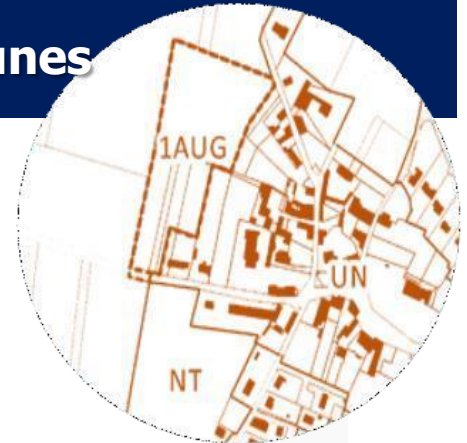


Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUI

Communauté de Communes

Du Civraisien en Poitou



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Rapport justificatif

SOMMAIRE

I.	Préambule.....	4
1.	Objet de la modification simplifiée	4
2.	Choix de la procédure	4
3.	Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLUi	6
4.	Étapes de la procédure	7
II.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi	8
III.	Présentation et justification des évolutions envisagées	10
1.	Rapport de présentation.....	10
2.	Règlement écrit.....	16
3.	Règlement graphique	29
4.	Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	32

I. Préambule

1. Objet de la modification simplifiée

La Communauté de Communes du Civraisien en Poitou a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil Communautaire le 25 février 2020.

Les premiers mois d'instruction des demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...) ou encore le retour du contrôle de légalité exercé par l'Etat ont permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis.

Les modifications apportées au document d'urbanisme permettent de :

- Corriger des erreurs matérielles commises lors de la conception du document ;
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols et éviter toute mauvaise interprétation (amélioration de la rédaction, ajout de définitions dans le lexique, réorganisation de certains articles sans en changer le sens).

2. Choix de la procédure

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ». Pour mémoire, l'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »*

Compte-tenu de l'objet de la procédure, la révision ne s'impose pas et une modification peut donc être effectuée.

Pour mémoire, l'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code*

L'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme renvoie aux documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers.

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Comme le précise l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée ainsi : « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* ».

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée si les évolutions projetées n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée n°1 a pour objet les évolutions suivantes :

- Corriger des erreurs matérielles commises lors de la conception du document ;
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols et éviter toute mauvaise interprétation ;

La procédure relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée. La notice de présentation vise à justifier ces points

3. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLUi

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

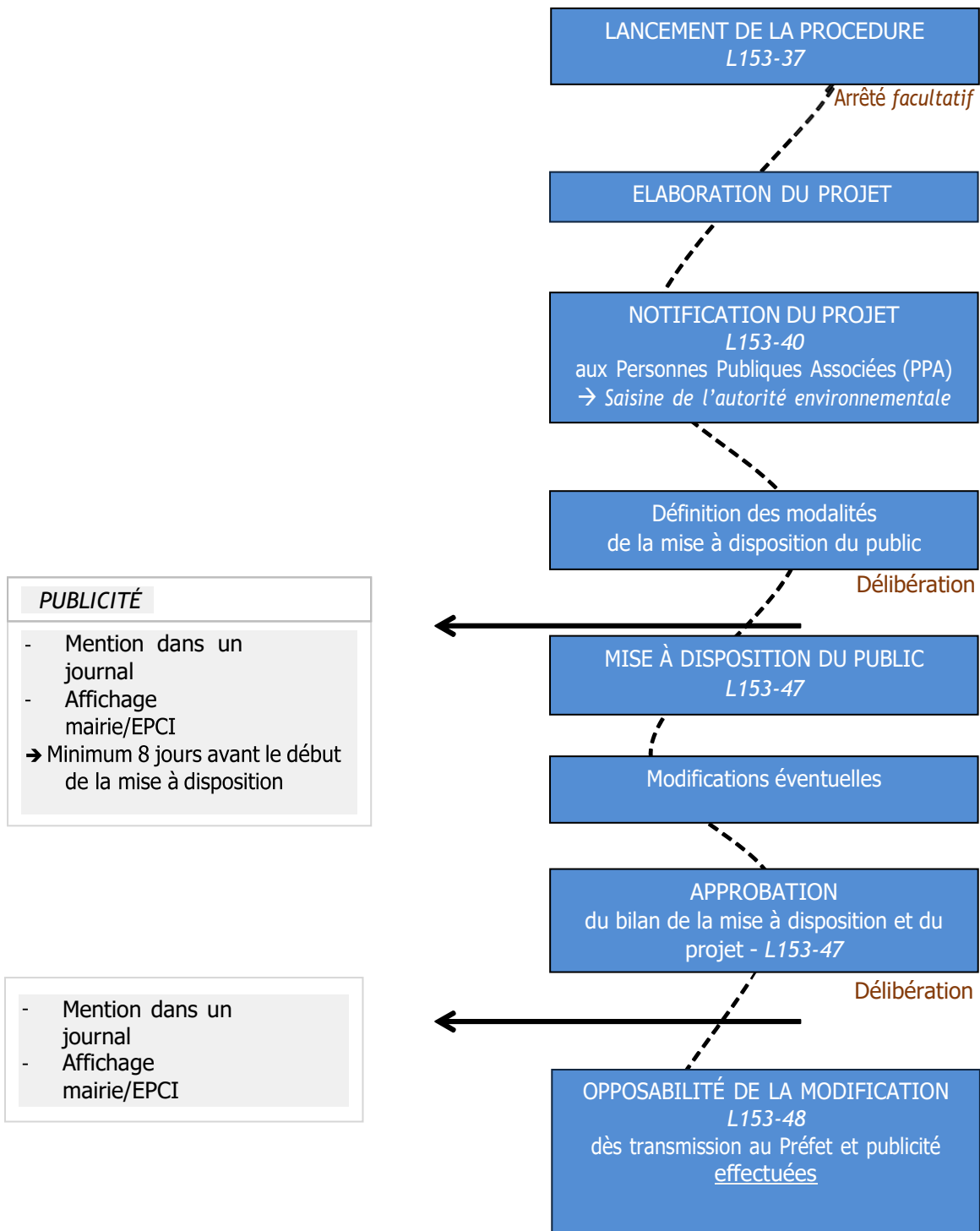
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

4.Étapes de la procédure



II. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi

Le PADD du PLUi s'articule autour de trois principales orientations :

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

La Communauté de communes souhaite : donner la priorité au développement numérique ; favoriser le développement touristique du territoire ; organiser le développement des zones d'activités industrielles, artisanales et soutenir le secteur transports-logistique -notamment en prévoyant 28ha pour l'évolution ou la création de zones d'activités économiques. En outre, il s'agira de maintenir, voire développer, l'activité agricole qui recouvre à ce jour 77% du territoire de la communauté de communes.

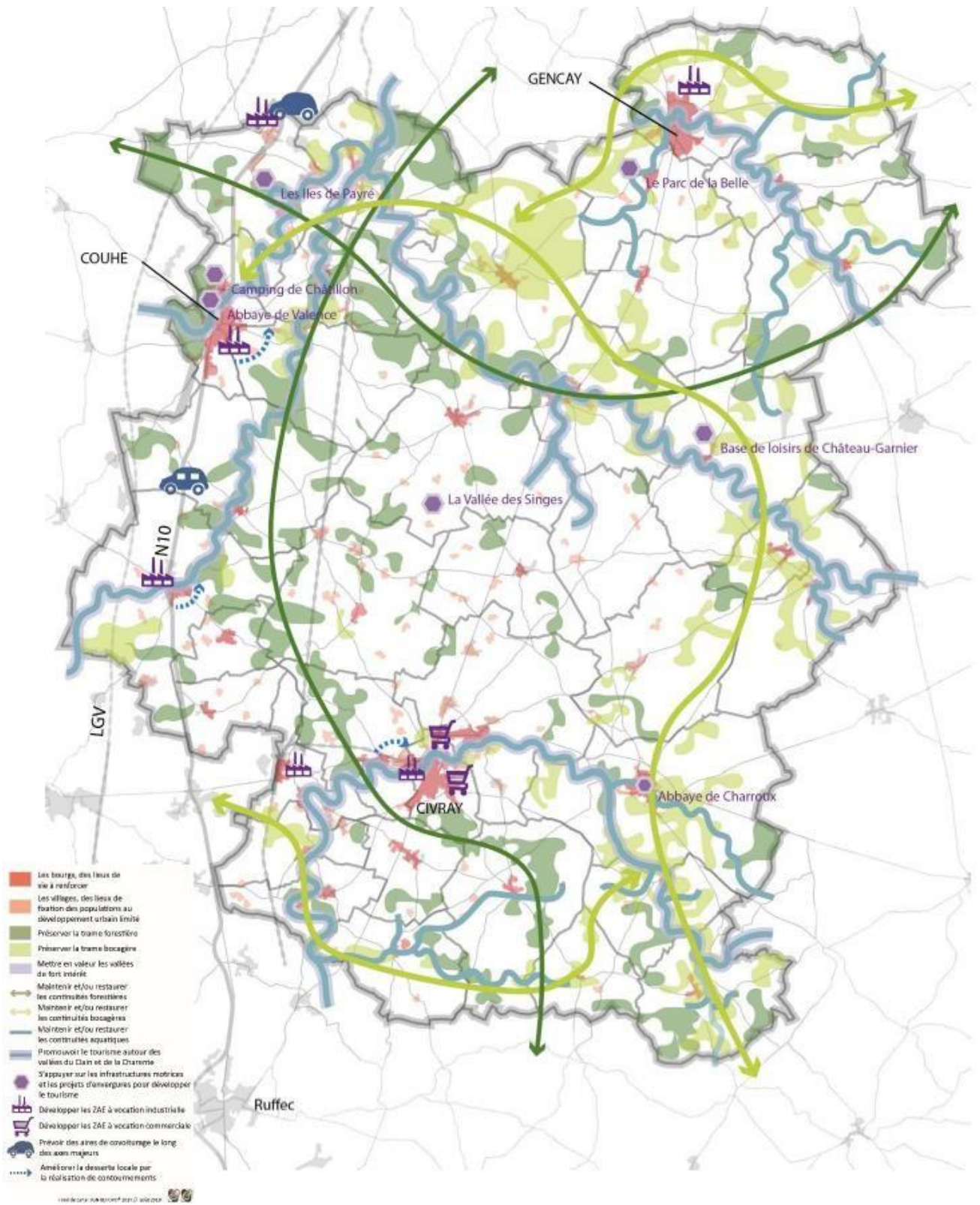
Orientation 2 : Offrir aux habitants un cadre de vie rural en harmonie avec son environnement

Les conditions d'accueil de la population définies dans le PLUi diffèrent selon 4 typologies de territoire : les bourgs ; les villages ; les hameaux ; les espaces agricoles et naturels. Un autre objectif du PLUi est de revitaliser les centres bourgs par le rééquilibrage de l'équipement commercial ; la mobilisation des logements vacants et l'adaptation du patrimoine bâti. La qualité de vie passe également par la mise en valeur et la préservation des paysages identitaires du territoire et la protection du patrimoine bâti vernaculaire. Enfin, il s'agit de promouvoir la qualité dans l'urbanisme de demain (travail sur les formes urbaines, la mobilité, la précarité énergétique, la mixité fonctionnelle...).

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

La communauté de communes souhaite assurer sur le territoire le développement résidentiel en quantité et en qualité par le maintien de la dynamique du nord du territoire et le rééquilibrage démographique du sud. Le PLUi prévoit l'accueil d'environ 128 ménages par an sur 2020-2035 et une production de logements adaptée aux ambitions du territoire avec la création au total de 2450 logements. Il s'agirait également de prendre appui sur la dynamique résidentielle pour atteindre une mixité sociale et générationnelle (adapter l'offre de logement pour attirer de nouvelles populations et proposer un parcours résidentiel tout au long de la vie). L'objectif d'une gestion économe et cohérente du foncier est également affiché correspondant sur une période de 15 ans à limiter la consommation foncière à au minimum -50% des consommations observées sur la période 2007- 2016 (212 hectares avaient été consommés sur cette période). La communauté de communes souhaite également que la répartition des nouveaux logements contribue à renforcer les pôles et garantisse le développement des communes rurales. Cela conduit à réinvestir les tissus déjà urbanisés.

De plus, la communauté de communes ambitionne de diversifier l'offre en mobilité et de développer la multimodalité pour favoriser l'accessibilité au territoire : prévoir les contournements des axes majeurs du territoire ; continuer les efforts pour contrecarrer le « tout-voiture » ; optimiser et adapter le stationnement au contexte local. « Anticiper les besoins en équipements » ainsi que « Maintenir et encadrer une politique en faveur de la transition énergétique » sont également des objectifs poursuivis par la communauté de communes.



III. Présentation et justification des évolutions envisagées

Les évolutions envisagées sont présentées ci-après au travers les différentes pièces du PLU :

- Rapport de présentation : corrections d'erreurs matérielles ;
- Règlement écrit : corrections apportées au lexique ; clarification des règles relatives aux clôtures ; corrections d'erreurs matérielles ; corrections apportées aux règles communes à toutes les zones ; adaptation de la règle relative aux toitures ;
- Règlement graphique : corrections d'erreurs matérielles ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : correction d'erreurs matérielles.

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

Disposition supprimée : ~~Plan Local d'Urbanisme intercommunal~~
Disposition ajoutée : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Disposition modifiée : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Disposition conservée : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1. Rapport de présentation

Les évolutions proposées consistent à corriger les erreurs matérielles relevées par le contrôle de légalité. Les tomes 1,2 et 4 du rapport de présentation sont concernés.

TOME 1 – Diagnostic

A la page 90 du tome 1 du rapport de présentation, la dernière phrase du volet santé du diagnostic est tronquée.

Avant modification :	Après modification :
<i>« Le directeur général de l'ARS Nouvelle- Aquitaine a arrêté, le 4 juillet 2018, la cartographie relative au zonage médecin classant le territoire de vie santé de Civray comme étant une zone caractérisée par une offre de soins »</i>	Le directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine a arrêté, le 4 juillet 2018, la cartographie relative au zonage médecin classant le territoire de vie santé de Civray comme étant une zone caractérisée par une offre de soins insuffisante ou des difficultés d'accès aux soins .

TOME 2 – Analyse du potentiel de densification

A la page 6 du tome 2 du rapport de présentation, le nombre total de logements produits en densification est erroné. En effet, cela ne correspond pas à la somme des logements potentiellement réalisables par commune. Le tableau détaille ligne à ligne le nombre de logements réalisables par commune. La dernière ligne correspond au nombre total de logements réalisables à l'échelle de la communauté de communes. Il est indiqué 729 au lieu de 747 logements.

Avant modification :

TOTAL PLUi CP	65,67 hectares	729 logements
---------------	----------------	---------------

Après modification :

TOTAL PLUi CP	65,67 hectares	747 logements
---------------	----------------	----------------------

A la page 245 du tome 2 du rapport de présentation, la chapitre « méthodologie et principaux résultats de l'analyse de la densification pour les activités économiques » devrait se trouver avant les extraits de plans de l'étude de densification des activités et non après. Cela permettrait de résoudre une incohérence de rédaction et faciliter la lecture du document. Ce chapitre est donc déplacé de la page 245 à la page 226 du tome 2 du rapport de présentation.

TOME 4 – Justification des choix

A la page 27 du tome 4, dans paragraphe « Le renouvellement récent du parc de logements », une incohérence relative aux chiffres cités a été soulevée. Ils ne correspondent pas à ceux mentionnés dans le diagnostic du tome 1 du rapport de présentation. En effet, le parc de logement en 2015 est de 16 276 logements et non de 16 156 logements.

Par conséquent, le nombre indiqué d'équivalents logements consommés par le phénomène de renouvellement urbain du parc existant est également erroné. Ce chiffre n'est donc pas de 149 mais de 29.

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p>« Entre 1999 et 2015, le parc est passé de 14 400 logements à 16 156 logements, soit une augmentation de 1 756 logements.</p> <p style="text-align: center;"> 14 400 → 16 156 + 1 756 </p> <p>Dans le même temps, 1 905 logements ont été construits. Ainsi, on constate que l'augmentation du parc de logements est inférieure au nombre de logements construits : on peut en déduire que 149 équivalents logements ont été « consommés » par le phénomène de renouvellement urbain du parc existant. »</p>	<p>Entre 1999 et 2015, le parc est passé de 14 400 logements à 16 276 logements, soit une augmentation de 1 876 logements.</p> <p style="text-align: center;"> 14 400 → 16 276 + 1 876 </p> <p>Dans le même temps, 1 905 logements ont été construits. Ainsi, on constate que l'augmentation du parc de logements est inférieure au nombre de logements construits : on peut en déduire que 29 équivalents logements ont été « consommés » par le phénomène de renouvellement urbain du parc existant. »</p>

A la page 29 du tome 4, dans paragraphe « Prise en compte des tendances de la vacance et l'anticipation des besoins qui en sont induits », il y a une incohérence dans les dates. En effet, comme indiqué en début de paragraphe, la période de référence est de 1999-2015. Il y a eu une erreur de frappe dans le tableau faisant apparaître la période 1999-2013 dans la dernière colonne, 2013 sera donc remplacé par 2015. De plus, le tableau reprend les résultats présentés à la page 27. Ces derniers étant erronés, il convient de les modifier à la page 27 mais également à la page 29. Il convient donc de remplacer « +1756 » par « +1876 » dans la case relative à l'évolution du nombre de logements.

<u>Avant modification :</u>				<u>Après modification :</u>			
<i>Prise en compte des tendances de la vacance et l'anticipation des besoins qui en sont induits</i>				<i>Prise en compte des tendances de la vacance et l'anticipation des besoins qui en sont induits</i>			
Entre 1999 et 2015, le nombre de logements vacants est passé de 1 492 à 2 202 unités.				Entre 1999 et 2015, le nombre de logements vacants est passé de 1 492 à 2 202 unités.			
	1999	2015	Période 1999-2013		1999	2015	Période 1999- 2015
Parc de logements	14 400	16 276	+1 756	Parc de logements	14 400	16 276	+1 876
Logements vacants	1 492	2 202	+710	Logements vacants	1 492	2 202	+710
Part de la vacance	10.4%	13.5%	+3.1 points	Part de la vacance	10.4%	13.5%	+3.1 points

A la page 29 du tome 4, dans le paragraphe « Bilan du point mort rétrospectif 1999-2013 », il y a une incohérence dans les dates. La période de référence reprise dans la rédaction du paragraphe est 1999-2015 et non 1999-2013. L'intitulé du chapitre sera donc à modifier. Par ailleurs, il est indiqué qu'il faut comptabiliser 149 logements pour le renouvellement urbain. Or, comme vu précédemment dans les modifications apportées à la page 27, dessus, le nombre correct n'est pas 149 mais 29.

<u>Avant modification :</u>		<u>Après modification :</u>	
<i>Bilan du point mort rétrospectif 1999-2013</i> (...)		<i>Bilan du point mort rétrospectif 1999-2015</i> (...)	
Entre 1999 et 2015, le bilan du point mort s'élève à :		Entre 1999 et 2015, le bilan du point mort s'élève à :	
<ul style="list-style-type: none"> 149 logements pour le renouvellement urbain (...)		<ul style="list-style-type: none"> 29 logements pour le renouvellement urbain (...)	

A la page 52 du tome 4, dans le tableau « superficie des zones et secteurs du PLUi », figure une incohérence entre les documents graphiques et écrits qu'il convient de corriger. Le secteur UT4 est mentionné dans à la page 52 ainsi que dans le règlement graphique. Dans la légende du règlement graphique, ce secteur UT4 est intitulé "zone touristique et de loisirs dédiée aux structures d'hébergements du camping de Châtillon". Une erreur d'intitulé a été faite dans le rapport de présentation-Tome 4 -page 52, puisqu'il y est indiqué "Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs ne comprenant pas d'hébergements".

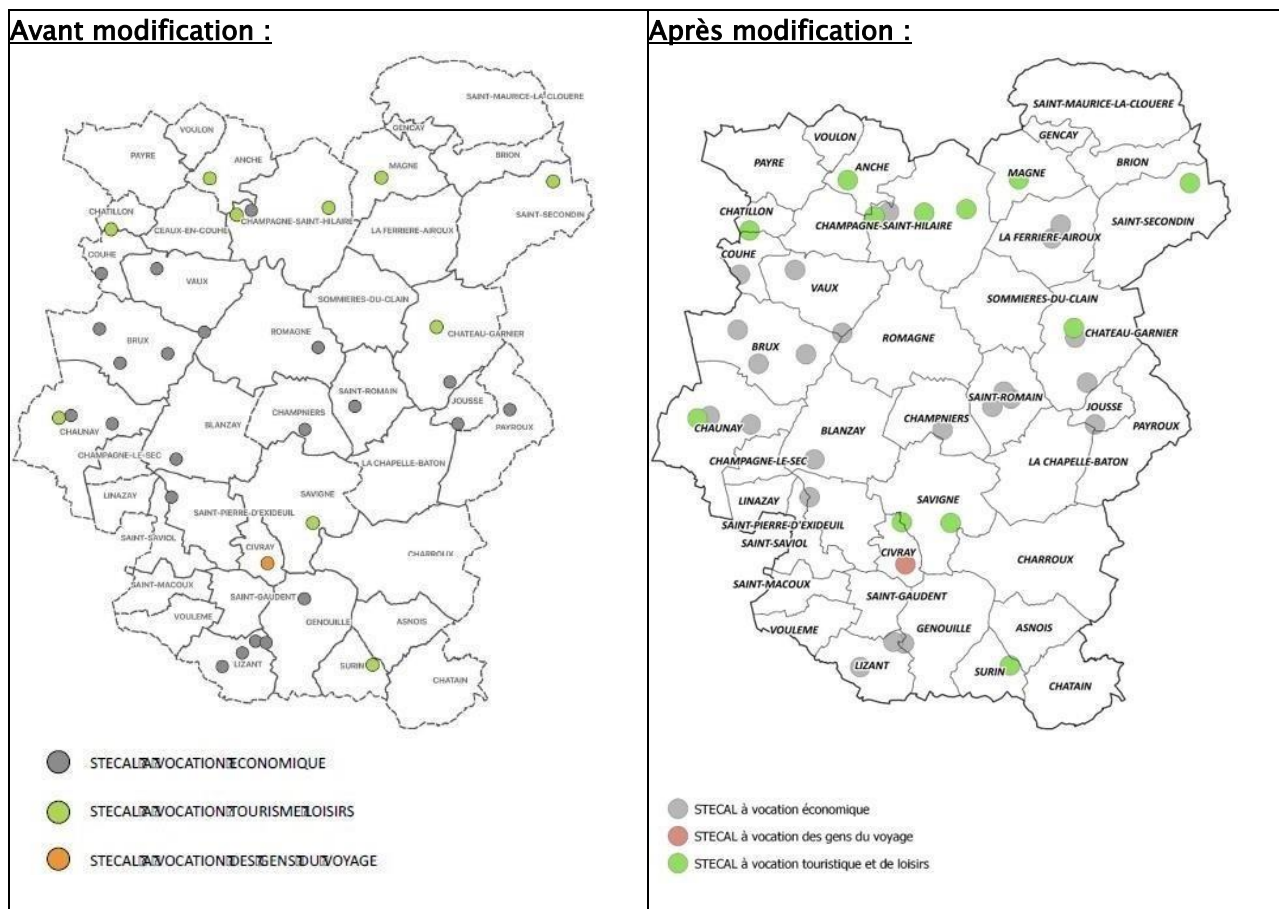
Avant modification :

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE	Urbain de type centre historique	UN	336 hectares
	Urbain général	UG	953,1 hectares
	Urbain général de type village	UGh	573,2 hectares
	Urbain à vocation économique	UGe	289 hectares
	Urbain soumis au risque inondation	Ui	27,1 hectares
	Urbain à destination de la Vallée des Singes	UT1	41,4 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs comprenant de l'hébergement	UT2	13 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs ne comprenant pas d'hébergements	UT3	48 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs ne comprenant pas d'hébergements	UT4	0,97 hectare

Après modification :

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE	Urbain de type centre historique	UN	336 hectares
	Urbain général	UG	953,1 hectares
	Urbain général de type village	UGh	573,2 hectares
	Urbain à vocation économique	UGe	289 hectares
	Urbain soumis au risque inondation	Ui	27,1 hectares
	Urbain à destination de la Vallée des Singes	UT1	41,4 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs comprenant de l'hébergement	UT2	13 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs ne comprenant pas d'hébergements	UT3	48 hectares
	Zone touristique et de loisirs dédiée aux structures d'hébergements du camping de Châtillon	UT4	0,97 hectare

A la page 96 du tome 4, sur la carte de localisation des STECAL sur le territoire, des éléments sont manquants. La carte récapitulative des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ne présente pas tous les STECAL. Il manque notamment certain AGE et NT.



A la page 124 du tome 4, au paragraphe « Consolidation des perspectives », dans le tableau, il y a une incohérence dans les chiffres et les dates. Le tableau présenté renseigne l'évolution annuelle du nombre de logements durant la période 1999-2013. Or, comme mentionné à la page 30 du tome 4 du rapport de présentation, la période de référence n'est pas "1999-2013" mais "1999- 2015". Par conséquent, les chiffres indiqués sont aussi à mettre en cohérence avec ceux de la page 30.

Le tableau fait apparaître 37 logements vacants/an au lieu de 45. Les chiffres liés au rythme d'apparition des logements vacants sont à modifier en conséquence. Aussi, les chiffres mentionnés dans le texte accompagnant le tableau sont à modifier.

Avant modification :	Après modification :
<p>Sur le plan de la vacance, le projet planifie bien la volonté des élus de répondre à cet enjeu majeur. Ainsi, dans le cadre du PLUI, le parc des logements vacants ne va s'agrandir que de 145 unités (...) soit un peu plus de 9 nouveaux logements vacants/an contre 37 lors des dix dernières années.</p> <p>En ce sens, le projet permet de freiner l'augmentation du rythme d'apparition des logements vacants sur le territoire de -76 %.</p>	<p>Sur le plan de la vacance, le projet planifie bien la volonté des élus de répondre à cet enjeu majeur. Ainsi, dans le cadre du PLUI, le parc des logements vacants ne va s'agrandir que de 145 unités (...) soit un peu plus de 9 nouveaux logements vacants/an contre 45 lors des dix dernières années.</p> <p>En ce sens, le projet permet de freiner l'augmentation du rythme d'apparition des logements vacants sur le territoire de -80 %.</p>

Avant modification :				Après modification :			
	Évolution annuelle 1999-2013	Évolution annuelle 2020-2035	Rythme d'apparition des logements vacants		Évolution annuelle 1999-2015	Évolution annuelle 2020-2035	Rythme d'apparition des logements vacants
Logements vacants sans PLUI	37 logements vacants/an	23 logements vacants/an	-38 %	Logements vacants sans PLUI	45 logements vacants/an	23 logements vacants/an	-49 %
Logements vacants avec PLUI	37 logements vacants/an	9 logements vacants/an	-76 %	Logements vacants avec PLUI	45 logements vacants/an	9 logements vacants/an	-80 %

A la page 133 du tome 4, dans le tableau de « Comparaison de la consommation foncière par rapport au SCoT Sud Vienne », une erreur de chiffre est présente dans le tableau : le nombre de logements en extension est indiqué à 1455. Or il est affiché à 1520 dans le PADD. Par conséquent, la différence entre les logements à produire en extension du SCoT et du PLUi n'est pas de -145 logements mais de -80 logements. Aussi, une erreur d'écriture a été faite, ce ne sont pas des logements à construire dont il est question mais des logements à produire.

Avant modification :				
	SCoT Sud Vienne (18 ans)	SCoT Sud Vienne (15 ans)	PLUi (15 ans)	Différence
Logements à construire	2 843 logements	2 369 logements	2 450 logements	+81 logements
Logements vacants à remobiliser	247 logements	206 logements	200 logements	≈
dont en densification	676 logements	563 logements	730 logements	+167 logements
dont en extension	1 920 logements	1 600 logements	1 455 logements	- 145 logements

Après modification :				
	SCoT Sud Vienne (18 ans)	SCoT Sud Vienne (15 ans)	PLUi (15 ans)	Différence
Logements à produire	2 843 logements	2 369 logements	2 450 logements	+81 logements
Logements vacants à remobiliser	247 logements	206 logements	200 logements	≈
dont en densification	676 logements	563 logements	730 logements	+167 logements
dont en extension	1 920 logements	1 600 logements	1 520 logements	- 80 logements

A la page 134 du tome 4, dans le texte du paragraphe « comparaison de la consommation foncière par rapport au SCoT Sud Vienne », il est indiqué que "le PLUi comptabilise les 2,7 hectares de surplus correspondant au camping de Chaunay, et au projet d'hébergement de la Vallée des singes, au titre des 42,3 hectares de surplus du logement." Or le tableau situé juste avant indique une différence de "37,9" entre la surface maximum pour le logement en extension du SCoT et celle du PLUi. Cette correction est donc apportée.

Avant modification :	Après modification :
« En ce qui concerne les activités touristiques et de loisirs, le Civraisien en Poitou est plus consommateur. Néanmoins, la prescription 58 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Sud Vienne prévoit que « en cas de besoins supérieurs, les surfaces nécessaires pourront être comptabilisées au titre des surfaces dédiées à la production de logements s'il s'agit d'hébergements ou de services ». Ainsi, le PLUi comptabilise les 2.7 hectares de surplus correspondant au camping de Chaunay, et au projet d'hébergement de la Vallées des Singes, au titre des 42.3 hectares de surplus du logement. »	« En ce qui concerne les activités touristiques et de loisirs, le Civraisien en Poitou est plus consommateur. Néanmoins, la prescription 58 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Sud Vienne prévoit que « en cas de besoins supérieurs, les surfaces nécessaires pourront être comptabilisées au titre des surfaces dédiées à la production de logements s'il s'agit d'hébergements ou de services ». Ainsi, le PLUi comptabilise les 2.7 hectares de surplus correspondant au camping de Chaunay, et au projet d'hébergement de la Vallées des Singes, au titre des 37.9 hectares de surplus du logement. »

2. Règlement écrit

Evolution du lexique

Afin d'améliorer la compréhension du PLUi et d'en faciliter l'application, plusieurs définitions sont ajoutées au lexique. Ces définitions sont issues du lexique national d'urbanisme publié suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Les définitions suivantes sont donc ajoutées au lexique du PLUi :

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Toujours dans un souci d'améliorer la compréhension du PLUi et d'en faciliter l'application, la rédaction de certaines définitions a été clarifiée. Il s'agit de préciser ce qui est entendu par les termes : Annexe – Emprise au sol – Extension – Hauteur – Limites. Les définitions comprises dans le lexique national de l'urbanisme sont donc reprises pour ces termes. La notion d'unité foncière est également modifiée par la définition résultant de l'arrêt de la Haute juridiction administrative du 27 juin 2005.

Avant modification :	Après modification :
Annexe Construction située sur le même terrain que la construction principale et qui est affectée à un usage accessoire sans être contiguë à la construction principale (abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, garages, carport, locaux poubelle, etc.).	Annexe Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Emprise au sol Projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.	Emprise au sol L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Extension Augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction qui peut intervenir horizontalement ou verticalement (surélévation de la construction).	Extension L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Hauteur La hauteur des bâtiments est comptée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues)	Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut

<p>Limites</p> <p>Limites mitoyennes avec une autre propriété qui peuvent être différenciées en :</p> <p>limites de front de rue : ce sont les limites aboutissant à une voie ou une emprise publique. limites séparatives : ce sont les limites entre les terrains mitoyens.</p> <p>limites de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.</p> <p>Unité foncière</p> <p>Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.</p>	<p>à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <p>Limites séparatives</p> <p>Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Unité foncière</p> <p>Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision</p>
---	--

Réglementation des clôtures

Le PLUi dans sa rédaction approuvée le 25 février 2020 prévoit :

- A l'exception des zones UG, UN et UGh (dans certains cas), le règlement n'intègre aucune prescription relative à la hauteur des clôtures, ce qui laisse la possibilité de réaliser des murs sans limitation de hauteur.
- En zones UN, UG et UGh, il n'y a pas de règles relatives aux clôtures sur rue. Il y a une incompréhension entre clôture sur emprise publique (sur rue) et clôture séparative. En effet, le terme « mitoyen » qui a été employé ne correspond pas à la volonté de réglementer les clôtures sur rue. Or, comme indiqué dans la justification des règles portant sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère présentée dans le rapport de présentation, le PLUi entendait imposer un choix d'aspect des clôtures afin de créer un paysage urbain cohérent. Mais aussi, permettre de signifier la limite publique-privée sans créer un effet trop fermé de la rue en

limitant la hauteur maximale des clôtures sur rue à 1,80 mètre (dans les zones UN - UG - UGh - Ui).

- En zone Ui, la règle n'autorise que les clôtures grillagées. Or, la finalité de la règle n'était pas d'imposer une clôture grillagée mais d'édifier une clôture permettant le passage de l'eau.
- En zones A et N, le règlement ne donne des prescriptions que sur les clôtures grillagées. Par conséquent, cela induit que tout autre type de clôture est possible, y compris par exemple les murs de haute hauteur. Or, ceci n'était pas la volonté en zone agricole et naturelle et va à l'encontre d'une cohérence esthétique des clôtures et d'une intégration dans le paysage rural.

Les évolutions envisagées ont pour but d'améliorer la qualité urbaine et la préservation le paysage identitaire du territoire, et suivent notamment les ambitions affichées dans le PADD (en particulier sa deuxième orientation). Pour faire cela, les règles s'appliquant aux clôtures sont donc clarifiées et complétées comme décrit ci-après.

Dispositions relatives aux règles communes à toutes les zones

Dans le paragraphe « Les règles communes à toutes les zones », une réglementation limitant la hauteur maximale des clôtures à 2m sera rajoutée afin de limiter l'impact dans le paysage et ainsi préserver le paysage identitaire du territoire.

Une distinction des règles sera faite entre les clôtures sur rue et en limites séparatives pour une meilleure compréhension et application de celles-ci.

De plus, il sera rajouté une préconisation sur les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles. En effet, lorsque la limite de la propriété en zone urbaine correspondra à la limite de la zone A ou N, il sera préconisé que la clôture soit accompagnée d'une haie bocagère, sauf contraintes techniques. Ceci permettra, au regard des orientations stratégiques du PADD, notamment de Promouvoir un urbanisme de qualité pour le Civraisien en Poitou de demain, d'assurer une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles ainsi qu'une qualité d'aménagement paysager pour les zones à urbaniser.

La phrase « Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles » correspond au chapitre relatif aux caractéristiques architecturales des constructions principales et annexes et non à celui lié aux clôtures. Il s'agit d'une coquille, un copier- coller qui sera donc supprimé.

Enfin, une phrase sera rajoutée sur les clôtures en zones inondables afin d'indiquer que l'objectif recherché est bien de les clôtures puissent laisser passer l'eau.

Avant modification :

LES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles. Des règles différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

Après modification :

LES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

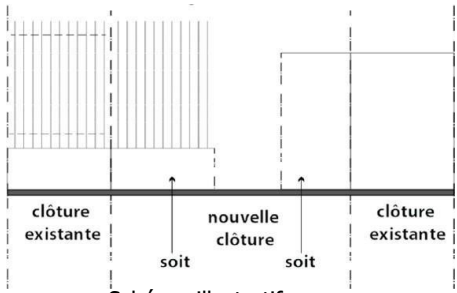
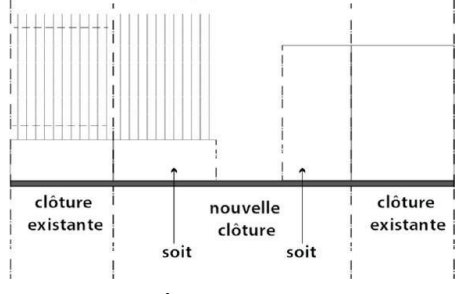
La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m, hors mention spécifique dans le règlement par zone. Caractéristiques des clôtures :

- **Sur rue : les clôtures seront édifiées selon les modalités de chaque zone.**
- **En limites séparatives : l'aspect de la clôture est libre sous réserve de respecter une harmonie avec le paysage urbain existant.**
- **En limites de zone agricole ou naturelle : lorsque la limite de la propriété en zone urbaine correspond à la limite de la zone A ou N, sauf contraintes techniques, la clôture sera accompagnée d'une haie bocagère permettant de créer un espace de transition.**
- **En zone inondable : les clôtures devront être ajourées afin de laisser le passage de l'eau**

Des règles différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

Parties relatives aux zones UN, UG et UGh

Il sera spécifié que la phrase et le schéma illustratif relatif aux modalités d'édification des clôtures en fonction des communes s'applique aux clôtures sur rue. Aussi, le texte qui précède le schéma illustratif sera réécrit afin de supprimer l'ambiguïté du terme « mitoyen » et les erreurs d'interprétation. En effet, comme le montre le schéma, la notion de mitoyenneté ne correspond pas au souhait de la communauté de commune de réglementer les clôtures sur rue.

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>cf. chapitre " Les règles communes à toutes les zones" Les clôtures seront édifiées selon les modalités suivantes en fonction des communes :</p> <p>La clôture respectera l'aspect de la clôture mitoyenne. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs mitoyens.</p>  <p style="text-align: center;">Schéma illustratif sans valeur réglementaire</p>	<p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>cf. chapitre " Les règles communes à toutes les zones" Les clôtures sur rue seront édifiées selon les modalités suivantes en fonction des communes :</p> <p>La clôture respectera l'aspect d'une des clôtures située dans l'environnement proche. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs situé dans l'environnement proche.</p>  <p style="text-align: center;">Schéma illustratif sans valeur réglementaire</p>
<p>L'aspect de la clôture est libre sous réserve de respecter la hauteur maximale fixée à 1,8 mètre.</p>	<p>L'aspect de la clôture sur rue est libre sous réserve de respecter la hauteur maximale fixée à 1,8 mètre.</p>

Partie relative à la zone Ui

La phrase sera réécrite afin d'apporter plus de souplesse tout en gardant la finalité souhaitée.

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p>LES CLÔTURES Les clôtures seront grillagées pour laisser le passage de l'eau</p>	<p>LES CLÔTURES Les clôtures devront être ajourées afin de laisser le passage de l'eau</p>

Parties relatives aux zones A et N

Il sera préconisé que toute clôture, sauf contraintes techniques, soit accompagnée d'une haie permettant ainsi, au regard des orientations stratégiques du PADD (notamment « Promouvoir un urbanisme de qualité pour le Civraisien en Poitou de demain »), d'assurer une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p>LES CLÔTURES</p> <p>Toute clôture grillagée liée à une habitation devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Cette prescription ne s'applique pas aux clôtures destinées à un usage agricole.</p> <p>Les clôtures agricoles comporteront des mailles larges pour le passage de la petite faune.</p>	<p>LES CLÔTURES</p> <p>Les clôtures sur rue devront respecter une harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Toute clôture grillagée liée à une habitation devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Cette prescription ne s'applique pas aux clôtures destinées à un usage agricole.</p> <p>Il est préconisé pour les autres usages que toute clôture, sauf contraintes techniques, soit doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées.</p> <p>Les clôtures agricoles comporteront des mailles larges pour le passage de la petite faune</p>

Réglementation des implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Suite à la modification n°1 approuvée le 05 avril 2022, le contrôle de légalité a relevé une différence de rédaction entre la notice de présentation et le règlement des zones Un, UG, UGh, UGe et Ui. Cette différence de rédaction sera corrigée comme présentée ci-dessous.

Dans la partie « Les dispositions relatives aux servitudes et prescriptions graphiques », le terme « constructions principales » sera remplacé par « constructions » dans le premier paragraphe tel que nouvellement défini dans le lexique du règlement écrit corrigé. Cela facilitera l'application du PLUi et évitera les erreurs d'interprétation. Dans le quatrième paragraphe de cette même partie, il a été oublié de mentionner que les annexes ne sont pas concernées par les dispositions liées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives. Il convient donc de remettre « Hors annexe » comme cela est déjà inscrit dans le premier paragraphe de cette même partie. Aussi, pour plus de lisibilité et une meilleure compréhension, il conviendra de préciser également dans les zones UN, UG, UGh et UGe que la règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes.

Zones UN ,UG, UGh, UGe et Ui

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées dans une bande de 5 mètres en assurant l'intégration urbaine et la continuité du bâti et en compatibilité avec les prescriptions générales des OAP relatives à l'optimisation du foncier garantissant l'évolutivité.</p>	<p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Lorsque la surface de la parcelle est supérieure 500 m², les constructions nouvelles (hors annexes) ou leurs extensions seront implantées dans une bande de 5 mètres comptée à partir des voies et emprises publiques en assurant l'intégration urbaine et la continuité du bâti. L'implantation des constructions nouvelles (hors</p>

annexes) ou leurs extensions seront en compatibilité avec les prescriptions générales des OAP relatives à l'optimisation du foncier garantissant l'évolutivité. Dans le cas d' une configuration particulière de terrain, les dispositions générales s' appliqueront.

Règlementation des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article L151-34-2° du code de l'urbanisme

Comme précédemment expliqué, des informations relatives aux carrières sont contenues dans le rapport de présentation du PLUi. Aussi, celles-ci sont représentées graphiquement dans les planches graphiques. Néanmoins, un oubli a été fait, elles n'ont pas été répertoriées dans la légende des planches graphiques, ni dans le règlement écrit du PLUi. La légende des planches graphiques va être complétée en ajoutant une prescription graphique intitulée : "**Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme).**"

Leur identification seule ne suffit pas à permettre la réalisation de construction en lien avec l'activité de carrière. Ainsi, le règlement des zones A et N où sont localisées les carrières va être modifié dans ce sens. Le territoire de la communauté de communes du Civraisien en Poitou compte 5 carrières en activité sur les communes suivantes :

- Blanzay (chez Barré)
- Château-Garnier (Chez Vergeau)
- Valence-En-Poitou (Payré) - Voulon (Les Minières)
- Saint-Maurice-La-Clouère (Carrière du Rochereau)
- Payroux (La Clavellerie)

Zones A et N :

Zone A (avant modification) :

A	
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
cf. chapitre " Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Zone A (après modification) :

<h1>A</h1>	
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
cf. chapitre " Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Seul sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières existantes dans les secteurs identifiés comme "Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme)."
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Zone N (avant modification) :

<h1>N</h1>	
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
cf. chapitre " Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Zone N (après modification) :

<h1>N</h1>	
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
cf. chapitre " Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Seul sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières existantes dans les secteurs identifiés comme "Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme)."
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Corrections d'erreurs matérielles

Les évolutions proposées consistent à corriger les erreurs matérielles relevées par le contrôle de légalité.

Dispositions générales

Dans la partie relative à « **l'articulation entre règlement écrit, règlement graphique et OAP** », page 10, le paragraphe correspondant aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » indique que le PLUi ne comporte que des OAP sectorielles. Or, l'OAP sur les parcelles de plus de 5000m² est une OAP thématique. La correction de cette erreur matérielle se traduit ainsi de la manière suivante :

<u>Avant modification :</u> Le présent PLUi est composé uniquement d'OAP sectorielles. Les périmètres des quartiers ou secteurs, dans lesquels les OAP "sectorielles" sont applicables, sont précisés dans le règlement graphique. (...)	<u>Après modification :</u> Le présent PLUi est composé uniquement d'OAP sectorielles et d'une OAP thématique . Les périmètres des quartiers ou secteurs, dans lesquels les OAP "sectorielles" sont applicables, sont précisés dans le règlement graphique. (...)
---	--

La partie « **Les dispositions applicables à certains travaux ou adaptations et règles alternatives** » nécessite d'être complétée. Des informations relatives aux carrières sont contenues dans le rapport de présentation du PLUi. Aussi, celles-ci sont représentées graphiquement dans les planches graphiques. Néanmoins, un oubli a été fait, elles n'ont pas été répertoriées dans la légende des planches graphiques ni dans le règlement écrit du PLUi.

L'identification sur les planches graphiques du PLUi d'un « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », correspondant à la localisation d'une carrière située sur la commune de Château- Garnier, tient notamment compte de la volonté des élus du Civraisien en Poitou de répondre favorablement à une observation reçue lors de l'enquête publique. En effet, lors d'une des permanences du commissaire enquêteur, une observation relative à la délimitation de la carrière de Château- Garnier a été inscrite sur le registre d'enquête. Dans le mémoire de réponse au procès-verbal de notification des observations issues de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et l'Abrogation des cartes communales en vigueur, il est noté page 32/86 que « cette anomalie cartographique sera rectifiée au mieux ». Aussi, dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur page 23/44, il est noté que la demande « semble recevable ».

De plus, dans les annexes de la délibération d'approbation du PLUi en date du 25 février 2020, cette volonté apparaît :

-Annexe1A – Récapitulatif des modifications réalisées sur le zonage : Page 31 « Un zonage particulier a été apporté afin de prendre en compte la carrière ».

-Annexe 1C – Synthèse des réponses apportées par la Collectivité aux observations et demandes émanant de l'enquête publique : Page 7 « Cette anomalie sera rectifiée au mieux ».

De ce fait, le règlement écrit va être complété avec l'ajout d'un paragraphe intitulé : « LES INSTALLATIONS RELATIVES A L'EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL » permettant de mentionner l'existence d'une trame carrière, et précisant que la règle est uniquement graphique.

La légende des planches graphiques sera aussi complétée en ajoutant une prescription graphique intitulée : "Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme)."

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<i>Néant.</i>	LES INSTALLATIONS RELATIVES A L'EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL En application de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol. Seules les constructions et installations nécessaires au à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Dans la partie « **Les dispositions relatives aux servitudes et prescriptions graphiques** », le terme « constructions principales » sera remplacé par « constructions » dans le premier paragraphe tel que nouvellement défini dans le lexique du règlement écrit corrigé. Cela facilitera l'application du PLUi et évitera les erreurs d'interprétation. Dans le quatrième paragraphe de cette même partie, il a été oublié de mentionner que les annexes ne sont pas concernées par les dispositions liées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives. Il convient donc de remettre « Hors annexe » comme cela est déjà inscrit dans le premier paragraphe de cette même partie. Aussi, pour plus de lisibilité et une meilleure compréhension, il conviendra de préciser également dans les zones UN, UG, UGh et UGe que la règle d'implantation ne s'applique pas aux annexes.

<p>Avant modification :</p> <p>Les dispositions relatives aux servitudes et prescriptions graphiques.</p> <p>À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions principales (hors annexes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.</p> <p>(...)</p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée. (...)</p>	<p>Après modification :</p> <p>Les dispositions relatives aux servitudes et prescriptions graphiques.</p> <p>À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions principales (hors annexes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement de la zone concernée.</p> <p>(...)</p> <p>L'implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie « Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement de la zone concernée. (...)</p>
---	--

Avant modification Zones UN-UG-UGh-UGe

RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en recul de minimum 3 mètres.

(...)

Après modification Zones UN-UG-UGh-UGe

RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles (**hors annexes**) ou leurs extensions devront être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en recul de minimum 3 mètres.

(...)

La partie sur « **Les dispositions relatives aux risques et nuisances** », page 15, nécessite aussi d'être modifiée par l'évolution du chapitre « **L'ATLAS DES ZONES INONDABLES HYDRAULIQUES ET HYDROGÉOMORPHOLOGIQUES** ». Ce chapitre n'est pas en cohérence avec les éléments présentés dans le Tome 3 du Rapport de présentation du PLUi (p201/202). Celui-ci va être modifié en intégrant la définition des deux types d'AZI et en complétant le listing des AZI impactant le territoire.

Avant modification :

L'atlas des zones inondables hydrauliques (AZI) est élaboré par les services de l'État au niveau de chaque bassin hydrographique. Ils ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. **L'AZI n'a pas de caractère réglementaire.** Il constitue un élément de référence pour l'application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs. Il s'agit d'une cartographie de l'enveloppe maximale des zones inondables. **Il n'y a donc en l'espèce ni hauteur ni vitesse, juste une emprise.** Par conséquent, en application du principe de précaution l'ensemble des AZI présents sur le territoire des communes comprises dans le périmètre du PLUi est intégré dans le règlement écrit et graphique (zones spécifiques).

Après modification :

L'atlas des zones inondables hydrauliques (AZI) est élaboré par les services de l'État au niveau de chaque bassin hydrographique. Ils ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue un élément de référence pour l'application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs. Il s'agit d'une cartographie de l'enveloppe maximale des zones inondables. Il n'y a donc en l'espèce ni hauteur

ni vitesse, juste une emprise. Par conséquent, en application du principe de précaution l'ensemble des AZI présents sur le territoire des communes comprises dans le périmètre du PLUi est intégré dans le règlement écrit et graphique (zones spécifiques).

Les AZI des principaux cours d'eau ont été réalisés selon une méthode hydraulique (AZIh), tandis qu'une méthode hydrogéomorphologique a été employée pour les cours d'eau secondaires (AZIhgm).

L'AZIhydraulique représente, à partir de l'exploitation des données recueillies (laisses de crues, ligne d'eau, profil en long etc.) et de calculs hydrauliques, l'enveloppe inondable pour une crue centennale (crue qui a une chance sur cent de se produire chaque année). Grâce à cette méthode, les caractéristiques de la crue centennale sont connues (période de retour, débit, vitesse d'écoulement, hauteur d'eau...) et l'aléa peut être quantifié (fort, moyen, faible) en fonction de la hauteur d'eau et des vitesses de courant. Les isocotes de cette crue sont également définies et cartographiées.

L'AZI hydrogéomorphologique est établi à partir de l'observation de la topographie, de la morphologie, de la sédimentologie et des données relatives aux crues historiques. Cette méthode ne permet pas de caractériser la crue en matière de période de retour, débit, vitesse d'écoulement, hauteur d'eau... Les isocotes ne sont pas représentées et l'aléa ne peut être quantifié. L'AZIhgm permet donc de représenter l'enveloppe maximale de la zone inondable.

30 communes (75 %) font l'objet d'un AZI sur les cours d'eau suivants :

- La Charente (AZI hydraulique) : concerne les communes d'Asnois, Charroux, Chatain, Civray, Lizant, Saint-Macoux, Saint-Pierre- d'Exideuil, Saint-Saviol, Savigné et Voulême ;
- Le Payroux : concerne la commune de Payroux ;
- Le Clain (AZI hydraulique) : concerne les communes d'Anché, Joussé, Payroux, Champagné-Saint- Hilaire, Château-Garnier, Romagne, Sommières-du-Clain et Voulon ;
- La Bouleure : concerne les communes d'Anché, Brux, Ceaux-en-Couhé, Chaunay, Payré, Vaux en Couhé et Voulon ;
- La Dive du Sud : concerne les communes d'Anché, Châtillon, Couhé, Payré et Voulon ;
- La Clouère : concerne les communes de Brion, Gençay, Saint-Maurice-la-Clouère et Saint-Secondin ;
- Le Pas de la Mule : concerne les communes de Genouillé et Lizant ;
- Le Transon : concerne Chatain.

De manière générale, chaque commune dotée d'un cours d'eau est soumise potentiellement à un risque d'inondation.

La partie sur « **Les dispositions relatives aux risques et nuisances** », page 18, nécessite aussi d'être modifiée par l'évolution du chapitre «**LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES** ». Un paragraphe relatif aux cavités est situé dans la partie correspondant au retrait-gonflement des argiles. Pour une meilleure lisibilité et compréhension, il convient de faire une partie distincte intitulée «**LE RISQUE RELATIF AUX CAVITES**».

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p>LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES</p> <p>(...)</p> <p>91 cavités ont été recensées sur le territoire entraînant un risque d'effondrement. "Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception ou leurs dimensions, la stabilité du terrain et des terrains avoisinants".</p> <p>Les informations géographiques sont jointes en annexes au PLUi.</p>	<p>LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES</p> <p>(...)</p> <p>LE RISQUE RELATIF AUX CAVITES</p> <p>91 cavités ont été recensées sur le territoire entraînant un risque d'effondrement. "Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être adaptées à la nature du sol et ne doivent pas mettre en péril, par leur implantation, leur conception ou leurs dimensions, la stabilité du terrain et des terrains avoisinants".</p> <p>Les informations géographiques sont jointes en annexes au PLUi.</p>

Les toitures

Une faute de frappe s'est glissée dans la phrase liée à la pente des toits dans les **zones UN, UGh et Ui** . Cette erreur matérielle présente dans les zones UN, UGh ainsi que Ui suite à un copier-coller sera corrigée.

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des existantes dans la zone.</p> <p>(...)</p>	<p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles des existantes dans la zone.</p> <p>(...)</p>

La phrase précédemment évoquée, liée aux pentes des toits a été oubliée dans la partie relative aux toitures de la **zone UG**. Cette partie va être modifiée afin d'y inclure cette phrase.

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification :</u>
<p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Néant</p>	<p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles existantes dans la zone.</p> <p>(...)</p>

Caractéristiques architecturales de la zone UG

Une partie « caractéristiques architecturales des constructions principales et des annexes » sera rajoutée juste avant la partie relative aux clôtures. Cette partie est présente dans les zones UN, UGh et Ui. Il s'agit d'un oubli.

Avant modification	Après modification
Néant	<p>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DES ANNEXES</p> <p>L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement de façade.</p>

Inversement des règlements des zones NT6 et NTi6

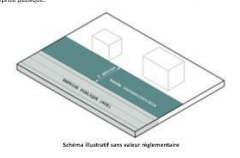
Au vu de l'examen du dossier de PLUi au titre du contrôle de légalité, il semble que par erreur, les règles applicables aux zones NT6 et NTi6 ont été inversées. Ces deux STECAL se localisent sur la commune de Savigné au niveau du bourg. Une partie du secteur est soumise au risque d'inondation. Comme indiqué dans la justification des choix du rapport de présentation, les sous-secteurs Ni et NTi6 correspondent aux zones naturelles et agricoles soumises à un aléa de risque d'inondation.

Le principe de délimitation du sous-secteur NTi6 est la « prise en compte des atlas des zones inondables ». L'objectif du sous-secteur NTi6 est de « ne pas exposer plus la population au risque d'inondation » ainsi que de « prendre en compte les risques d'inondation dans les politiques d'aménagement ».

Dans les planches graphiques on constate que le secteur NTi6 est celui proche du cours d'eau. Tandis que la zone NT- est quant à elle plus au Nord-Ouest sur les hauteurs du secteur.

Dans le règlement écrit, la distinction entre ces deux secteurs se fait uniquement par un complément de phrase : « et de ne pas augmenter un risque d'atteinte aux biens et aux personnes ». Ce complément était à destination de la réglementation agricole pour la zone inondable.

L'erreur d'inversion des règlements pour ces zones a été rectifiée.

Avant modification	
<p>NTi6</p> <p>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS</p> <p>AUTORISÉ – INTERDIT – AUTRES SOLS CONCERNÉS</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Exploitation agricole Exploitation forestière</p> <p>Habitation</p> <p>Logement Hébergement</p> <p>Commerce et activités de service</p> <p>Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou d'activités d'accueil clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma</p> <p>Equipements d'entité collective et services publics</p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacle Equipements sportifs Autres équipements recevant du public</p> <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <p>Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées.</p>	<p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée à 3 mètres.</p> <p>RECLUS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions seront dotées d'un recul 5 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique.</p>  <p>EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol et la surface de plancher sont limitées à 5% de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures seront grillagées et doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. Les clôtures comportent des mailles larges pour le passage de la petite bête. TOUTURES</p> <p>Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celles existantes dans la zone. Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée qui respecte le contexte architectural environnant. La pose de capteurs solaires est autorisée.</p> <p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" L'imperméabilisation des sols est limitée à 5% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>STATIONNEMENT</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"</p> <p>EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p> <p>DESSERTE ET VOIRIE</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"</p> <p>RÉSEAUX</p> <p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"</p>

Après modification

NT6	
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISÉ – INTERDIT – DÉTERMINÉ PAR LE RÈGLEMENT	
cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	
Exploitation agricole	Exploitation agricole et forestière
Exploitation forestière	Exploitation forestière
Logement	Habitat
Hébergement	Hébergement
Commerce et activités de service	Commerce et activités de service
Artisanat et commerce de détail	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Restauration	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Commerce de gros	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Activités de services ou d'affaires	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Hébergement hôtelier et touristique	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Cinéma	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Salles d'art et de spectacles	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Équipements sportifs	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Autres équipements recevant du public	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Industrie	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Entrepôt	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Bureau	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.
Centre de congrès et d'exposition	Ces activités sont autorisées sous condition d'être directement liées à l'activité touristique ou de loisirs et les équipements existants.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	<p style="text-align: center;">HAUTEURS AUTORISÉES</p> <p>La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">RECLUS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions seront dotées en recul 5 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique.</p>
<p style="text-align: center;">NT6</p> <p style="text-align: center;">VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	 <p style="text-align: center;">Schéma illustratif d'un volume réglementaire</p> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol et la surface de plancher sont limitées à 3% de la surface totale de l'unité foncière.</p>
cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	<p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>Les clôtures seront grillagées et doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées.</p> <p>Les clôtures comporteront des mailles larges pour le passage de la petite faune.</p> <p style="text-align: center;">TOTIQUES</p> <p>Les portails des toits doivent être en harmonie avec celles existantes dans la zone.</p> <p>Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée qui respecte le caractère architectural environnant.</p> <p>La pose de capteurs solaires est autorisée.</p>
QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<p>cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"</p> <p>L'implémentation des sols est limitée à 3% de la surface de l'unité foncière.</p>
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGE DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"
STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"
DESSERTE ET VOIE	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"
RÉSEAUX	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones"

Les annexes

Dans la partie « **la palette des couleurs** » des annexes du règlement. Pour les menuiseries des habitations, dans la palette de couleur présentée, il apparaît le blanc (case blanche encadrée en noir). Or le RAL n'est pas mentionné. Il s'agit d'un oubli. Le RAL 9010 sera donc rajouté.

Les changements de destination

Suite à la modification n°1 approuvée le 05 avril 2022, le contrôle de légalité a relevé des erreurs matérielles notamment concernant le changement de destination n°15/16. Les extraits de plan avant et après la délibération de la modification n°1 ont été inversés. Cette erreur qui constitue une erreur matérielle sera corrigée dans la modification simplifiée n°1.

Le recul par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UN, UG, UGh, UGe et Ui

Suite à la modification n°1 approuvée le 05 avril 2022, le contrôle de légalité a relevé des erreurs matérielles notamment concernant la rédaction du règlement des zones UN, UG, UGh, UGe et Ui. Cette erreur matérielle sera corrigée dans la modification simplifiée n°1 (cf page 22 de la présente note).

Evolution des règles communes à toutes les zones

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – LES COULEURS ET LES MATERIAUX

La règle sur les matériaux utilisés sera reformulée pour plus de clarté. Aussi, afin d'apporter un peu de souplesse il est proposé d'autoriser sous condition des couleurs de matériaux sensiblement différentes de celles préconisées dans la palette des couleurs.

<p>Avant modification :</p> <p>LES COULEURS ET LES MATÉRIAUX</p> <p>Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.</p> <p>Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les teintes préconisées dans la palette des couleurs préconisées (cf. annexes).</p>	<p>Après modification :</p> <p>LES COULEURS ET LES MATÉRIAUX</p> <p>Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et qui sont destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.</p> <p>Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les teintes préconisées dans la palette des couleurs préconisées (cf. annexes du règlement écrit).</p> <p>Néanmoins, le choix des couleurs des matériaux utilisés pourra varier sensiblement de la palette des couleurs préconisées, si celles-ci sont en harmonie avec les constructions dans l'environnement proche, et dans la mesure où celles-ci s'intègrent dans le paysage.</p>
---	--

Les conditions de desserte par la voirie et les réseaux – LA VOIRIE

Dans le cinquième paragraphe, il est mentionné que les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans certains cas. Cela induit qu'une voirie desservant en impasse une division foncière n'est pas possible. Or cela va à l'encontre de la volonté de favoriser la densification des tissus urbains existants et ainsi de limiter l'étalement urbain. De ce fait, le cas des divisions foncières va être ajouté.

<p>Avant modification :</p> <p>LA VOIRIE</p> <p>Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en l'absence de solution permettant le maillage viaire, - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. 	<p>Après modification :</p> <p>LA VOIRIE</p> <p>Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en l'absence de solution permettant le maillage viaire, - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux, - en cas de division foncière
---	---

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – LES TOITURES

D'une part, tel que formulé tout type de toiture est autorisé. Ce qui laisse la possibilité d'utiliser par exemple de la tôle ondulée pour les toitures. Or, ceci n'était pas la volonté de la communauté de communes et va à l'encontre du respect de l'ambiance urbaine et des caractéristiques architecturales locales ou de l'intégration du bâti dans le paysage rural/urbain.

D'autre part, ce qui est indiqué entre parenthèse ne correspond pas à des exemples d'annexes. Les vérandas par exemple ne peuvent pas constituer que des extensions et non des annexes. La notion d'annexes est en outre redéfinie dans le lexique du PLUi (cf. page 17 de la présente note).

Par conséquent, la règle va être corrigée et complétée afin de favoriser une meilleure intégration dans le paysage, conformément notamment à l'orientation n°2 du PADD.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
<p>LES TOITURES</p> <p>La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.). Pour les annexes (vérandas, verrières, piscines, etc.) le type de toiture et de matériaux est libre.</p>	<p>LES TOITURES</p> <p>Les toitures, y compris celles des annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.</p> <p>La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.). Pour les annexes (vérandas, verrières, piscines, etc.) le type de toiture et de matériaux est libre. Les toitures, y compris celles des annexes, dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôles ondulées, plaques de fibrociment.</p>

3. Règlement graphique

Il s'agit de corriger des erreurs matérielles relevées lors du contrôle de légalité.

Assemblage du règlement graphique

Sur la planche d'assemblage liée au règlement graphique, il manque le nom de la commune de Saint-Gaudent ainsi que certains numéros de planche graphique. Ces oublis vont être rectifiés.

L'ensemble des planches – Légende

Les carrières

Comme précédemment expliqué, des informations relatives aux carrières sont contenues dans le rapport de présentation du PLUi. Aussi, celles-ci sont représentées graphiquement dans les planches graphiques. Néanmoins, un oubli a été fait, elles n'ont pas été répertoriées dans la légende des planches graphiques, ni dans le règlement écrit du PLUi. La légende des planches graphiques va être complétée en ajoutant une prescription graphique intitulée : "**Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme).**"

Les linéaires commerciaux

Le règlement du zonage UN prévoit qu'"il est interdit de procéder au changement des destinations des locaux à destination de commerces situés en rez-de-chaussée conformément à l'indication portée sur le règlement graphique" où s'applique cette règle".

Cette règle est retranscrite sur les planches graphiques, néanmoins, la représentation graphique n'est pas indiquée dans la légende.

Après modification :

La légende du règlement graphique a été complétée afin de faire apparaître les linéaires commerciaux dans la partie relative aux prescriptions graphiques : "**Linéaires commerciaux à préserver 'article L123- 1- 5-1 du Code de l'Urbanisme)**".

Le zonage AT

La légende de l'ensemble des planches graphiques mentionne un zonage « AT » qui n'apparaît dans aucun autre document (rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique). AT : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié aux activités touristiques et de loisirs.

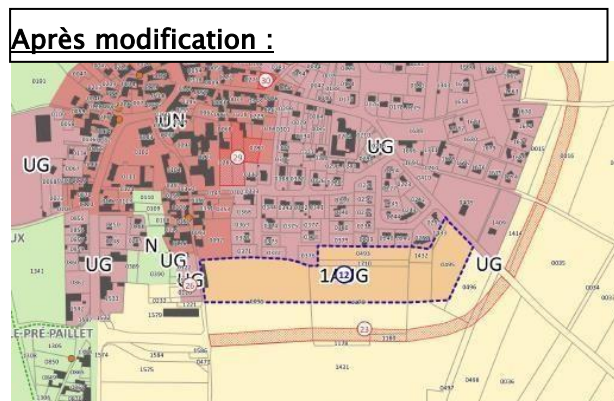
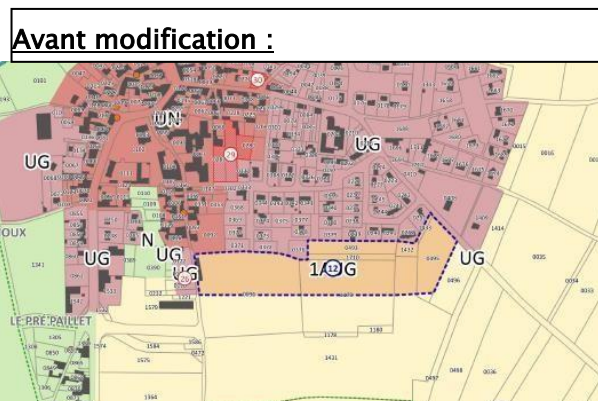
La mention "AT" va être supprimée de la légende des planches graphiques.

Emplacements réservés

Des erreurs graphiques se sont glissées entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLUi sur les planches graphiques. Par exemple, sur la planche n°40, l'emplacement réservé n°23 correspondant à la déviation du bourg de Chaunay n'apparaît plus sur la planche graphique alors qu'il est bien indiqué dans les pièces annexes «Liste des emplacements réservés». Ainsi au vu de la liste des emplacements réservés, devront être ajoutés aux planches graphiques les emplacements réservés (ER) suivants :

N° d'ER	Commune	Objet de la réservation
1	ANCHE	Création de voirie
4	ANCHE	Accession pour accès des réseaux
7	BRION	Création de voirie
9	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	Création de voirie
10	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	Création de voirie
14	CHARROUX	Aménagement d'un carrefour
21	CHARROUX	Création de voirie
22	CHATEAU-GARNIER	Création d'un accès
23	CHAUNAY	Déviation du bourg de Chaunay
42	CIVRAY	Aménagement paysager
48	CIVRAY	Aménagement du carrefour
49	CIVRAY	Aménagement du carrefour
50	CIVRAY	Aménagement du carrefour
77	GENCAY	Aménagement paysager
78	GENCAY	Aménagement paysager
79	GENCAY	Alignement de la rue
80	GENCAY	Création de voirie
84	LA CHAPELLE BATON	Elargissement de la voie
85	LA CHAPELLE BATON	Extension du cimetière
86	LA FERRIERE AIRROUX	Création de voirie
87	LA FERRIERE AIRROUX	Création de voirie
89	MAGNE	Aménagement d'une liaison douce
90	PAYRE	Aménagement mémorial Renault
91	PAYRE	Accès et désenclavement fontaine et ruisseau de Fontou
93	PAYRE	Création d'une voie d'accès
94	PAYRE	Création d'une voie d'accès
95	PAYRE	Merlons et itinéraire de substitution de la RN10
96	PAYRE	Aménagement des Iles de Payré
97	PAYROUX	Création de voirie
98	ROMAGNE	Création d'une liaison douce
99	ROMAGNE	Création d'une liaison douce
103	ROMAGNE	Mise en place de systèmes collectifs de traitement des eaux usées
104	ROMAGNE	Mise en place de systèmes collectifs de traitement des eaux usées
106	ROMAGNE	Rétablissement d'un chemin rural
107	ROMAGNE	Création d'un carrefour giratoire
109	ROMAGNE	Elargissement de voirie
110	ROMAGNE	Mise en place de systèmes collectifs de traitement des eaux usées
111	ROMAGNE	Création de voirie
112	ROMAGNE	Mise en place de systèmes collectifs de traitement des eaux usées
115	SAINT MARTIN LA CLOUERE	Création d'une liaison douce
138	SAINT ROMAIN	Création de voirie
147	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne
148	SAVIGNE	Aménagement paysager
149	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne
150	SOMMIERES DU CLAIN	Création d'une liaison douce
152	VOULON	Création de voirie

Ces erreurs seront corrigées telles que pour l'emplacement réservé n°23.



Par ailleurs, la numérotation des emplacements réservés sur les planches graphiques devra être corrigée pour les cas ci-dessous. En effet, la numérotation de ces emplacements correspond à celle établie pour l'arrêt du PLUi mais ne correspondent pas à la liste des emplacements réservés du PLUi approuvé.

N°ER sur les planches graphiques <u>avant</u> <u>modification</u>	N°ER dans la liste des ER	Commune	N°ER sur les planches graphiques <u>après</u> <u>modification</u>
15	14	CHARROUX	14
39	38	CHAUNAY	38
64	60	GENCAY	60
66	63	GENCAY	63
67	64	GENCAY	64
68	65	GENCAY	65
69	66	GENCAY	66
70	67	GENCAY	67
71	68	GENCAY	68
72	69	GENCAY	69
73	70	GENCAY	70
74	71	GENCAY	71
75	72	GENCAY	72
76	73	GENCAY	73
77	74	GENCAY	74
78	75	GENCAY	75
79	76	GENCAY	76
84	81	GENCAY	81
85	82	JOUSSE	82
85	83	GENCAY	83
91	88	LIZANT	88
95	92	PAYRE	92
103	100	ROMAGNE	100
106	101	ROMAGNE	101
107	102	ROMAGNE	102
110	105	ROMAGNE	105
113	108	ROMAGNE	108
118	113	SAINT-GAUDENT	113
119	114	SAINT-GAUDENT	114
121	116	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	116
122	117	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	117
123	118	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	118
124	119	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	119
125	120	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	120
126	121	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	121
127	122	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	122

128	123	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	123
129	124	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	124
130	125	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	125
131	126	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	126
132	127	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	127
133	128	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	128
134	129	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	129
135	130	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	130
136	131	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	131
137	132	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	132
138	133	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	133
139	134	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	134
140	135	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	135
141	136	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	136
142	137	SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	137
144	139	SAINT-SAVIOL	139
145	140	SAINT-SAVIOL	140
146	141	SAVIGNE	141
147	142	SAVIGNE	142
148	143	SAVIGNE	143
149	144	SAVIGNE	144
150	145	SAVIGNE	145
151	146	SAVIGNE	146
156	151	VAUX	151

4. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Il s'agit de corriger une erreur matérielle à la page 36, une coquille s'est glissée dans la description de l'OAP n°7 où il apparaît la mention " (à modifier) ". Celle-ci sera supprimée.