

**PLU<sup>i</sup>**

*Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal*

**ARRÊT DU PROJET  
Et  
BILAN DE LA CONCERTATION**

*Du Plan Local d'Urbanisme<sup>i</sup> intercommunal*

*Communauté de Communes du Civraisien en Poitou  
28 mai 2019*



AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

## ➤ **Préambule**

### **Un projet ambitieux et partagé...**

Construire un projet de territoire ambitieux et partagé pour les habitants des 40 communes du Civraisien en Poitou a été le travail des élus ces deux dernières années, à travers l'élaboration de leur premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce projet de développement a pour mission de préserver l'équilibre entre habitat, déplacement, activité économique et espaces naturels, paysagers.

C'est un défi de taille qui a demandé d'harmoniser les règles d'aménagement et d'organisation de l'espace des 40 communes, tout en respectant les spécificités de chacune. *(36 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2019)*

### **....qui n'est pas sans poser questionnement**

Le PLUi est un premier document d'urbanisme pour une grande partie des communes et élus du territoire. La marche est parfois haute et difficile à franchir que de passer pour beaucoup d'une commune sans documents d'urbanisme à un PLUi.

Si la double nécessité d'encourager les constructions principalement dans les zones déjà urbanisées, et de préserver encore davantage les espaces naturels et agricoles peut paraître sous certains aspects contraignante, un document d'urbanisme reste une opportunité pour un développement harmonieux et cohérent du territoire.

AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

## Préambule

### 1 - Introduction et contexte

- A. Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- B. Pourquoi un PLUi ?
- C. Les objectifs du PLUi
- D. Les grandes étapes d'élaboration du PLUi

### 2 - Les modalités de collaboration avec les communes

- A. Les instances de co-construction avec les communes

### 3 - Les modalités de concertation avec les habitants

- A. Les modes de la concertation du PLUi
- B. Le dispositif d'information mis en œuvre
- C. Les moyens d'expression

---

5

### 4 – Le projet de PLUi

- A. De l'arrêt du projet à l'approbation du PLUi
- B. Règlement et zonage du PLUi

### 5 - Après l'arrêt du PLUi

- A. De l'arrêt du projet à l'approbation du PLUi
- B. Consultation du dossier et suivi

## Table des abréviations

---

AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

# INTRODUCTION ET CONTEXTE



## A. Qu'est-ce qu'un PLUi



### ❖ QU'EST-CE QU'UN PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est **un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle des 40 communes du Civraisien en Poitou.**

Globalement le PLUi est un :

- **Projet pour l'avenir**

Sur la base d'un diagnostic du territoire, il nécessite de se projeter pour imaginer un futur souhaitable, et les manières d'y parvenir.

- **Document opérationnel**

Il croise l'ensemble des politiques publiques.

- **Outil réglementaire**

Il détermine l'occupation des sols et fixe les règles d'aménagement et de constructibilité. Il servira de référence lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (Permis de construire, d'aménager, Déclaration préalable, Certificat d'urbanisme ...).

### ❖ POURQUOI UN PLUi ?

- L'enjeu est de donner une **dimension nouvelle** à l'action des élus communaux et communautaires grâce à une réflexion territoriale partagée. L'élaboration du PLUi est l'occasion pour les communes du territoire **d'harmoniser leur développement.**
- L'opportunité de mettre en **cohérence les règles d'urbanisme et les politiques** publiques entre les communes et répondre aux enjeux en matière de : logement – mobilité - utilisation de l'espace - développement économique – environnement – culture – sport - qualité du cadre de vie ...
- Répondre de manière plus approfondie à des problématiques partagées par plusieurs communes. Mutualiser les moyens et les compétences afin d'élaborer des projets complémentaires et d'envergures et non concurrentiels.

## B. Contexte

Les Communautés de communes de la Région de Couhé, du Pays Gençéen et des Pays Civraisien et Charlois, fusionnées en Communauté de Communes du Civraisien en Poitou au 1er janvier 2017, se sont engagées dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

- La Communauté de Communes de la Région de Couhé par délibération en date du 8 décembre 2015 ;
- La Communauté de Communes du Pays Gençéen par délibération en date du 8 février 2016 ;
- La Communauté de Communes des Pays Civraisien et Charlois par délibération en date du 14 mars 2016.

Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de documents d'urbanisme. Dès lors, par la délibération du 29 mars 2017, le Conseil communautaire a prescrit le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle du nouveau territoire, en fusionnant les démarches et allant ainsi, vers un seul et même PLUi sur les 40 communes.

### ❖ GÉRER LA PROBLÉMATIQUE DE LA CADUCITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME PLUS ANCIENS

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet aux communes couvertes par un « Plan d'Occupation des Sols » (POS) d'échapper à la caducité de leur document fin 2019. Les communes dont le document d'urbanisme serait devenu obsolète, auraient alors dû respecter le règlement défini au niveau national : le Règlement National d'Urbanisme. Il aurait été pour elles difficile de délivrer de nouvelles autorisations de construire dans la mesure où la constructibilité limitée serait devenue la règle.

### ❖ INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Les lois Grenelle 1 et 2, respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ont renforcé le rôle des documents de planification pour un urbanisme plus durable. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) s'inscrit dans la continuité des lois Grenelle et vient parachever cette dynamique d'évolution, notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain. Aussi, les communes non pourvues d'un PLU grenellisé auraient été impactées et n'auraient pu urbaniser facilement leur territoire.

### ❖ MOTIFS DE L'ÉLABORATION

L'élaboration d'un PLUi permet de donner plus de cohérence au territoire, d'apporter des réponses communes sur l'habitat, les transports, le développement économique, les équipements ou encore l'environnement et d'améliorer le cadre de vie.

A travers ce processus, la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou exprime une réelle volonté de travailler ensemble l'aménagement de son territoire pour répondre au mieux aux besoins des habitants en prenant en considération les enjeux communaux et intercommunaux. Ces enjeux, en effet, ne doivent pas se confronter, mais s'harmoniser, dans un objectif de développement durable.

Ce PLUi s'inscrit donc comme l'outil le plus adapté pour penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement du territoire à l'échelle des 40 communes du Civraisien en Poitou.



## C. Les objectifs du PLUi

Au-delà des aspects purement réglementaires, la Communauté de Communes Civraisien en Poitou a eu à cœur de déterminer ses choix et sa stratégie de développement du territoire. Ce document de planification permet de poser les premières grandes orientations stratégiques du Civraisien en Poitou en matière d'habitat, de développement économique, de mobilité, tout en préservant les espaces naturels et agricoles. Le PLUi constitue une des premières pierres de l'expression du projet de territoire et représente un acte fondateur dans l'élaboration et la concrétisation des politiques menées par la CCCP, ses communes membres et ses partenaires.

Ainsi, les objectifs poursuivis pour cette élaboration tels que définis par la délibération de lancement du PLUi de mars 2017 étaient les suivants :

### Objectifs transversaux

- Maintenir le caractère rural du territoire tout en facilitant l'installation de nouvelles populations et de nouvelles activités ;
- Continuer de développer les actions de développement durable sur le territoire (énergies, valorisation et traitement des déchets, eau, air, transports...) ;
- Prendre en compte les PLU existants dans un souci de développement durable et coordonné ;
- S'adosser à l'élaboration du SCOT (pour la cohérence et pour l'utilisation commune des données)

### Objectif 1 : Population, habitat et cadre de vie

- Maintenir la capacité d'accueil de nouvelles populations péri-urbaines et au-delà, tout en stabilisant celles des communes les plus au sud du territoire ;
- Permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes tout en luttant contre l'étalement urbain et la consommation foncière ;
- Favoriser un urbanisme structurant et maîtrisé tout en préservant les espaces à vocations agricoles ;
- Organiser l'équilibre social sur l'ensemble du territoire ;
- Définir une politique assurant une offre en logement diversifiée et de qualité (locatif, sénior, jeunes...) ;
- Réduire la vacance des logements par le renouvellement du bâti des centres villes, bourgs et villages ;
- Redynamiser les centres villes, bourgs et villages ;
- Valoriser le cadre de vie (services, équipements, commerces, écoles) et permettre la construction de nouveaux équipements destinés à l'enfance et à la jeunesse pour accueillir et maintenir de nouvelles populations ;
- Assurer un confortement du tissu urbain des hameaux
- Prise en compte du décret sur le règlement des PLU dans la loi PINEL, qui donne la possibilité de maintenir en loi RNU les zones déjà urbanisées comprises dans les villages et nos hameaux (exemple : utilisation des dents creuses pour la concentration de l'habitat).

**Objectif 2 : Economie, Développement durable et tourisme**

- Prendre en compte et affirmer les Zones d'Activité Economique existantes et futures sur le territoire ;
- Maintenir et développer l'emploi local ;
- Conforter et développer les actions de développement durable et d'économie circulaire existantes et futures sur le territoire ;
- Favoriser le développement d'activités commerciales et artisanales de proximité dans les centres villes, bourgs et villages ;
- Appuyer et soutenir le développement touristique ;
- Promouvoir et développer les sites touristiques existants ;
- Revivifier le commerce local, prioritairement le commerce de proximité ;
- Maintenir les équilibres agricoles, et faciliter la consommation en circuits courts.

**Objectif 3 : Services publics, Equipements et transports**

- Proposer un maillage cohérent d'équipements publics sur l'ensemble du territoire
- Par la stabilité de la population, maintien-développement des services de proximité liés à la personne, pour l'enfance, la jeunesse et les séniors (écoles, collèges, agences postales, gendarmerie, trésorerie, médecins, pharmacies, services à domicile, commerce ambulant ...);
- Mettre en adéquation les équipements communaux et supra communaux avec les évolutions projetées ;
- Au-delà du SDTAN, et considérant les objectifs déjà cités, construire l'architecture numérique nécessaire aux besoins industriels, des services et des particuliers, adaptée aux capacités du territoire ;
- Anticiper les besoins en matière d'équipements et réseaux afin de maintenir et de densifier la couverture actuelle et supprimer les zones blanches ;

11

**Objectif 4 : Protection et mise en valeur des Paysages et du Patrimoine**

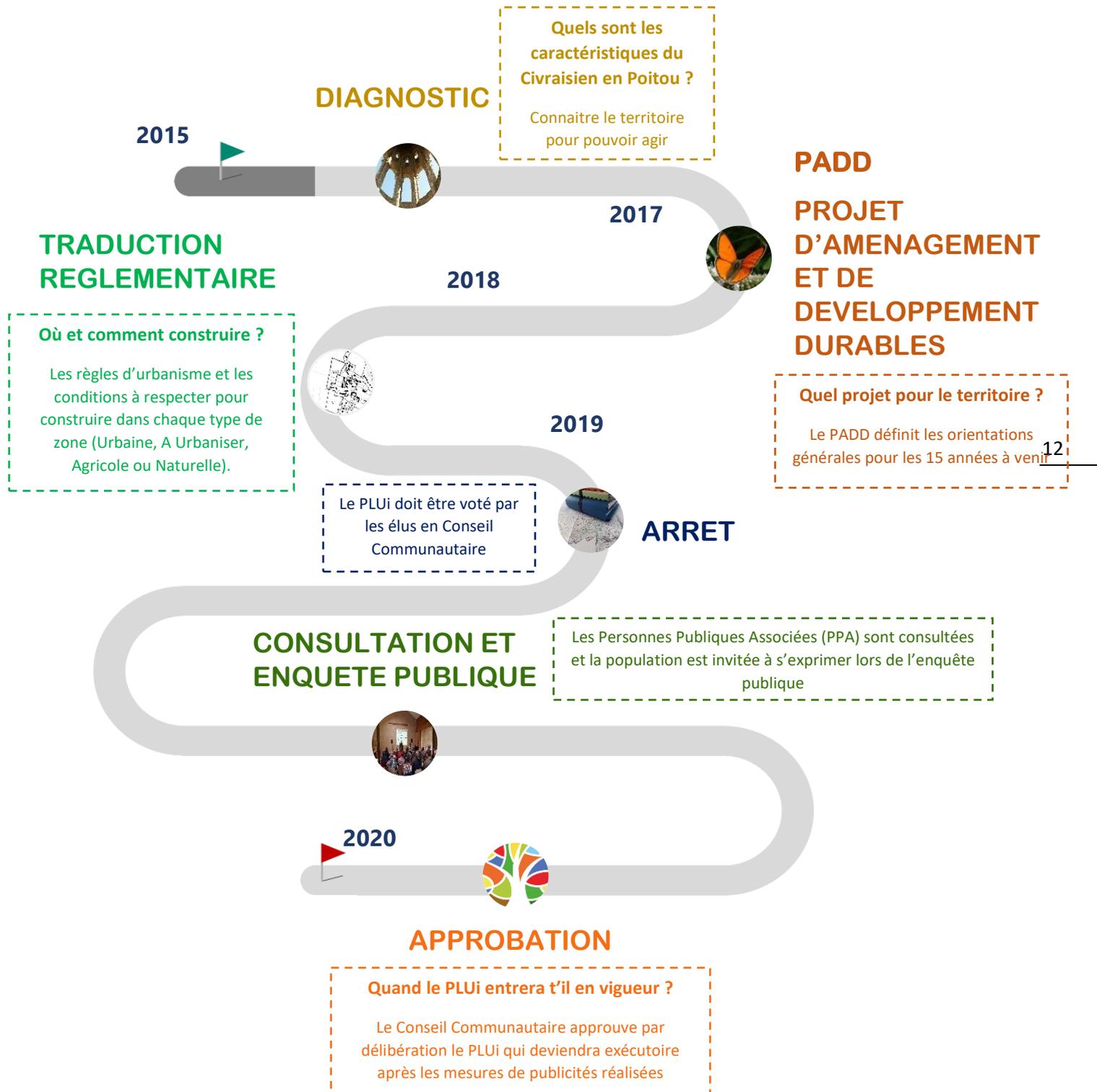
- Préserver les espaces naturels et agricoles du territoire ;
- S'inscrire dans une gestion économe des ressources en valorisant les énergies renouvelables ;
- Conserver, restaurer et protéger les milieux naturels, les zones humides, les continuités écologiques et hydro-morphologiques du territoire ;
- Prendre en compte la trame verte et bleue au travers des orientations du SCoT ;
- Organiser l'aménagement du territoire afin de maîtriser les risques naturels et technologiques en s'appuyant sur la connaissance des phénomènes et une analyse systématique des territoires ;
- Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine et l'architecture locale (monuments protégés ou inscrits au Monuments Historiques, mais aussi petit patrimoine vernaculaire) ;
- Intégrer les conclusions de l'évaluation environnementale tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi

**Objectif 5 : Gestion et réglementation**

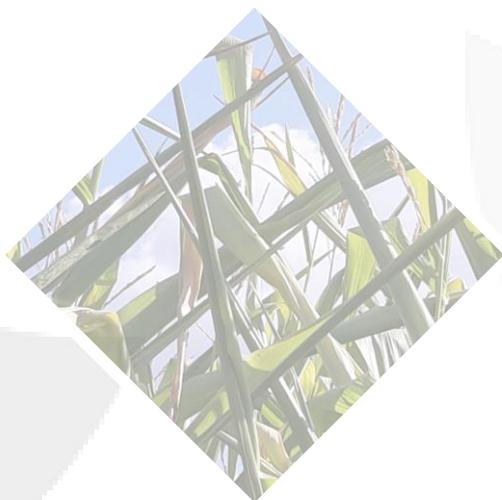
- Harmoniser les documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire afin d'avoir une vision globale, transversale et stratégique du développement territorial, tout en prenant en compte l'identité locale ;
- Décliner, dans le PLUi, les documents supra-communaux et notamment les objectifs du SCoT Sud-Vienne en cours d'élaboration ;
- Satisfaire aux évolutions réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable ;
- Mettre en place une économie d'échelle et une mutualisation de moyens.

## D. Les grandes étapes d'élaboration du PLUi

L'ensemble du processus s'appuie sur un travail de construction collective, où divers interlocuteurs interagissent : Les élus du civraisien en Poitou, appuyés techniquement par le service Urbanisme ainsi qu'un Bureau d'études. D'autres instances, appelées Personnes Publiques Associées (PPA) ont aussi été mobilisées tout au long de la démarche : Etat, Région, Département, Chambres consulaires... Le PLUi est aussi le fruit d'un travail partagé avec les habitants dans le cadre de la participation citoyenne.



# LES MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES





## A. Les instances de co-construction avec les communes

Les modalités de gouvernance entre la Communauté de communes et ses communes membres ont été établies dans le cadre de la délibération du 29 mars 2017. Un des enjeux de la réussite du PLUi, réside dans la mise en place d'instances de travail permettant le partage, le dialogue et la confrontation des points de vue dans une relation de proximité avec les élus locaux.

Plusieurs échelles de débats se sont avérées nécessaires afin de construire un PLUi cohérent, alliant enjeux et objectifs communautaires et respects des spécificités et projets communaux : échelle communale, échelle de groupes territoriaux et échelle communautaire.

### ❖ LE COMITE DE PILOTAGE (COPIL)

C'est l'organe chargé d'assurer la coordination et le suivi de l'élaboration du PLUi. Présidé par le Vice-Président délégué à l'urbanisme. Composition : les membres de la commission urbanisme

- Examen des grandes phases du projet avant leur passage en Conseil Communautaire
- Suivi régulier de l'avancement de l'étude en lien avec le Bureau d'études
- Organisation des réflexions thématiques et géographiques selon les besoins

### ❖ LES GROUPES DE TRAVAIL TERRITORIAUX ET THEMATIQUES

Ceux-ci se réuniront à la demande du COPIL, ils devront :

- Débattre des enjeux par thématiques spécifiques
- Réfléchir et travailler sur le diagnostic, les enjeux, le PADD, la phase réglementaire
- Diffuser l'information entre le COPIL et les communes

Afin d'être à la hauteur des enjeux du territoire, de répondre au mieux aux spécificités locales, un découpage de la Communauté de Communes a d'abord été fait en quatre secteurs distincts, représentant globalement des grandes entités géographiques, puis en sept secteurs.

### ❖ CONSEILS MUNICIPAUX

Les conseils municipaux tiendront une place importante dans la procédure d'élaboration du PLUi de par leur connaissance du territoire et de ses problématiques et par leur proximité avec la population.

- Suivent et participent aux études d'élaboration du PLUi, notamment en phase réglementaire
- Débattent le PADD

### ❖ CONFERENCE DES MAIRES

Elle rassemble le Président, l'ensemble des maires des communes membres (les maires ou leur représentant) et les techniciens. Elle doit se réunir au minimum 2 fois :

- Pour examiner les modalités de collaboration avec les communes avant la délibération du conseil communautaire arrêtant ces modalités
- Après l'enquête publique du PLUi pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Elle sera également réunie afin de valider toutes les étapes clés de l'élaboration du document, à savoir :

- Le diagnostic territorial et le rapport de présentation

## ○ Le PADD

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- L'Arrêt de l'élaboration du PLUi afin de le soumettre aux Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique
- L'approbation de l'élaboration du PLUi

**❖ CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Organe délibérant de l'intercommunalité, son rôle est de valider de manière règlementaire, par délibération, les différentes étapes tout au long de la procédure. Les éléments produits auront été au préalable validé par le COPII et la Conférence des maires.

- Prescrit le PLUi et les modalités de concertation
- Débat sur le PADD
- Arrête le projet de PLUi avec l'enquête publique
- Approuve de PLUi

**❖ RECAPITULATIF DES REUNIONS ET ATELIERS REALISES**

*(Voir au dos)*



086-20007	0035-201905	2019-11-05	28	DEL IB2-DE	29-mars-17	Lancement de la démarche PLUi
Regu le 04-10-2019	Lancement	COPI n°1	13	DEL IB2-DE	13-avr-17	Lancement procédure – Débat Charte de gouvernance – calendriers
		Conférence des maires n°1				
<b>Diagnostic</b>		Atelier thématique	25-avr-17			Urbanisme, formes urbaines et mobilités
		Atelier Thématique	26-avr-17			Milieux naturels et paysages
		Atelier Thématique	26-avr-17			Economie, tourisme, commerce
		Atelier Territorial	10-mai-17			Centre Civraisien
		Atelier Territorial	10-mai-17			Nord Civraisien
		Atelier Territorial	11-mai-17			Sud Civraisien
		Atelier Territorial	11-mai-17			Est Civraisien
		Atelier Thématique	29-mai-17			Atelier Agricole
		COPI n°2	30-mai-17			Enjeux du diagnostic – Bilan des ateliers territoriaux/thématiques
		Conférence des maires n°2	15-juin-17			Présentation Diag – Retours ateliers – Débat enjeux du PADD
	Réunion PPA	16-juin-17			Diagnostic	
	Commission Urbanisme	10-nov-17			Reprise du PLUi	
<b>PADD</b>		Atelier Territorial	29-nov-17			Sud Civraisien
		Atelier Territorial	30-nov-17			Centre Civraisien
<b>Diagnostic</b>		Atelier Thématique	30-nov-17			Atelier Agricole
<b>PADD</b>		Atelier Territorial	06-déc-17			Nord Civraisien
		Atelier Territorial	06-déc-17			Ouest Civraisien
		Atelier Thématique	19-déc-17			Atelier consommation espace / formes urbaines
		Atelier Thématique	19-déc-17			Atelier projet communes – valorisation questionnaire
		Conférence des maires n°3	13-févr-18			Quelles options d'aménagement pour demain?
		COPI n°3	06-mars-18			PADD version 1
		Atelier Thématique	29-mars-18			Zones d'Activités Economiques
		Atelier Thématique	29-mars-18			Revitalisation des centres bourgs
	COPI n°4	12-avr-18			PADD version 2	
	Atelier Thématique	25-avr-18			Trame Verte et Bleue	
<b>Diagnostic</b>		Réunion technique DDT	26-avr-18			Retour diagnostic - Présentation PADD
<b>Pré -Zonage</b>		Atelier Territorial	15-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 1
<b>PADD</b>		Réunion Publique 1	15-mai-18			St Maurice la Clouère
<b>Pré -Zonage</b>		Atelier Territorial	16-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 4
		Atelier Territorial	16-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 3
		Atelier Territorial	23-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 6
		Atelier Territorial	23-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 2
<b>Diag - PADD</b>		Réunion Publique 2	23-mai-18			Civray
<b>Pré -Zonage</b>		Atelier Territorial	24-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 5
		Atelier Territorial	24-mai-18			Pré-Zonage - Groupe 7
<b>PADD - Pré-Zonage</b>		COPI n°5	12-juin-18			PADD - débrief atelier - OAP
<b>Diag - PADD</b>		Réunion Publique 3	12-juin-18			Couhé
		Réunion PPA n°3	13-juin-18			PADD
<b>PADD - Pré-Zonage</b>		Conférence des maires n°4	03-juil-18			Pré-zonage / Règlement simplifié
<b>Zonage</b>		Permanence élus	20-sept-18			Zonage
		Permanence élus	21-sept-18			Zonage
		Permanence élus	01-oct-18			Zonage
		Permanence élus	05-oct-18			Zonage
<b>Règlement</b>		COPI n°6	15-oct-18			Retour permanences - Règlement
<b>Zonage</b>		Réunions collectives	08-nov-18			Points avec certaines communes (collectifs-individuels)
<b>PLUi</b>		Conférence des maires n°5	09-nov-18			Zonage/OAP - Règlement - PADD
<b>Zonage</b>		Réunions individuelles	09-nov-18			Points avec certaines communes
<b>Règlement</b>		Groupe lecture règlement	29-nov-18			Lecture du règlement - comité réduit
<b>Zonage</b>		Réunion PPA	11-déc-18			Zonage
<b>Règlement</b>		COPI n°7	12-déc-18			Traduction réglementaire
<b>Règlement - Zonage</b>		COPI n°8	10-janv-19			Règlement - Zonage
		Réunion publique 4	23-janv-19			Couhé
<b>SCoT</b>		COPI SCoT	24-janv-19			Compatibilité SCoT/PLUi
<b>Règlement - Zonage</b>		Réunion publique 5	24-janv-19			Gençay
		Permanence publique	31-janv-19			Couhé
		Permanence publique	02-févr-19			Gençay
		Permanence publique	02-févr-19			Civray
	Réunion publique 6	12-févr-19			Saint Maurice la Clouère	
<b>PLUi</b>		Réunion PPA	12-mars-19			Retour sur l'ensemble des pièces du PLUi
		COPI n°9	18-mars-19			Retour réunion PPA
		Conférence des maires n°6	30-avr-19			Présentation du projet de PLUi



# LES MODALITES DE CONCERTATION AVEC LES HABITANTS





## A. Les modalités de la concertation du PLUi

La concertation fait partie intégrante du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. L'information, le dialogue et l'échange avec le public sont des éléments importants à la réussite de l'élaboration du PLUi. Pour ce faire, le Civraisien en Poitou, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme a mis en place une démarche de concertation préalable avec les habitants et les acteurs du territoire. Les objectifs et les modalités minimales de cette concertation ont été définis dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi.

## B. Le dispositif d'information mis en œuvre

### ❖ BULLETIN INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le PLUi a fait l'objet de deux publications dans le bulletin communautaire du Civraisien en Poitou.

### ❖ BULLETINS MUNICIPAUX

De nombreuses communes ont fait mention de l'élaboration du PLUi dans leurs bulletins municipaux.

### ❖ ARTICLES DE PRESSE

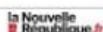
Afin de communiquer avec les habitants les dates de réunions publiques et de permanences publiques des articles dans la presse ont été réalisés. Aussi, des articles revenant sur les débats en conférences des maires ont pu être publiés.

*Article informant sur les dates de permanences et réunions publiques*

### Article revenant sur le débat en Conférence des maires



Articles revenant sur les réunions publiques



VIENNE > Commune > Civray > Appréhender l'avenir du territoire

## Appréhender l'avenir du territoire

Publié le 28/07/2019 à 04:05 | Mis à jour le 28/07/2019 à 04:05



Plus de 40 personnes assistent à cette réunion d'été.  
S. Pélissier

Mercredi soir avait lieu à Civray, salle La Fécot, la deuxième réunion publique concernant le Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Civraisien en Poitou (1). La présentation de ce nouveau document en cours d'élaboration, effectuée par des membres du bureau d'études Planad-Ecovia, assistait près de 40 personnes dont de nombreux élus du sud Vienne et quelques citoyens intéressés. Une participation modeste due vraisemblablement à l'orage qui sévissait sur Civray à ce moment-là. Les intervenants ont expliqué, pendant près de 2 heures, la « construction de ce document - proche du territoire qui traduit le projet en une réglementation des sols et qui suppose une coordination des acteurs territoriaux. » Ce PLUi contribue à la coordination des politiques publiques sur le territoire et répondra à un objectif de développement durable et d'équité du territoire. Il en fixera les orientations et préfigurera les projets futurs. » Il ont en outre répondu aux nombreuses questions posées, notamment sur le SCOT sud Vienne (2), qui sera actif dans quelques mois et précisé que le PLUi est actuellement en cours d'études et de concertation. Après la phase administrative, la phase finale d'approbation devrait intervenir à la fin de l'année 2019. A la fin, certains ont ressenti un sentiment de déposséder de compétences et souligné la complexité de ce document. Le problème de l'électronique est également évoqué, mais ce document ne peut permettre de l'intégrer sur son territoire.

Une prochaine réunion publique est prévue à Couhé, le 12 juin prochain.  
(1) PLUi à 40 communes, 27 442 habitants, (2) 69 497 habitants, 2 865 km<sup>2</sup>, 95 communes, regroupé deux communautés de communes : Vienne et Gâtinais et Civraisien en Poitou. > Rés. : tél. 05 49 87 67 60 ; courriel : plusicpp@gmail.com

### ❖ SITE INTERNET

Le site internet de la Communauté de Communes consacre une page à l'élaboration du PLUi dans laquelle est expliqué ce qu'est un PLUi, son contenu, les grandes étapes, le calendrier. On peut y trouver les différentes délibérations prises, ainsi que des affiches et livrets d'information.



🏠 L'Intercommunalité Services à la population Aménagement Attractivité Environnement

🏠 ← RETOUR Accueil / Aménagement / Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Imaginons ensemble le territoire de demain... Les élus du Civraisien tendent à co-construire un projet commun et assurer une vision partagée de l'avenir sur l'ensemble des 40 communes.



### Aménagement

- Urbanisme
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Documents d'urbanisme communaux
- Instruction
- SCOT
- Voirie

### ACCÈS RAPIDES

- ENFANCE ET JEUNESSE +
- SERVICES POUR LES DÉCHETS +

## L'urbanisme à l'échelle du Civraisien-en-Poitou

Publié le 28/07/2019 à 04:05 | Mis à jour le 28/07/2019 à 04:05



La communauté de communes du Civraisien-en-Poitou a organisé, ces dernières semaines, des réunions et permanences publiques, en vue de présenter aux habitants, le futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). En 2020, un seul PLUi s'appliquera sur les 40 communes de la communauté de communes remplaçant le PLU en cours de vigueur à ce jour. La présentation - basée sur le règlement et le zonage du PLUi - s'est ponctuée de temps de parole permettant aux personnes présentes d'exposer leurs appréhensions et leurs remarques. Les interrogations ont notamment porté sur la façon de déterminer une zone urbaine ou à urbaniser ou encore de pouvoir comprendre les raisons qui poussent ou obligent à ne pas urbaniser certains villages ou hameaux. Les questions du numérique, de la mobilité ou encore de la présence d'unités polyvalentes ont aussi été soulevées par les habitants.  
Réunion publique mardi 12 février, à 18 h 30, à Saint-Maurice-la-Clouère, salle Yves Girard, rue de Bellabre.

## Élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal

Publié le 28/07/2019 à 04:05 | Mis à jour le 28/07/2019 à 04:05



Des réunions publiques relatives à ce plan sont organisées, le mardi 16 mai, de 18 h à 19 h 30, à la salle Yves Girard, rue de Bellabre, à Saint-Maurice-la-Clouère et le mercredi 20 mai, de 18 h à 19 h 30, salle « La Révoix », rue Henri-François, à Civray. Une troisième réunion sera organisée, conjointement, à Couhé. Les élus du Civraisien tendent à co-construire un projet commun et assurer une vision partagée de l'avenir sur l'ensemble des 40 communes. Ce projet sera basé sur l'avis qui sera le fruit d'un processus de concertation, nécessitant de se projeter pour imaginer un futur souhaitable et les modalités d'y parvenir. Le PLUi est un outil réglementaire élaboré en concertation avec les élus et les citoyens, et de concertation. Ces réunions sont ouvertes à tous et, si vous le souhaitez, le porteur du territoire et vous pourrez débattre du projet.  
> Rés. : Communauté de communes du Civraisien en Poitou, service Urbanisme, 10, avenue de la Gare, 86400 Civray. Tél. 05 49 87 67 60. Courriel : plusicpp@gmail.com



Six réunions publiques ont été organisées au cours de l'élaboration du PLUi.

La première séquence de réunions publiques a permis de réaliser un portrait de territoire et de débattre du projet.

La seconde séquence de réunions publiques a eu pour objet d'informer les habitants sur la déclinaison réglementaire, les différents outils utilisés et de traiter de certains cas généraux. Lors de la dernière réunion un récapitulatif sur celles passées a été fait.

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Venez vous exprimer!

**Réunions Publiques**

Présentation de la démarche  
Portrait du territoire  
Débattre du projet

**Mardi 15 mai 2018**  
18h - 19h30  
**St Maurice la Clouère**  
Salle Yves GIRARD  
rue de Bellabre

**Mercredi 23 mai 2018**  
18h - 19h30  
**Civray**  
Salle «La Récré»  
5 rue Henri Dunand

Communauté de Communes du Civraisien en Poitou  
Service Urbanisme  
10 Avenue de la gare - 86400 Civray  
05 49 87 67 60 - pluicccp@gmail.com

**REUNIONS PUBLIQUES**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Mercredi 23 janvier**  
18h30  
**Couhé**  
Pôle territorial  
8 rue Hemoor

**Jeudi 24 janvier**  
18h30  
**Civray**  
Salle « LA RECRE »  
5 Rue Henri Dunant

**Mardi 12 février**  
18h30  
**Saint-Maurice la Clouère**  
Salle Yves Girard  
Rue de Bellabre

**VENEZ-VOUS INFORMER ET ECHANGER**

Communauté de Communes  
Service Urbanisme  
10 Avenue de la gare  
86400 Civray  
pluicccp@gmail.com

## ❖ LETTRE A DESTINATION DES HABITANTS

Afin de communiquer sur le changement de destination, dans le but de permettre la transformation des anciens bâtiments agricoles, une lettre a pu être affichée en mairie, sur les sites internet des communes ou encore dans les boites aux lettres des habitants.

## ❖ LA COM'DU CIVRAISIEN EN POITOU

A l'occasion de la distribution de La COM' du CIVRAISIEN en Poitou courant décembre 2018, dans chaque boite aux lettres du territoire, un Livret intitulé « Comprendre le PLUi » a permis d'informer l'ensemble de la population sur l'élaboration de ce document d'urbanisme.

**PLUi**

**Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

La Communauté de Communes du Civraisien en Poitou s'est engagée dans une démarche de PLUi.

Le PLUi est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle des 40 communes du Civraisien en Poitou.

Le PLUi, c'est :

- Un Projet pour l'avenir qui nécessite un diagnostic du territoire afin de se projeter pour imaginer un futur souhaitable, et les manières d'y parvenir.
- Un Document opérationnel croisant l'ensemble des politiques publiques (habitat, mobilité, environnement...).
- Un Outil réglementaire qui détermine l'occupation des sols et fixe les règles d'aménagement et de constructibilité.

Concrètement, le PLUi va répondre à ces questions de la vie quotidienne : où et comment vais-je pouvoir construire ? Quels seront les espaces agricoles, naturels et paysagers à préserver ? Où s'implanteront les services, commerces et activités économiques ?

Dans cette dynamique de Co-construction, vous êtes invités à participer à l'élaboration du PLUi, et notamment à faire remonter vos remarques/avis.

**Exprimez-vous !**

- ✓ Des recueils de concertation : dans toutes les mairies et au siège de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou
- ✓ L'adresse mail : pluicccp@gmail.com
- ✓ L'enquête publique

CIVRAISIEN EN POITOU  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Afin de permettre aux habitants et aux élus de mieux comprendre la démarche de PLUi dans son ensemble, un dossier de synthèse composé de plusieurs livrets a été réalisé.

- Livret – Comprendre le PLUi
- Livret – Diagnostic
- Livret – PADD
- Livret – Règlement /Zonage

**PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**Le Livret**  
Comprendre le PLUi

Depuis 2015, les Communautés de communes de la Région de Couhé, du Pays Gergéen et des Pays Civaissien et Charois, fusionnées en Communauté de communes du Civaissien en Poitou au 1er janvier 2017, se sont engagées dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

L'élaboration d'un PLUi permet de donner plus de cohérence à notre territoire, d'apporter des réponses communes sur l'habitat, les transports, le développement économique, les équipements ou encore l'environnement et d'améliorer tout simplement notre cadre de vie.

La réalité quotidienne de notre bassin de vie, invite à penser nos politiques d'aménagement à cette échelle intercommunale. Aujourd'hui, nous habitons dans une commune, nous sommes amenés à travailler dans une autre, nous faisons nos courses et pratiquons nos loisirs dans une troisième...

Notre territoire vient de vivre un grand bouleversement en termes de « contours ». Il devient, en plus d'un espace de vie, un espace de projet. Ce PLUi s'inscrit donc, comme tout le plus adapté pour penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement du territoire à l'échelle des 40 communes de la Communauté de Communes du Civaissien en Poitou.

J'invoie l'ensemble des habitants du Civaissien en Poitou à enrichir de leurs connaissances, la réflexion en cours afin que cette contribution participe à la réussite de notre PLUi et porte les valeurs que nous souhaitons transmettre aux générations futures.

Jean-Olivier Geoffroy  
Président de la Communauté de Communes du Civaissien en Poitou

Service Urbanisme  
10 Avenue de la gare  
86400 Chiray  
pluicccp@gmail.com



La Communauté de Communes du Civaissien en Poitou vous propose son Livret de l'Urbanisme

**PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**Le Livret**  
Diagnostic du Territoire

Construire un projet de territoire est complexe, il s'agit de bien connaître nos atouts et nos faiblesses, nos contraintes et nos opportunités.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le territoire du Civaissien en Poitou se compose de 40 communes situées dans le sud du département de la Vienne, en limite des départements des Deux-Sèvres et de la Charente, et compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCT) Sud Vienne. Traversé par un axe reliant Poitiers à Angoulême, il correspond à un territoire très rural marqué par une faible densité de population.

Le territoire se compose de villages de taille réduite, de nombreux hameaux, et de quelques bourgs de taille importante. Chiray constitue le pôle principal, tandis que Gengay et Couhé correspondent à des pôles relais à l'échelle du PLUi. Territoire hétérogène entre des parties nord et ouest attirées par Poitiers connaissant un développement, et le sud-est du territoire qui enregistre une baisse démographique depuis la fin du 20<sup>e</sup> siècle.



La Communauté de Communes du Civaissien en Poitou vous propose son Livret de l'Urbanisme

**PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**Le Livret**  
Le PADD  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Qu'est-ce que le PADD ?**

L'expression d'un projet politique à l'horizon de 15 ans visant à répondre aux besoins et enjeux du Civaissien en Poitou

- ☑ Un exercice encadré dans lequel les choix politiques doivent s'inscrire dans un contexte réglementaire et législatif

La clé de voûte du PLUi : les orientations et objectifs qu'il fixe sont traduits dans les différentes pièces constitutives du PLUi : Règlement écrit – Zonage – QAP

- ☑ Il formalise les choix retenus par la collectivité en matière : d'aménagement, d'équipement, d'habitat, de transport, de développement économique, de loisirs, de réseaux, de paysage, de continuités écologiques, de biodiversité...

Il demande de se projeter dans l'avenir, savoir ce que nous souhaitons pour nos territoires et ce vers quoi on veut tendre...

**Pourquoi un Débat ?**

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'un débat a lieu ou sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, ou plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Un débat doit donc avoir lieu :

- Dans chaque conseil municipal (du 30 octobre au 7 décembre 2018)
- En conseil communautaire (le 12 décembre 2018)

Service Urbanisme  
10 Avenue de la gare  
86400 Chiray  
pluicccp@gmail.com



La Communauté de Communes du Civaissien en Poitou vous propose son Livret de l'Urbanisme

**PLUi**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**Le Livret**  
Règlement/Zonage

Le PLUi découpe le territoire en plusieurs type de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

**Zones Urbaines (zone U)**

Ces zones concernent les zones de la commune qui sont déjà urbanisées, quel que soit leur niveau d'équipement ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Zones à urbaniser (zone AU)**

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel peu ou pas bâtis/Acquis, et qui sont destinés à être ouvert à l'urbanisation (recevoir une extension urbaine).  
Objetif : éviter toute urbanisation anarchique et encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de construction.

Le Code de l'Urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser, selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- 1AU : Lorsque la desserte en équipement (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) à la périphérie immédiate de la zone existe, et a une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- 2AU (zone AU non constructible) : Lorsque la desserte en équipement à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas, ou ne dispose pas d'une capacité suffisante.

La constructibilité de la zone est possible dès lors que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU.

- Constructible à court/moyen terme car réseaux existants
- Constructible à moyen/long terme - après avoir fait passer les réseaux.



La Communauté de Communes du Civaissien en Poitou vous propose son Livret de l'Urbanisme

## C. Les moyens d'expression

Habitants et acteurs du territoire ont pu s'exprimer tout au long de la démarche au travers de plusieurs dispositifs.

### ❖ PERMANENCES PUBLIQUES

Trois permanences publiques ont été organisées sur le territoire du Civraisien en Poitou afin de permettre aux habitants de venir poser leurs questions et d'apporter des précisions sur leur projet, la nature de leur terrain. Chaque personne, préalablement inscrite, a discuté de ses demandes particulières pendant 15 à 20 minutes.



Couhé – Jeudi 31/01/2019 – 16h à 20h

Gençay – Samedi 4/02/2019 – de 9h à 13h

Civray – Samedi 4/02/2019 – de 15h à 19h

### ❖ RECUEIL DE CONCERTATION

Un recueil de concertation était à disposition des habitants dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes. Un affichage spécial était présent dans les mairies.

### ❖ COURRIERS, ADRESSE MAIL

Tout au long de la démarche il était possible d'adresser ses demandes et observations par le biais :

- D'un courrier adressé à Monsieur le Président
- De l'adresse mail : [pluicccp@gmail.com](mailto:pluicccp@gmail.com) / [plui@civraisienenpoitou.fr](mailto:plui@civraisienenpoitou.fr)
- Par téléphone / service Urbanisme



# LE PROJET DE PLU*i*





## A. Le contenu du PLUi

### ❖ LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est une pièce importante du PLUi. Il doit permettre de comprendre le contexte territorial, il permet d'apporter toute l'information utile sur l'état du territoire et les orientations d'aménagement du Civraisien en Poitou et leurs incidences notamment sur l'environnement. Aussi, il doit justifier les orientations retenues et permet d'en mesurer toute la pertinence au regard des besoins du territoire.

- Il explique les choix pour établir le PADD, les OAP et le règlement.
- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.
- Il justifie les objectifs chiffrés (présents dans le PADD) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il se compose de 5 parties :

- Diagnostic du territoire
- Etat Initial de l'Environnement
- Justification des choix
- Indicateur de suivi

*Le PLUi doit faire l'objet d'une évaluation de sa mise en œuvre. En effet, au plus tard, 9 ans après l'approbation du PLUi, le conseil communautaire doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs visés à l'article L.101-2.*

- Etude de densification

*La densification permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière. Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace. Cela permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-villes*



### ❖ LE PADD

Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme, d'habitat, de transports et déplacements, d'équipements, de protection des espaces naturels et forestiers ou encore de développement économique et de loisirs. Aussi, il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Orientation 1 :** Garantir le développement économique du Civraisien en se reposant sur ses spécificités

**Orientation 2 :** Offrir aux habitants un cadre de vie rural en harmonie avec son environnement

**Orientation 3 :** Maintenir et équilibrer l'attractivité résidentielle entre le nord et le sud du Civraisien

Le PADD a été débattu lors du Conseil communautaire du 12 décembre 2018, et auparavant, dans l'ensemble des Conseils municipaux.

❖ **LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

- **Le règlement écrit** : il fixe les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement. Celui-ci définit les modalités d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque parcelle du territoire. Le règlement du Civraisien en Poitou applique les dispositions relatives au contenu modernisé.
- **Les planches graphiques** : Elles permettent de spatialiser ces règles écrites en délimitant leur champ d'application territorial. Les documents graphiques sont directement opposables aux demandeurs d'occupation ou d'utilisation du sol.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Elles encadrent l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur un secteur donné.

❖ **L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Tout au long de l'élaboration du document, l'évaluation environnementale a été menée en parallèle. Celle-ci est venue conforter le PLUi à chaque étape pour que l'environnement soit pris en compte.

Elle se compose de 4 parties :

- Incidence PADD règlement
  - Incidence OAP
    - Incidence Natura 2000
    - Résumé non technique

❖ **LES ANNEXES**

Elles regroupent des dispositions particulières, indépendantes du PLUi lui-même, ayant des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

Les annexes recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme. (Servitudes d'utilité publique - Listes des différents plans, périmètres et règlements coexistants avec le PLUi - Annexes sanitaires - Annexes informatives ...).

❖ **DOSSIER DE DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE**

La règle de l'urbanisation limitée est issue de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de 2000 qui visait à répondre à un objectif ensuite constamment renouvelé, celui d'encourager les collectivités territoriales et leurs groupements à se doter d'un SCOT en restreignant leur possibilité d'urbanisation nouvelle en l'absence d'un tel document.

Toutefois, le code de l'urbanisme offre la possibilité de déroger au principe d'urbanisation limitée, sous conditions strictes toutefois (article L. 142-5), et après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le SCoT Sud Vienne n'étant pas encore à ce jour approuvé, la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou doit faire une demande de dérogation à l'urbanisation limitée.

❖ **BILAN DE LA CONCERTATION**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLUi et ce jusqu'à son arrêt en Conseil Communautaire. A l'arrêt du PLUi, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil Communautaire. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration.

## B. Règlement et zonage du PLUi

Le PLUi découpe le territoire en plusieurs type de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Chacune de ces quatre zones est elle-même divisée en secteurs avec des règles spécifiques permettant plus ou moins d'évolution.

### ❖ ZONES URBAINES (ZONE U)

Ces zones concernent les zones de la commune qui sont déjà urbanisées, quel que soit leur niveau d'équipement ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone urbaine du Civraisien en Poitou représente 2.7% (soit 2458 hectares).**

**UN :** tissu urbain mixte (habitat + activités compatibles) dense des centres bourgs

**UG :** tissu urbain périphérique des centres anciens à dominantes d'habitat

**UGh :** tissu urbain des villages et hameaux

**Ui :** tissu urbain des bourgs, villages et hameaux soumis au risque inondation

**UGe :** tissu urbain dédié aux activités économiques, artisanales, commerciales dont en particulier celles incompatibles avec l'habitat

**UT :** activités économiques, touristiques et de loisirs

### ❖ ZONES A URBANISER (ZONE AU)

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel peu ou pas bâtis/équipés, et qui sont destinés à être ouvert à l'urbanisation (recevoir une extension urbaine).

Le Code de l'Urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser, selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- **1AU :** Lorsque la desserte en équipement (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) à la périphérie immédiate de la zone existe, et a une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

→ *Constructible à court/moyen terme car réseaux existants*

- **2AU (zone AU non constructible) :** Lorsque la desserte en équipement à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas, ou ne dispose pas d'une capacité suffisante.

→ *Constructible à moyen/long terme - après avoir fait passer les réseaux.*

**La zone à urbaniser du Civraisien en Poitou représente 0.2%(soit 138 hectares).**

**1AUG :** vocation à accueillir habitat et activités compatibles

**1AUGe :** vocation à accueillir des activités économiques notamment susceptibles de générer des nuisances

**2AUG – 2AUGe – 2AUT :** vocation à accueillir de l'habitat – des activités économiques – des activités touristiques à long terme



## ❖ ZONES AGRICOLES (ZONE A)

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, sur lesquels s'est développé l'activité agricole.

**La zone agricole couvre 77% du territoire (soit 68471 hectares).**

## ❖ ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

Les zones naturelles et forestières regroupent des secteurs équipés ou non de nature très variée.

Dans les zones N et A le **principe de l'inconstructibilité** s'applique.

**NGe** : secteurs de tailles et de capacités limités dédiés aux activités économiques, artisanales, commerciales existantes et implantées en zones N ou A

**Ngv** : secteurs composés de terrains familiaux

Il s'agit des secteurs :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- A protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone naturelle couvre 21% du territoire (soit 18343 hectares).**

## En zones A et N

→ Les aménagements, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ainsi que les changements de destination peuvent être autorisés s'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.



AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

# APRES L'ARRET DU PLUi



## A. De l'arrêt du projet à l'approbation du PLUi

### ❖ ARRET DE PROJET

Lorsque la collectivité estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal est abouti, le Conseil Communautaire fait le bilan de la concertation et arrête, c'est-à-dire valide, le projet de PLUi par délibération. L'arrêt du projet de PLU marque la fin des études et le début de la phase de consultation administrative.

### ❖ CONSULTATION DES PPA

Le projet de PLUi arrêté est transmis pour avis, à la préfecture et aux Personnes Publiques Associées, définis aux articles L.132- 7 et L.132-9 du code de l'urbanisme (Services de l'Etat, Région, Département, Chambres consulaires, EPCI voisins, Communes ...). Ils ont alors trois mois pour exprimer leur avis et leurs réserves sur ce projet. A défaut d'avis exprimé dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

### ❖ L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue de la consultation des personnes publiques, le projet de PLU arrêté, joint des avis des Personnes Publiques Associées est soumis à enquête publique. L'enquête a pour objet d'informer le public sur le projet arrêté et recueillir ses observations et remarques. Cette consultation de 30 jours minimum et ne peut excéder 2 mois. A compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées

30

### ❖ MODIFICATIONS DU PLUi

Après l'enquête, le projet de PLUi est éventuellement modifié pour tenir compte des remarques formulées par les PPA et des observations faites par la population.

### ❖ APPROBATION DU PLUi

Le PLUi éventuellement modifié est approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

### ❖ EFFET DU PLUi

Le PLUi devient exécutoire après réception en préfecture et réalisation de mesures de publicité (affichage de la délibération d'approbation et mention de cet affichage dans la presse).

## B. Consultation du dossier et suivi

### ❖ CONSULTATION DU DOSSIER D'ARRET

L'intégralité du dossier de PLUi arrêté est mis à la disposition du public entre l'arrêt et l'approbation du projet.

**Cependant, le public ne pourra apporter ses observations et remarques que dans le cadre de l'enquête publique**

### ❖ LE SUIVI

Tout PLUi fait l'objet d'une évaluation tous les neuf ans, concernant les résultats de son application, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, une série d'indicateurs de suivi est mis en place et actualisé régulièrement afin de suivre les efforts réalisés et se rendre compte du résultat des actions et stratégies politiques lancées.

#### ***A savoir ...***

*Un document d'urbanisme n'est pas figé dans le temps, il est voué à évoluer et être modifié tout au long de son application*



AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

**ALUR** (loi) : loi accès au logement et à un urbanisme rénové

**CDNPS** : commission départementale de la nature, des paysages et des sites

**CDPENAF** : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**DIA** : déclaration d'intention d'aliéner

**DOO** : document d'orientation et d'objectifs

**DPU** : droit de préemption urbain

**DUP** : déclaration d'utilité publique

**ENE** (loi) : loi engagement national pour l'environnement, dite aussi « Grenelle II »

**NOTRE** (loi) : loi portant nouvelle organisation territoriale de la République

**OAP** : orientations d'aménagement et de programmation

**PADD** : projet d'aménagement et de développement durables

**PLH** : plan local de l'habitat

**PLU** : plan local d'urbanisme

**PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal

**POS** : plan d'occupation des sols

**PPA** : personnes publiques associées

**PPRI** : plan de prévention des risques d'inondation

**RNU** : règlement national d'urbanisme

**SCoT** : schéma de cohérence territoriale

**STECAL** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

**SUP** : servitude d'utilité publique

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

## NOTES

Empty rectangular box for notes.

AR PREFECTURE

086-200070035-20190528-20190528DELIB2-DE  
Regu le 04/06/2019

# *PLU<sup>i</sup>*

*Plan Local d'Urbanisme* *intercommunal*

Marion Martin  
**Service Urbanisme**  
10 Avenue de la gare  
86400 Civray  
[urbanisme@civraisienpoitou.fr](mailto:urbanisme@civraisienpoitou.fr)



**CIVRAISIEN  
EN POITOU**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

