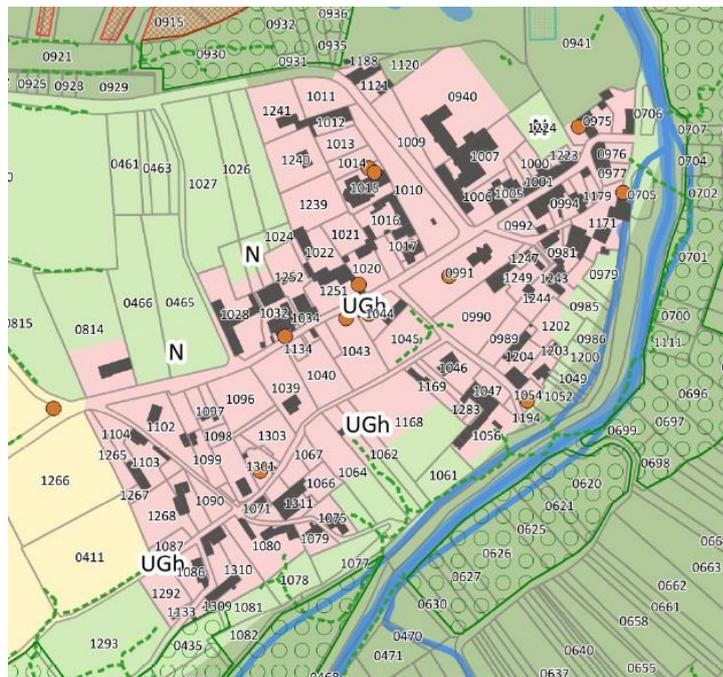
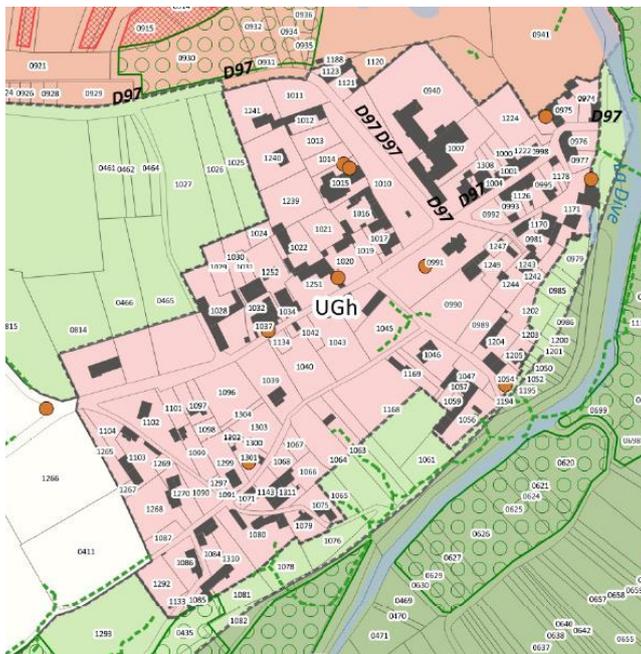
Aussi, la CDPENAF avait émis comme commentaire de préserver les arbres.

- La parcelle C1056 correspondant à un secteur boisé ainsi que la C410 et déjà construite situées à l'Ouest du hameau ont été rétrocédées en zone naturelle.



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

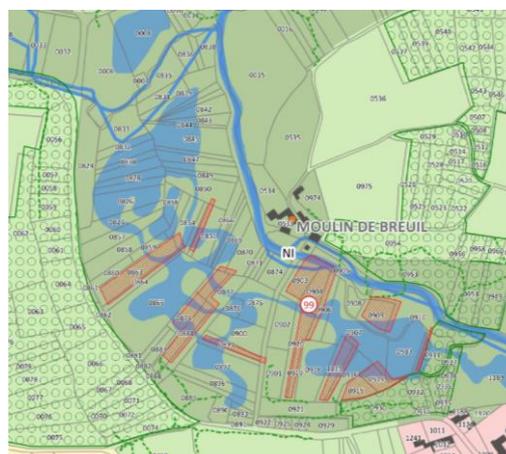
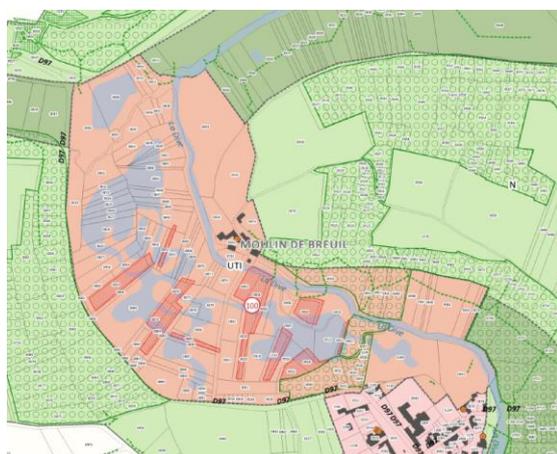
- Les parcelles E465 et E466 situées au Nord-Ouest du bourg ont été rétrocédées en zone naturelle.
- La parcelle D1224 située au Nord-Est du hameau a été rétrocédée en zone naturelle.
- Les parcelles 1029, 1030, 1031, 1024 correspondant à des fonds de jardins avec présence d'arbres/haies ont été rétrocédées en zone naturelle.



- **Les îles de Payré**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- La zone UT1 correspondant aux îles de Payré a été rétrocédée en zone naturelle inondable.



- **Éléments de paysage :**

Un certain nombre de haies et boisements non existants ont été supprimés des planches graphiques.

(Ces éléments de paysage se situent entre autre sur les parcelles suivantes : B272, 256, 284 - ZB5, 15, 15 - G321 - F536, le long de la route D29).

→ **A savoir**

La demande d'agrandissement du périmètre de l'OAP (zone 1AUG sur le village des Minières) prévue dans le projet arrêté a fait l'objet d'un passage en CDPENAF.

La CDPENAF a émis un avis défavorable.

Planches graphiques : 19-20-26-27

Document d'urbanisme antérieur : RNU

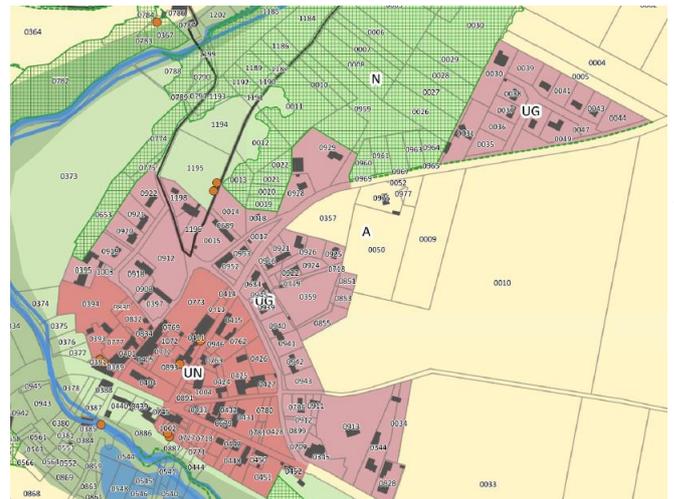
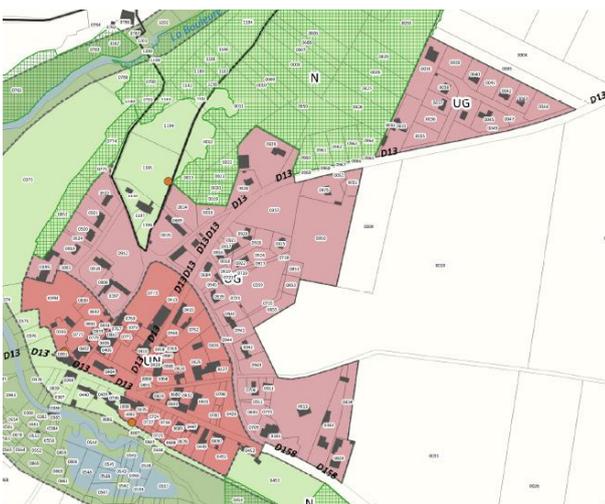
La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- Bourg

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles ZC50, 51, 52 ainsi que B357, 975, 977, situées au Nord du bourg ont été rétrocédées en zone agricole : *Espace naturel (prairie, présence de haies arborées pouvant participer aux continuités écologiques) / Secteur en extension en entrée de ville.*



105

- Chez Vezin

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :

- Les parcelles C911 et C916 situées à l'Ouest du hameau, ont été rétrocédées en zone agricole : *Présence d'un boisement assurant la transition entre l'urbanisation et l'espace agricole / Présence d'une zone humide.*



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE

Regu le 02/03/2020

## Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Protection des éléments de paysage :**

Les demandes de préservation de haies, arbres isolés ou encore boisement ont été réalisées au mieux, dans la mesure du possible.

Planches graphiques : 53-54-58

Document d'urbanisme antérieur : RNU

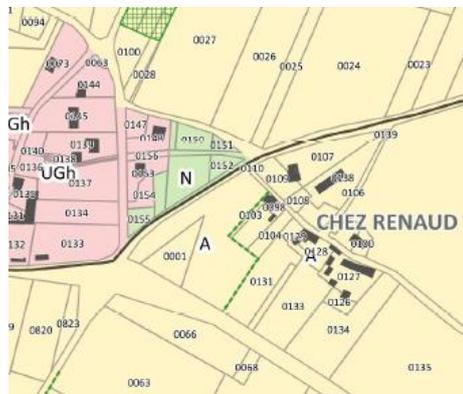
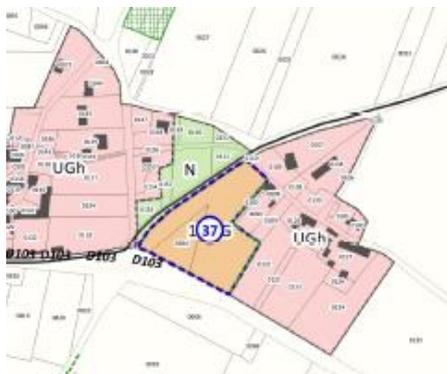
La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Chez Renaud**

Suite aux avis défavorables de la CDPENAF ainsi qu'à l'observation des services de l'Etat :

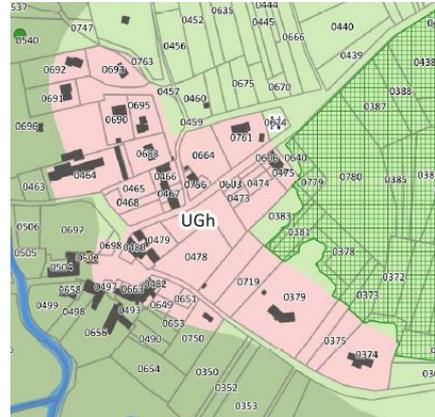
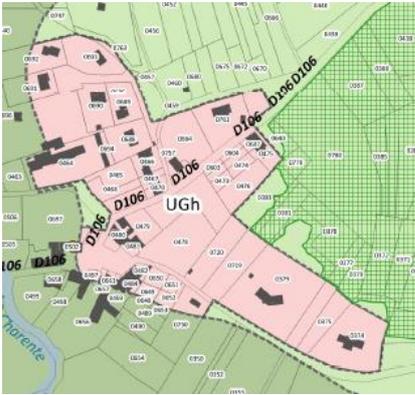
- La zone 1AUG a été rétrogradée en zone agricole : *Consommation d'espace excessive : densité nette de l'OAP inférieure à l'objectif du PADD / La création de ce secteur a pour effet de doubler la surface du hameau chez Renaud / Impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers / Ilot PAC / Impact sur les déplacements du fait de l'éloignement par rapport aux commerces.*
- Le secteur UGh a été rétrogradé en zone agricole : *Urbanisation dans un hameau loin des commerces / Consommation d'espace excessive : le secteur de 2,4ha inclut les constructions existantes et de larges parcelles non urbanisées qui représente la moitié du secteur. En enlevant ces parcelles, le hameau ne répond plus aux critères du zonage UGh définis dans le dossier (au moins 10 habitations et au moins 2ha).*





Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle C674 correspondant à un espace boisé a été rétrocédée en zone naturelle.

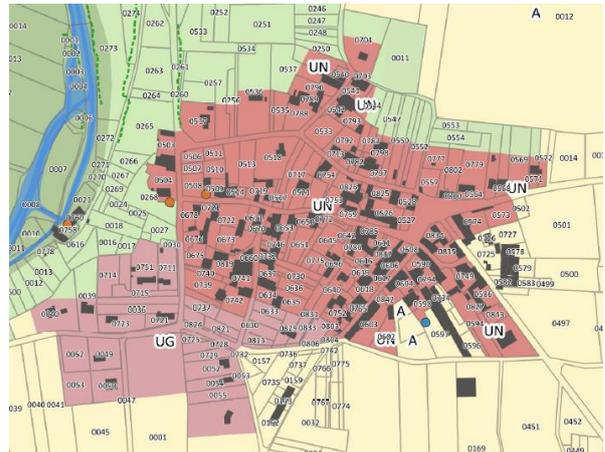
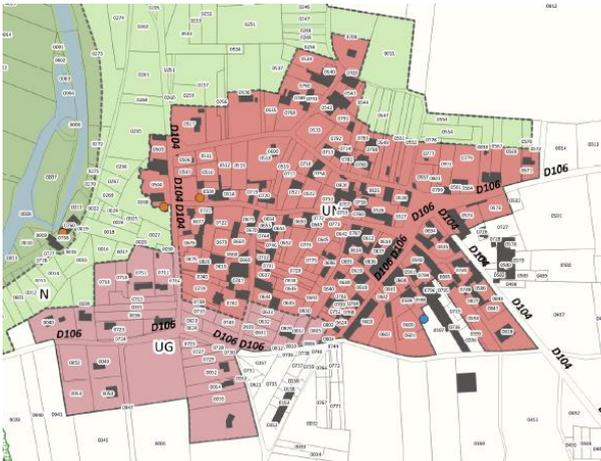


### Modifications suite à des demandes issues de l'enquête publique

- **Changement de zonage :**

Suite à une demande issue de l'enquête publique indiquant que les parcelles B600 et B601 étaient inondables, celles-ci ont été rétrocédées en zone agricole.

109



AR PREFECTURE

086-200070035-20200225-20200225DEL1-DE  
Regu le 02/03/2020

Planches graphiques : 5-6-12-13

Document d'urbanisme antérieur : RNU

La commune étant au RNU, l'ensemble des parcelles situées en dehors des parties urbanisées ont dû faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et passer devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### Secteurs ayant fait l'objet de modification suite à l'avis des PPA

- **Bourg**

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF et l'avis des services de l'Etat :

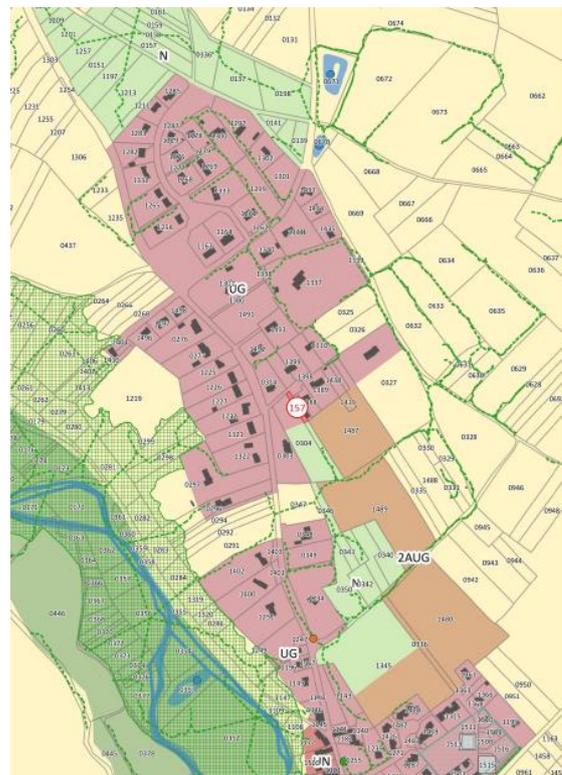
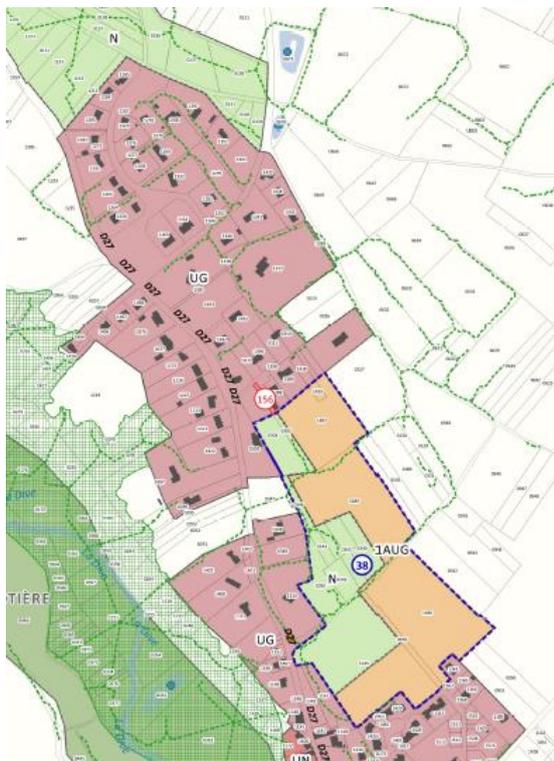
- La zone 1AUG a été rétrogradée en zone 2AUG (Urbanisable sur le long terme après révision du document d'urbanisme).

#### CDPENAF

*Consommation d'espace excessive / Densité nette OAP inférieure à l'objectif du PADD / Impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers / ilot PAC sur 0,8ha / Enclavement d'un espace naturel entre la route et le secteur 1AUG / Maintien des haies espaces boisés dans l'OAP / Traitement paysager prévu dans l'OAP en limite avec l'espace agricole maos urbanisation en flanc de coteau ayant un impact paysager significatif.*

#### Services de l'Etat

*Zone 1AUG sur 4,4ha. Cette zone engendrera une consommation d'espace excessive au regard de la densité moyenne de l'OAP. Si l'OAP prévoit le maintien des haies et des espaces boisés, ainsi que le traitement paysager en limite avec l'espace agricole, il demeure que l'urbanisation en flanc de coteau aura un impact paysager significatif. De plus, l'urbanisation de ce secteur aura pour effet d'enclaver la zone N entre la route et l'urbanisation, ce qui pourrait avoir des conséquences sur les continuités écologiques. A noter que la zone 1AUG prévue semble importante par rapport à la capacité de la station d'épuration.*



Suite au travail de délimitation de l'enveloppe urbaine :

- La parcelle A190 et une partie de la parcelle A189, situées au nord du hameau et correspondant à un boisement/fond de jardin, ont été rétrocédées en zone naturelle.
- Une partie des parcelles A185, 184, 986 situées au Sud du hameau, ainsi que des parcelles A124, 123, 121, situées à l'Est, correspondant à des secteurs arborés ou fonds de jardin ont été rétrocédées en zone agricole.

