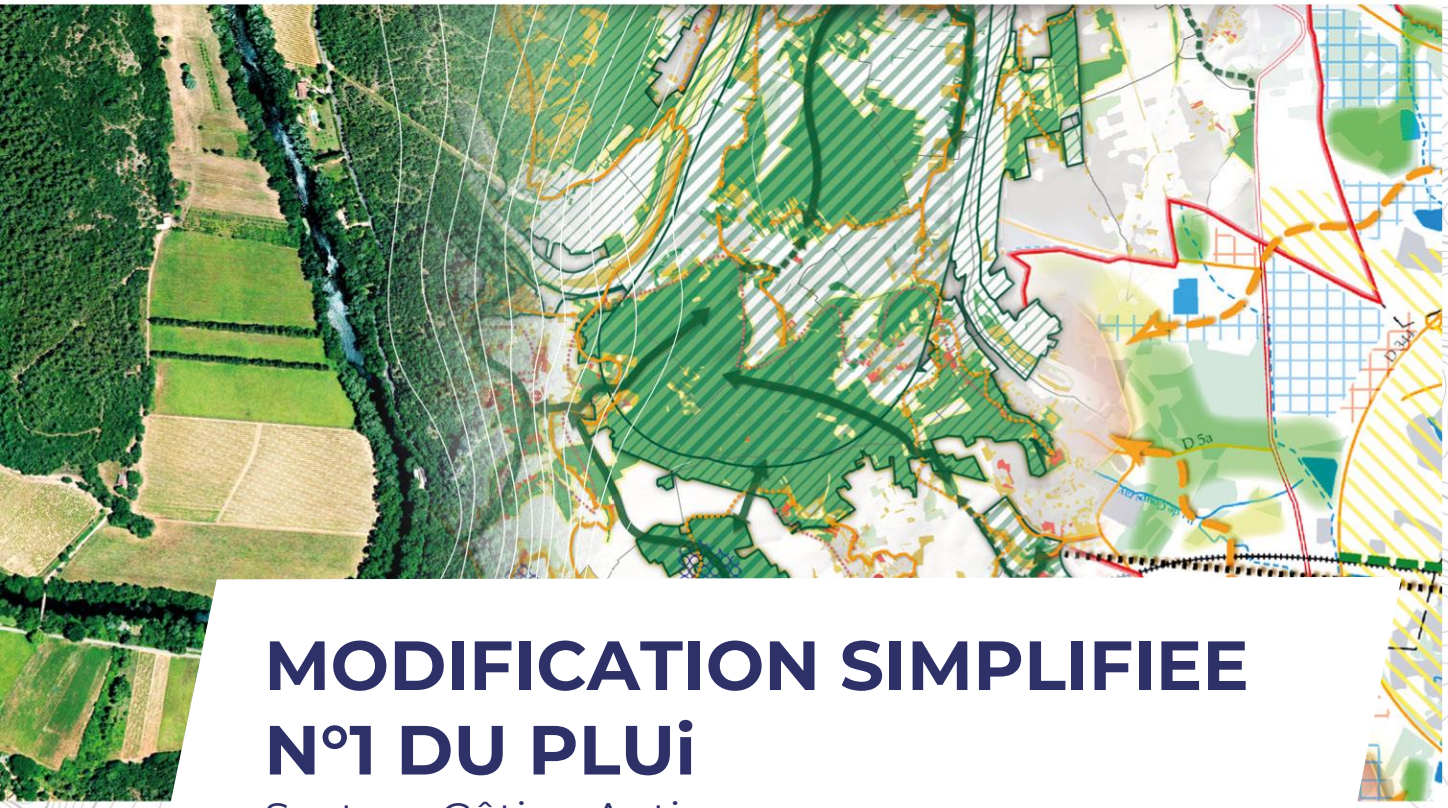
VAL DE GÂTINE
Communauté de communes

CITADIA

une société du groupe SCET
CONNECTONS NOS TALENTS

Notice de présentation



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi

Secteur Gâtine Autize

Elaboration du PLUi : approuvée le 23/06/2020
Modification simplifiée n°1 : approuvée le 17/01/2023

Janvier 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

A. Préambule 3

B. Choix de la procédure 4

C. La mise à disposition du public 4

PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLUI 5

A. Instauration d'une protection pour les linéaires commerciaux sur Coulonges sur l'Autize 5

B. Suppression ou réduction de certains emplacements réservés 7
a. Fenioux : suppression des ER n°23,24 et 25 7
b. Faye sur Ardin : suppression de l'ER n°19 9
c. Saint-Laurs : réduction des ER28, ER30 et ER31 10
d. Coulonges sur l'Autize : réduction de l'emprise de l'ER n°9 et suppression de l'ER n°12 12

C. Rectification d'erreurs matérielles 15
a. Commune d'Ardin : parcelle D 755 15
b. Commune de Beugnon-Thireuil : parcelle Chapelle Thireuil D940 15
c. Commune Beugnon-Thireuil : parcelles A1300 et A1301 16
d. Commune de Faye sur Ardin : parcelle B883 17
e. Fenioux : parcelles E153 et E154 18

D. Bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination 19
a. Ardin : parcelle D1169-ancienne grange 19
b. Saint-Pompain : parcelle XA-46-ancien château d'eau SAINT-POMPAIN 20

E. Ajout de nouveaux éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 21
a. Coulonges sur Autize : Parcelle AT309 -ancienne dépendance du château 22
b. Coulonges sur Autize : Parcelle AS 390 -ancienne cure 22
c. Coulonges sur Autize : Parcelle AT 167 - Mosaïque sur commerce 23
d. Ardin : Parcelles AB 143 et AB 269- ancienne vitrine commerciale 24

F. Modification du règlement écrit 24
a. Intégration des remarques de l'Etat suite à l'approbation du PLUi sur la rédaction des constructions autorisées en zone inondable de la zone A et N 24
b. Modification règlementaire des dispositions de la zone A pour autoriser en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les délocalisations de site agricole 36
c. La suppression des contraintes relatives aux toitures 1 pente en zone AUE et UE 36
d. La modification des dispositions règlementaires relatives aux toitures des bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N) 37
e. Le complément des dispositions de la zone A relatives aux constructions nouvelles des bâtiments agricoles 38
f. Le complément des dispositions générales lié à la collecte et au stockage des déchets 40
g. La modification des dispositions communes à toutes les zones concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme 40

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

L'ex-communauté de communes Gâtine-Autize est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juin 2020.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la collectivité afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux le règlement écrit et graphique au projet de développement intercommunal que la communauté communes Val-de-Gâtine mène cette procédure de modification simplifiée.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence des éléments suivants au regard des projets communaux :

- L'Instauration d'une protection pour les linéaires commerciaux sur la commune Coulonges sur l'Autize
- La suppression ou la réduction de certains emplacements réservés sur les communes de Fenioux, Faye sur Ardin et Saint-Laurs
- La rectification d'erreurs matérielles de zonage sur les communes d'Ardin, Beugnon-Thireuil, Faye sur Ardin et Fenioux
- L'ajout de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur Ardin et Saint-Pompain
- L'ajout de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur la commune de Coulonges sur l'Autize.
- Des modifications de plusieurs dispositions du règlement écrit :
    - Intégration des remarques de l'Etat suite à l'approbation du PLUi sur la rédaction des constructions autorisées en zone inondable pour les zones A et N.
    - Modification règlementaire des dispositions de la zone A pour autoriser en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les délocalisations de site agricole
    - La suppression des contraintes relatives aux toitures à une pente en zone AUE et UE
    - La modification des dispositions règlementaires relatives aux toitures de bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N)
    - Le complément des dispositions de la zone A relatives aux constructions nouvelles des bâtiments agricoles
    - Le complément des dispositions générales lié à la collecte et au stockage des déchets
    - La modification des dispositions communes à toutes les zones concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLUi qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

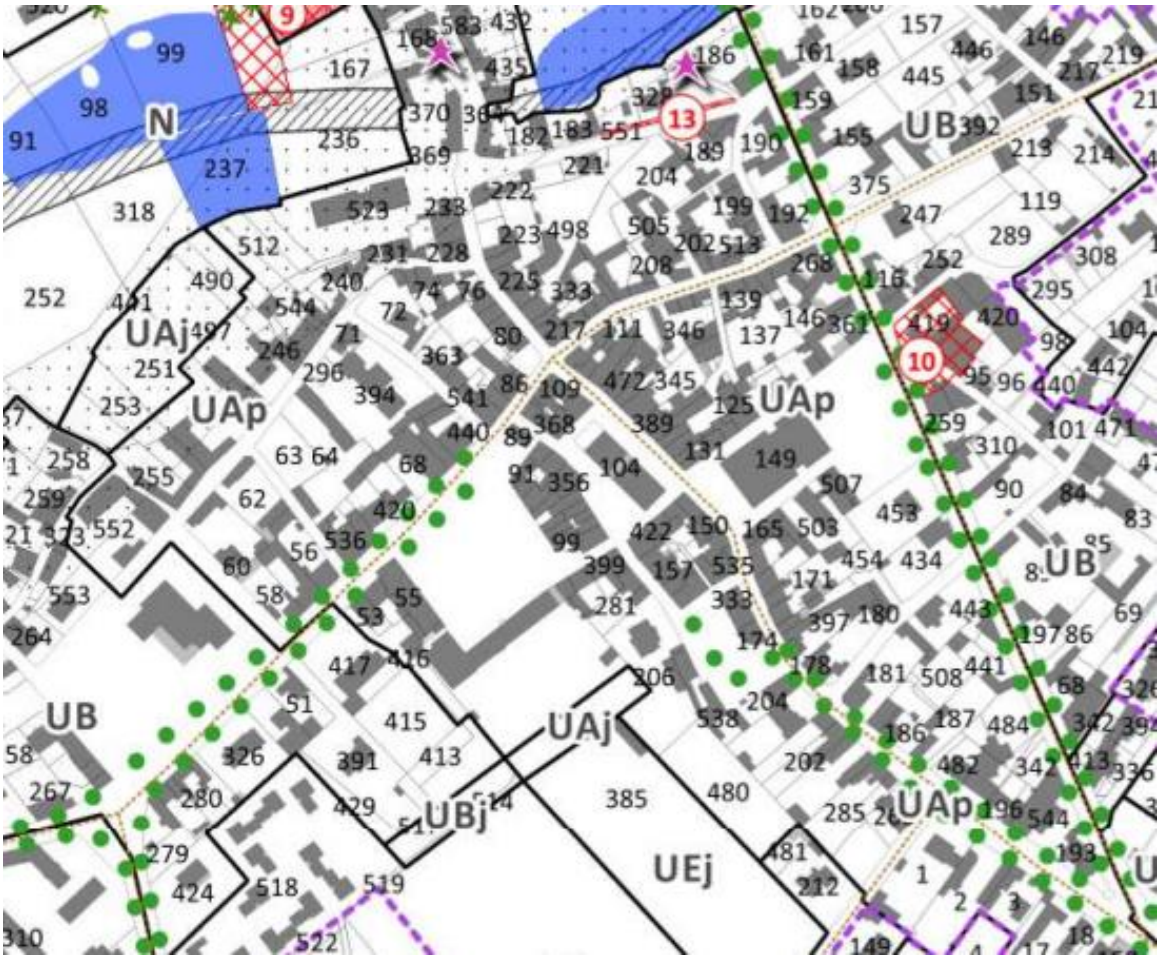
Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.**

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

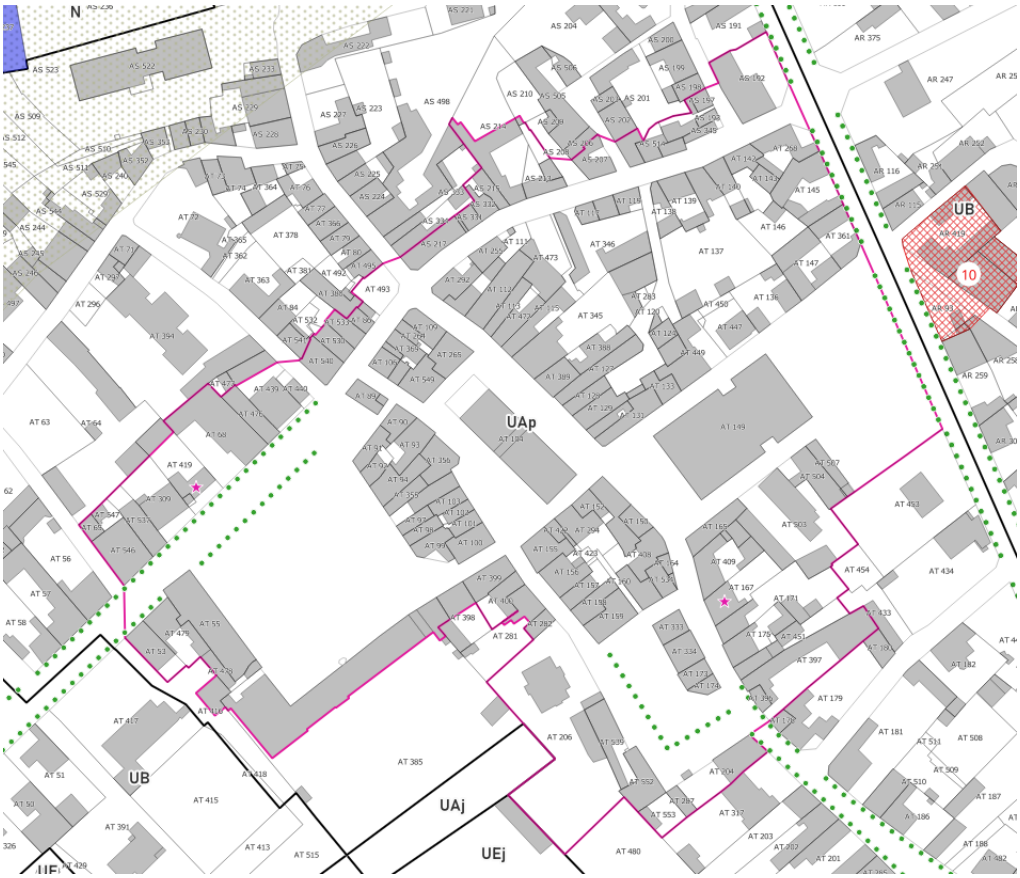
PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLUI

A. INSTAURATION D'UNE PROTECTION POUR LES LINEAIRES COMMERCIAUX SUR COULONGES SUR L'AUTIZE

Un périmètre commercial est identifié au niveau du centre-bourg de Coulonges sur l'Autize pour permettre l'interdiction de changement de destination des commerces. La commune souhaite préserver le linéaire commercial du changement de destination en habitation, éviter la transformation en résidence secondaire et maintenir une attractivité et une vie économique dans le bourg et les quartiers. L'instauration du périmètre est envisagée le long de la rue de Fontenay et de la rue Parthenay puis sur une partie du Boulevard de Niort. Le périmètre englobe la Place du Château, la Place des Halles, et la Place Saint Antoine qui concentre les principaux commerces à l'échelle de la commune



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

Afin de préciser les dispositions règlementaires liées au périmètre commercial de centre-bourg, le règlement écrit est également modifié dans les dispositions générales pour intégrer les dispositions règlementaires liées à cette nouvelle prescription graphique inscrite au plan de zonage.

Afin de renforcer la compréhension et la lisibilité du règlement écrit, la disposition règlementaire sur le linéaire commercial qui concerne uniquement les zones UA est insérée dans l'article 1 des dispositions applicables à cette zone.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Article 1 - UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Aucunes dispositions dans le règlement écrit	**Périmètre commercial à préserver** Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit au sein du périmètre repérés au document graphique comme « périmètre commercial ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

B. SUPPRESSION OU REDUCTION DE CERTAINS EMPLACEMENTS RESERVES

Les ajustements ou suppressions d'emplacements réservés détaillés dans la partie ci-dessous se justifient principalement par l'acquisition par les communes ou autres bénéficiaires des terrains concernés par la prescription graphique. Cette modification peut aussi se justifier par un changement de projet politique, le PLUi ayant été approuvé à la période des élections municipales de 2020.

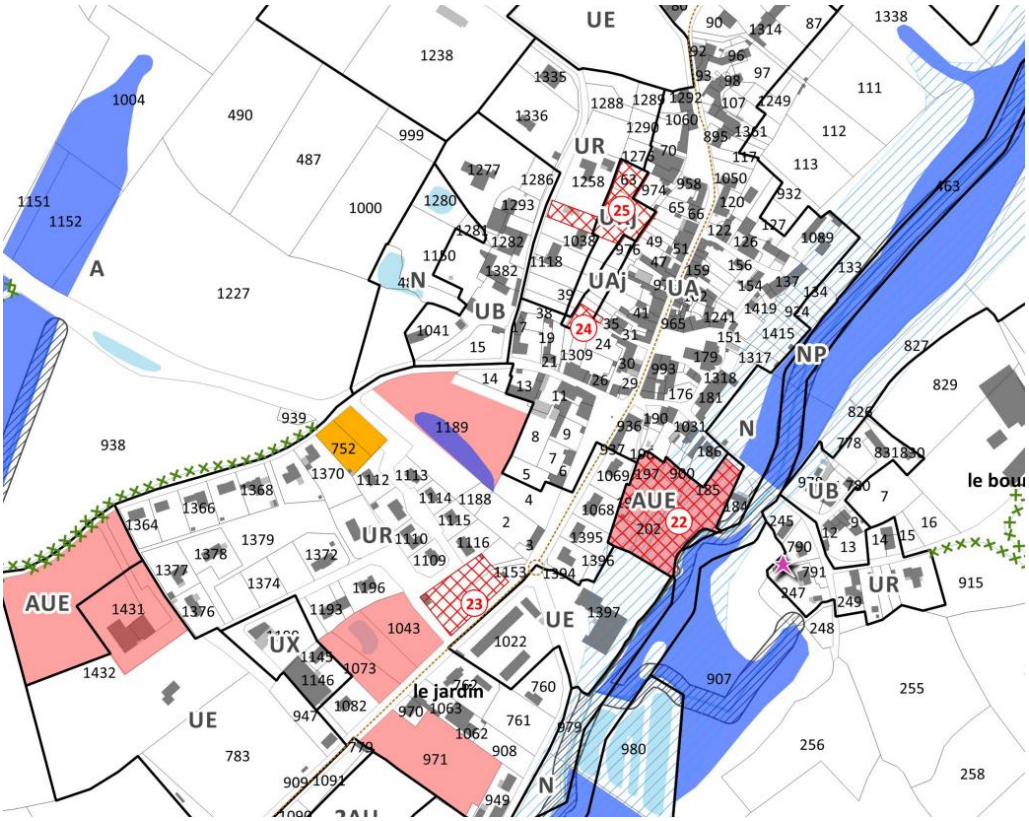
L'objet de ces modifications entre bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, la suppression ou modification d'un emplacement réservé n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L.153-41, et on ne majore pas les droits à construire prévus à l'article L.151-28.

a. Fenioux : suppression des ER n°23,24 et 25

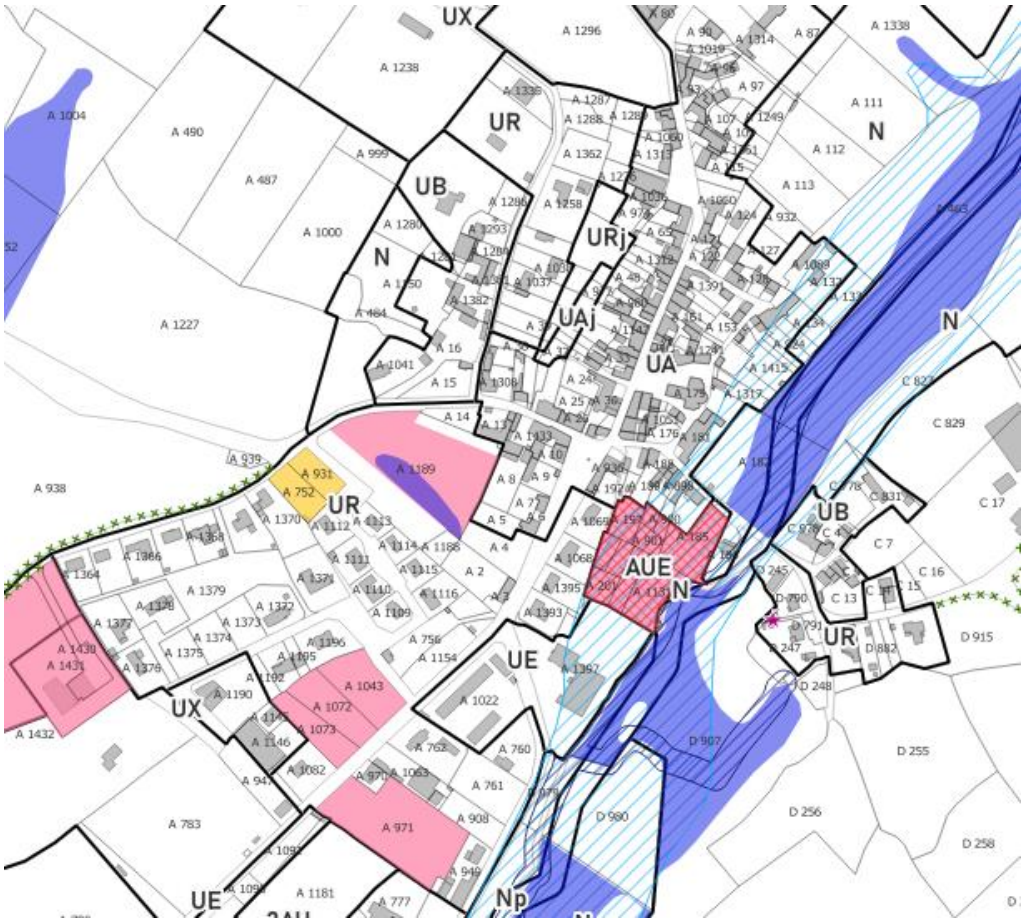
Lors de l'élaboration du PLUi, le secteur de Gâtine Autize a délimité les emplacements réservés numéro 23,24 et 25 sur la Commune de Fenioux totalisant une surface de 5641 m², situés sur la partie Nord-Est du bourg. Ces emplacements réservés étaient destinés à la création d'un parking pour l'école, d'une liaison piétonne et d'un espace vert. La nouvelle équipe municipale a considéré que le parking de la mairie et de la salle des fêtes situé à proximité de l'école était suffisant. L'évolution consiste en la suppression des emplacements réservés numéro 23, 24 et 25.

N°	Désignation de l'opération	Surface	Références cadastrales
ER n°23	Création d'un parking pour l'école	2515 m²	A754, A756, A1154
ER n°24	Création de liaison piétonne	339 m²	A37
ER n°25	Création d'un espace vert lié au parking communal	2787 m²	A62, A63, A1330

Caractéristiques des ER n°23, 24 et 25



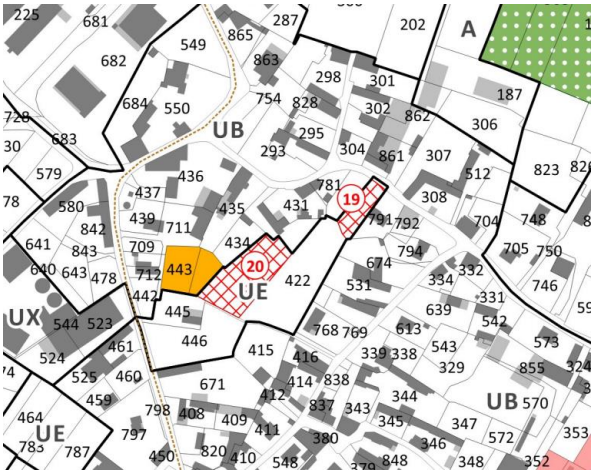
Plan de zonage avant modification



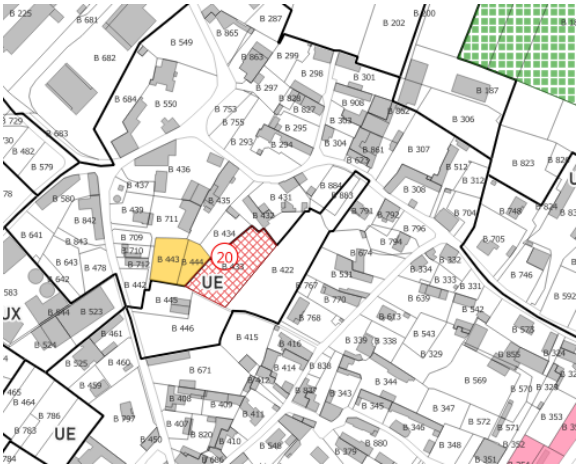
Plan de zonage après modification

b. Faye sur Ardin : suppression de l'ER n°19

Lors de l'élaboration du PLUi, il avait délimité un emplacement réservé numéro 19 sur la Commune de Faye sur Ardin d'une surface de 809 m² localisé à l'Est du bourg. Situé sur les parcelles cadastrées B883 et B882, cet emplacement réservé était destiné à la création d'un espace public en vue de faire la liaison avec la parcelle B422 qui est déjà une propriété communale. La commune ayant revendu la parcelle B883, il a été décidé que la liaison se fera via la parcelle B882. La modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé numéro 19.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

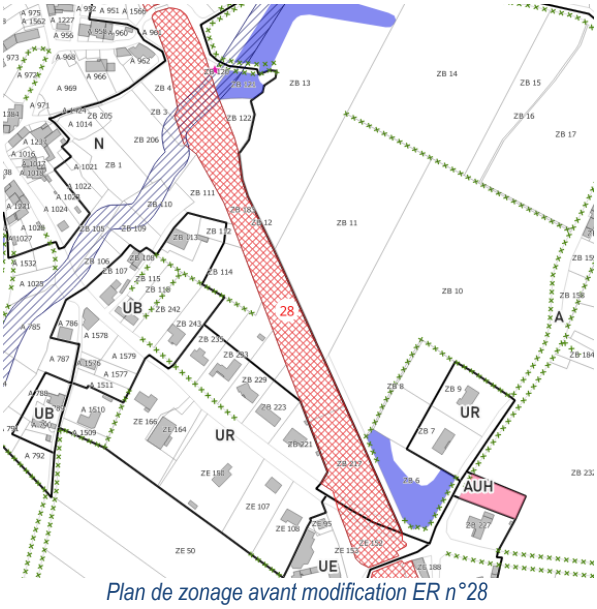
c. Saint-Laurs : réduction des ER28, ER30 et ER31

Lors de l'élaboration du PLUi, les emplacements réservés numéro 28, 30 et 31, destinés à la valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer, ont été délimités sur la commune de Saint-Laurs. La modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n° 28 et en la réduction des emplacements réservés n°30 et n°31.

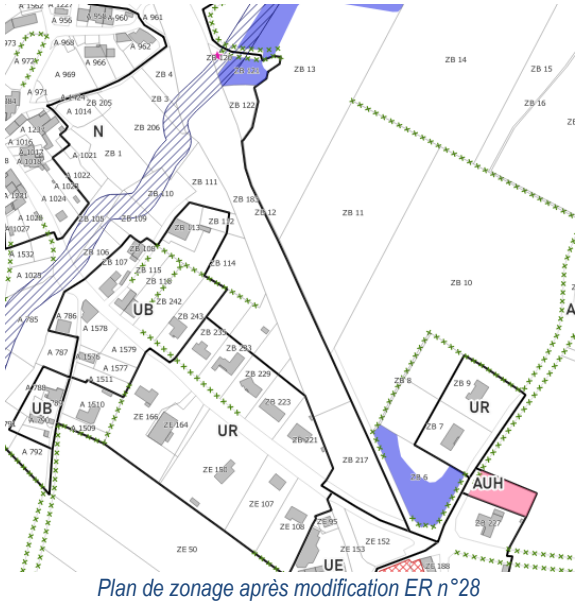
Afin de corriger une erreur matérielle de numérotation des emplacements réservés et éviter les confusions, l'ensemble de cet ER est à présent numéroté ER n°30. L'ER n°28 étant déjà existant sur la commune du Busseau et le 31 sur la commune de Saint-Maixent-de-Beugné.

N°	Désignation de l'opération	Surface	Motif
ER n°28	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	117 085 m²	• Les parcelles ZB 0183 et 0217 sont devenues les propriétés communales depuis l'approbation du PLUi. • La parcelle ZE 0152 correspond à la place de la Mairie et est déjà une parcelle sous maitrise foncière communale
ER n°30			• Les parcelles ZE0138 et 0155 étaient déjà propriétés communales et sont aménagées • Les parcelles ZE 0139 et 0154 appartiennent à un particulier mais cela n'empêche pas l'aménagement d'un chemin ou autre
ER n°31			• La parcelle ZE0057 est devenue propriété communale depuis l'approbation du PLUi • Les anciens propriétaires ont cédé les parcelles A1321-1352-1354-1355-1356-1358, la commune a finalement renoncé à cet emplacement réservé. Les parcelles A1365-1366-1332-1364 se retrouvent isolés du fait de la renonciation ci-dessus.

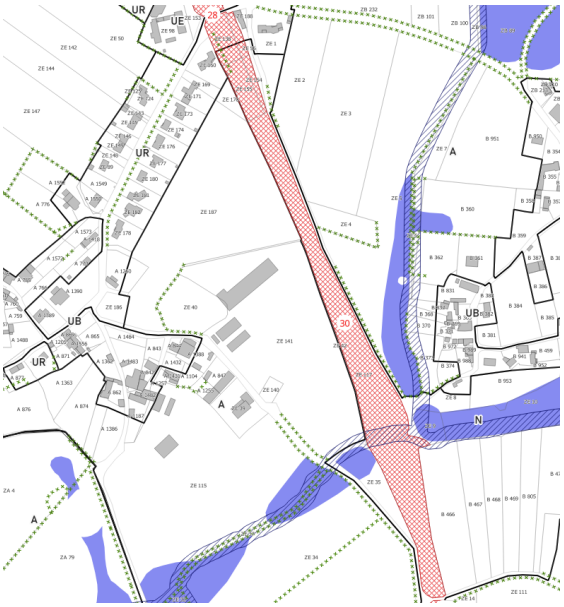
Caractéristiques des ER n °28, 30 et 31



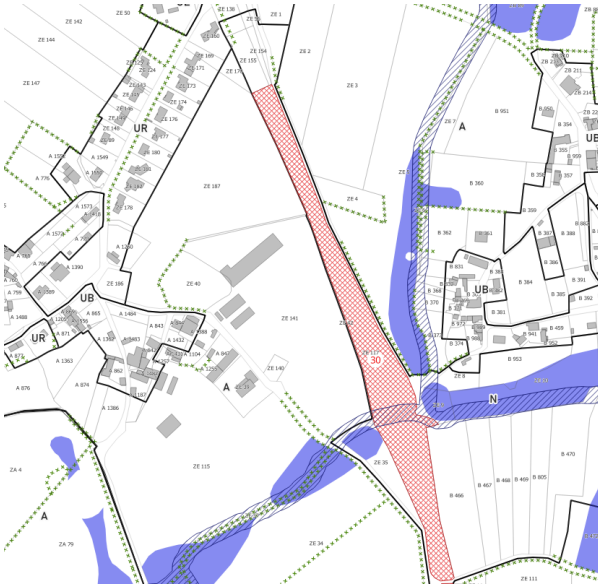
Plan de zonage avant modification ER n°28



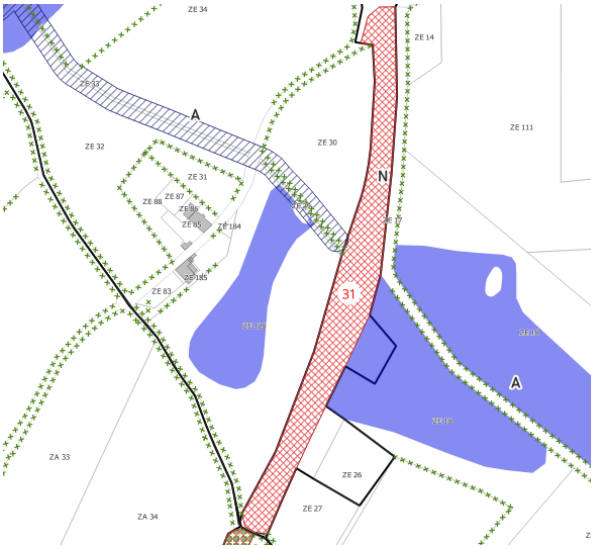
Plan de zonage après modification ER n°28



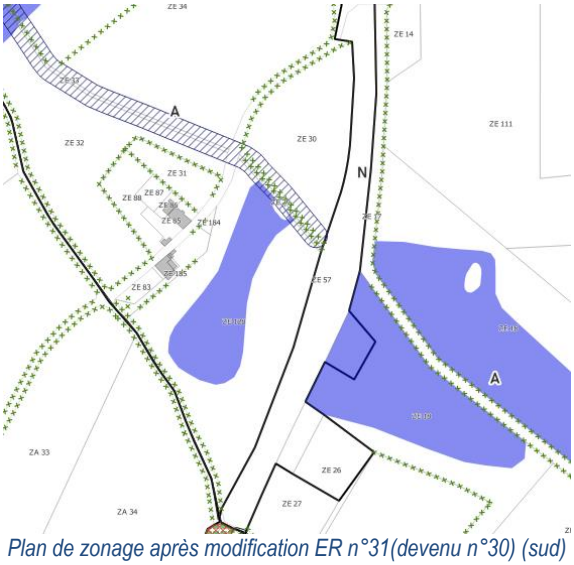
Plan de zonage avant modification ER n°30



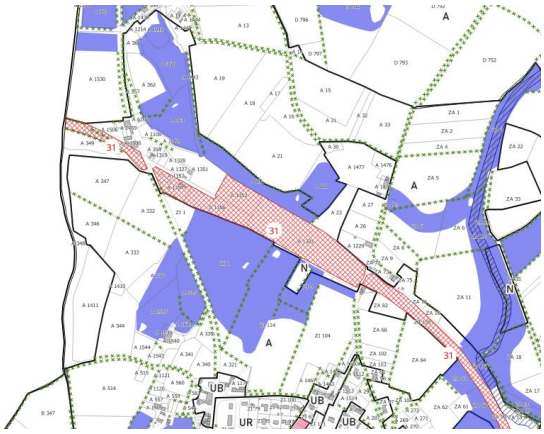
Plan de zonage après modification ER n°30



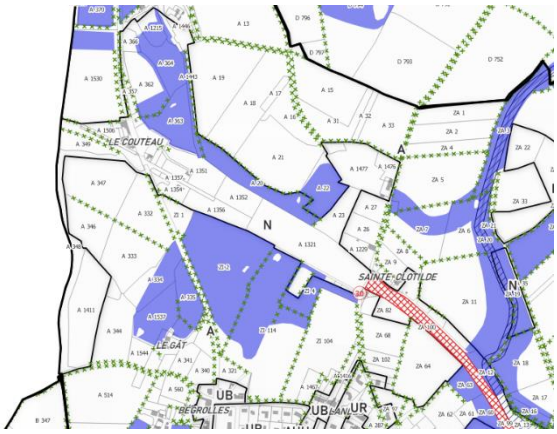
Plan de zonage avant modification ER n°31 (sud)



Plan de zonage après modification ER n°31(devenu n°30) (sud)



Plan de zonage avant modification ER n°31 (Nord)



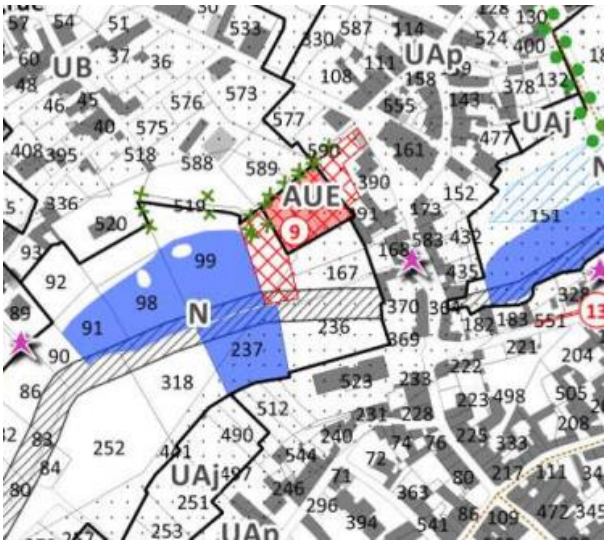
Plan de zonage après modification ER n°31(devenu n°30) (Nord)

d. Coulonges sur l'Autize : réduction de l'emprise de l'ER n°9 et suppression de l'ER n°12

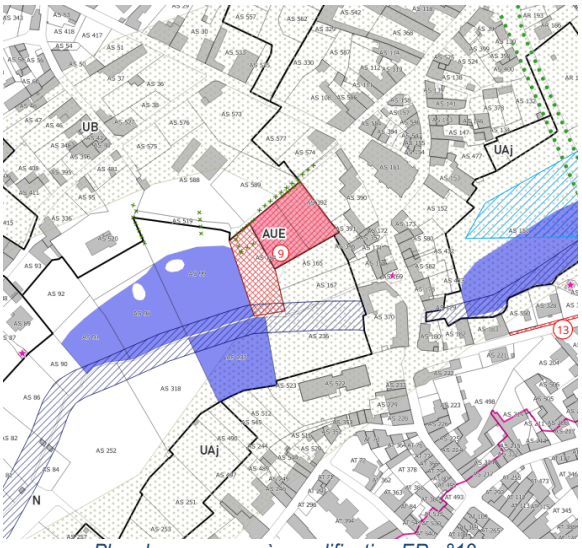
Lors de l'élaboration du PLUi, il avait délimité les emplacements réservés numéro 9 et numéro 12 sur la Commune de Coulonges sur l'Autize d'une surface respectivement de 3982 m² et 1 113 m², dans le centre-bourg de la commune. La modification consiste en la réduction de l'emplacement réservé numéro 9 sur l'emprise de la parcelle AS392 et à la suppression de l'emplacement réservé numéro 12. La réduction de l'ER n°9 se justifie par le fait de laisser la possibilité au Diocèse (propriétaire des parcelles AS 392 et AS 390) de pouvoir faire des travaux d'aménagements ou d'agrandissements sans gêner l'accès à la parcelle zonée AUE. La suppression de l'ER n°12 se justifie par l'aménagement par la communauté de communes d'une maison de santé intercommunale sur la partie AUE et le rachat du cabinet médical actuel (parcelle AV67).

N°	Désignation de l'opération	Surface	Références cadastrales
ER n°9	Création d'un parking et d'un cheminement piéton	3 982 m²	A 164, AS392
ER n°12	Elargissement de la voirie	1 113 m²	ZO2, AV66, AV76

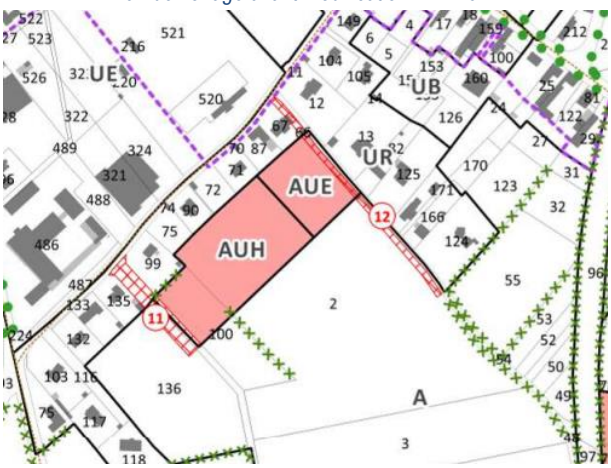
Tableau 1 : Caractéristiques ER n°9, ER n°12



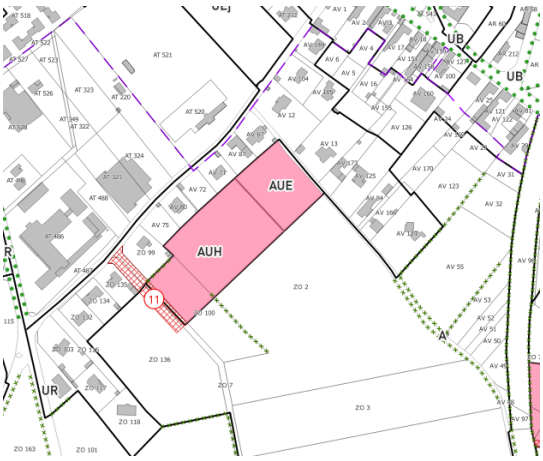
Plan de zonage avant modification ER n°9°



Plan de zonage après modification ER n°12



Plan de zonage avant modification ER n°12



Plan de zonage après modification ER n°12

À la suite de la modification simplifiée n°1, le PLUi de Gâtine Autize compte 29 emplacements réservés sur l'ensemble de son territoire.

Liste des emplacements réservés avant modification : Territoire de Gâtine-Autize

N°	Désignation de l'opération	Surface (m²)	Références cadastrales	Bénéficiaire
1	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	33652 m²	ZM49, ZM90, E823, E822	Commune d'Ardin
2	Extension du cimetière	4107 m²	F278, F279, F280, F916	Commune d'Ardin
3	Création d'une liaison piétonne	2565 m²	F553, F605	Commune d'Ardin
4	Extension du parking et création d'une liaison piétonne	947 m²	AB9, AB42	Commune d'Ardin
5	Création d'une liaison piétonne	337 m²	F297, F298	Commune d'Ardin
6	Création de liaison piétonne	1964 m²	F373, F374, F797, F798, F1061	Commune d'Ardin
7	Création d'une salle des fêtes, de parkings et de locaux municipaux	9963 m²	D348	Cmmune de Béceleuf
8	Création d'un accès voirie	1228 m²	AS502	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
9	Création d'un parking et d'un cheminement piéton	3982 m²	AS164, AS392	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
10	Création d'un espace public	1368 m²	AR93, AR94, AR235, AR256, AR258, AR419	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
11	Elargissement de la voirie	1481 m²	ZO7, ZO136	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
12	Elargissement de la voirie	1113 m²	ZO2, AV66, AV76	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
13	Elargissement de la voirie	117 m²	AS326, AS328, AS551	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
14	Elargissement de la voirie	1275 m²	ZH34, ZH39, ZH70, ZH143, ZH144	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
15	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	22173 m²	ZN49, ZN77, ZM123	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
16	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	17825 m²	ZI77, ZI85, ZI86, ZI87	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
17	Création d'une voie piétonne	633 m²	ZO 156	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
18	Création d'une voie piétonne	3690 m²	ZD9	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
19	Création d'un espace public	809 m²	B428	Commune de Faye-sur-Ardin
20	Création d'équipements publics	2476 m²	B433	Commune de Faye-sur-Ardin
21	Création d'un parking	5353 m²	ZR66	Commune de Faye-sur-Ardin
22	Création d'un parking pour la mairie	6741 m²	A185, A197, A199, A200, A201, A202, A900, A901, A904, A1131	Commune de Fenioux
23	Création d'un parking pour l'école	2515 m²	A754, A756, A1154	Commune de Fenioux
24	Création de liaison piétonne	339 m²	A37	Commune de Fenioux
25	Création d'un espace vert lié au parking communal	2787 m²	A62, A63, A1330	Commune de Fenioux
26	Création d'un équipement public et d'une liaison douce	2260 m²	A113, A114, A115, A116, A117, A124, A206, A970, A124, A125, A126	Commune du Beugnon-Thireuil
27	Création d'un accès voirie pour le lotissement	267 m²	E1334	Commune du Busseau
28	Création d'une liaison piétonne	380 m²	C1461	Commune du Busseau
29	Création d'une liaison piétonne	74 m²	C177	Commune du Busseau
30	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	117085 m²	ZE57, ZE117, ZE138, ZE139, ZE154, ZE155, ZE152, ZB183, ZB217, A1343, A1427, A1428, A1469, A1470, ZA99, ZA100, A350, A1321, A1352, A1354,A1355, A1356, A1358, A1332,A1364, A1365, A1366	Commune de Saint-Laurs
31	Création d'espaces publics et d'un parking	1108 m²	A770, A771, A777	Commune de Saint-Maixent-de-Beugné
32	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	21595 m²	ZB15, ZB111, ZB112, ZB113, ZB114	Commune de Saint-Maixent-de-Beugné
33	Installation de conteners de tri	1726 m²	ZT122, ZT123	Commune de Saint-Pompain
34	Création d'un parking pour le cimetière	325 m²	A211	Commune de Scillé

Liste des emplacements réservés après modification : Territoire de Gâtine-Autize

N°	Désignation de l'opération	Surface (m²)	Références cadastrales	Bénéficiaire
1	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	33652 m²	ZM49, ZM90, E823, E822	Commune d'Ardin
2	Extension du cimetière	4107 m²	F278, F279, F280, F916	Commune d'Ardin
3	Création d'une liaison piétonne	2565 m²	F553, F605	Commune d'Ardin
4	Extension du parking et création d'une liaison piétonne	947 m²	AB9, AB42	Commune d'Ardin
5	Création d'une liaison piétonne	337 m²	F297, F298	Commune d'Ardin
6	Création de liaison piétonne	1964 m²	F373, F374, F797, F798, F1061	Commune d'Ardin
7	Création d'une salle des fêtes, de parkings et de locaux municipaux	9963 m²	D348	Cmmune de Béceleuf
8	Création d'un accès voirie	1228 m²	AS502	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
9	Création d'un parking et d'un cheminement piéton	~~3982 m²~~ 3240 m²	AS164, AS392	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
10	Création d'un espace public	1368 m²	AR93, AR94, AR235, AR256,AR258, AR419	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
11	Elargissement de la voirie	1481 m²	ZO7, ZO136	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
12	~~Elargissement de la voirie~~ **Supprimé**	~~1113 m²~~	~~ZO2, AV66, AV76~~	~~Commune de Coulonges-sur-l'Autize~~
13	Elargissement de la voirie	117 m²	AS326, AS328, AS551	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
14	Elargissement de la voirie	1275 m²	ZH34, ZH39, ZH70, ZH143, ZH144	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
15	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	22173 m²	ZN49, ZN77, ZM123	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
16	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	17825 m²	ZI77, ZI85, ZI86, ZI87	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
17	Création d'une voie piétonne	633 m²	ZO 156	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
18	Création d'une voie piétonne	3690 m²	ZD9	Commune de Coulonges-sur-l'Autize
19	~~Création d'un espace public~~ **Supprimé**	~~809 m²~~	~~B428~~	~~Commune de Faye-sur-Ardin~~
20	Création d'équipements publics	2476 m²	B433	Commune de Faye-sur-Ardin
21	Création d'un parking	5353 m²	ZR66	Commune de Faye-sur-Ardin
22	Création d'un parking pour la mairie	6741 m²	A185, A197, A199, A200, A201, A202, A900, A901, A904, A1131	Commune de Fenioux
23	~~Création d'un parking pour l'école~~ **Supprimé**	~~2515 m²~~	~~A754, A756, A1154~~	~~Commune de Fenioux~~
24	~~Création de liaison piétonne~~ **Supprimé**	~~339 m²~~	~~A37~~	~~Commune de Fenioux~~
25	~~Création d'un espace vert lié au parking communal~~ **Supprimé**	~~2787 m²~~	~~A62, A63, A1330~~	~~Commune de Fenioux~~
26	Création d'un équipement public et d'une liaison douce	2260 m²	A113, A114, A115, A116, A117, A124, A206, A970, A124, A125, A126	Commune du Beugnon-Thireuil
27	Création d'un accès voirie pour le lotissement	267 m²	E1334	Commune du Busseau
28	Création d'une liaison piétonne	380 m²	C1461	Commune du Busseau
29	Création d'une liaison piétonne	74 m²	C177	Commune du Busseau
30	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	~~117085 m²~~ 51 992 m²	ZE57, ZE117, ZE138, ZE139, ZE154, ZE155, ZE152, ZB183,ZB217, A1343, A1427, A1428,A1469, A1470, ZA99, ZA100,A350, A1321, A1352, A1354,A1355, A1356, A1358, A1332,A1364, A1365, A1366	Commune de Saint-Laurs
31	Création d'espaces publics et d'un parking	1108 m²	A770, A771, A777	Commune de Saint-Maixent-de-Beugné
32	Valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer	21595 m²	ZB15, ZB111, ZB112, ZB113, ZB114	Commune de Saint-Maixent-de-Beugné
33	Installation de conteneurs de tri	1726 m²	ZT122, ZT123	Commune de Saint-Pompain
34	Création d'un parking pour le cimetière	325 m²	A211	Commune de Scillé

C. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

a. Commune d'Ardin : parcelle D 755

Ardin est une commune située au centre du secteur de Gâtine Autize. Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, la parcelle D755, abritant une piscine, a été zonée par erreur en Ap.

Le règlement écrit du PLUi stipule que la zone Ap est réservée aux secteurs agricoles à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager. Le règlement écrit du PLUi n'autorise pas la construction de piscine en zone Ap. La présence d'une piscine existante rattachée à des constructions comprises au sein de la zone A n'est pas cohérente, il est nécessaire de revoir la limite du zonage Ap pour exclure la piscine de cette zone. D'autant que la piscine est localisée en continuité de la construction principale à laquelle elle se rattache.

Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation de la parcelle D755. Celle-ci devra être intégrée à la zone A. La zone A autorise la présence de piscines sous réserve que leur emprise n'excède pas 60m², dans un rayon de 30 mètres de l'habitation.



Localisation de la piscine : photo aérienne



Plan de zonage avant modification

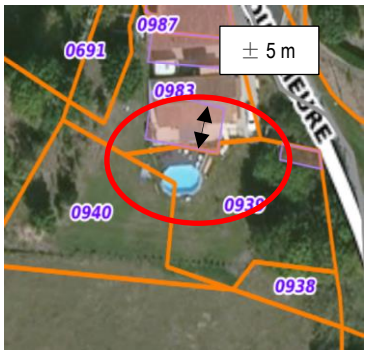


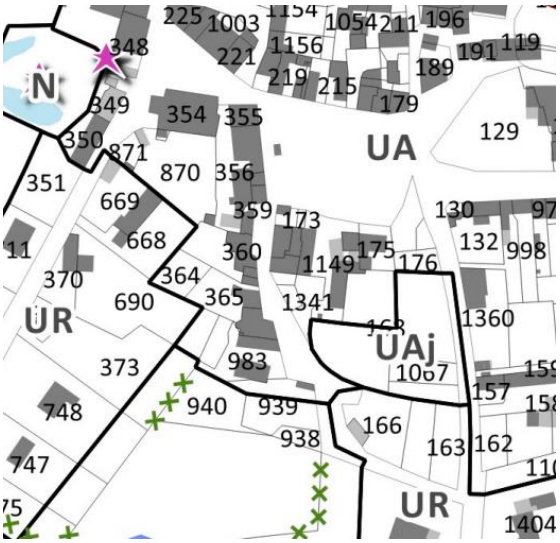
Plan de zonage après modification

b. Commune de Beugnon-Thireuil : parcelle Chapelle Thireuil D940

Beugnon-Thireuil est une commune située au nord du secteur de Gâtine Autize. Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, la parcelle D940 a été zonée par erreur en zone A ;

D'après le rapport de présentation du PLUi de l'ex-communauté de commune de Gâtine-Autize, «*la définition des enveloppes urbaines densifiables consistait à distinguer les secteurs de centralité, comprenant les bourgs principaux et les bourgs secondaires (disposant d'au moins 20 habitations et présentant un dynamisme particulier). Une fois reconnu, la délimitation de leur enveloppe urbaine a été réalisée à partir d'un tampon de 20 mètres depuis les constructions situées en frange de ces zones urbanisées constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.* »





Plan de zonage avant modification



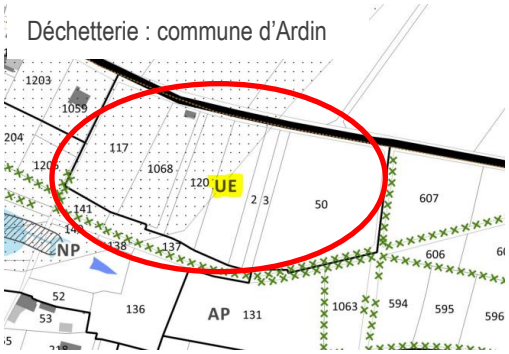
Plan de zonage après modification

La parcelle D940 est une piscine existante située en limite de la zone A. La piscine située à moins de 20 m des constructions existantes n'a pas été prise en compte dans l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation de la parcelle D940. Celle-ci devra être intégrée à la zone UA correspondant aux tissus historiques et centraux de la commune.

c. Commune Beugnon-Thireuil : parcelles A1300 et A1301

Beugnon-Thireuil est une commune située au nord du secteur de Gâtine Autize. Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, les parcelles A1300 et A1301 ont été zonées par erreur en zone A, alors qu'il s'agit d'une déchetterie existante gérée par le SICTOM.

La déchetterie est un équipement public présentant un intérêt général. C'est pourquoi les parcelles A1300 et A1301 devront être intégrées en zone UE comme le montre l'exemple de la déchetterie de Ardin classée en zone UE.

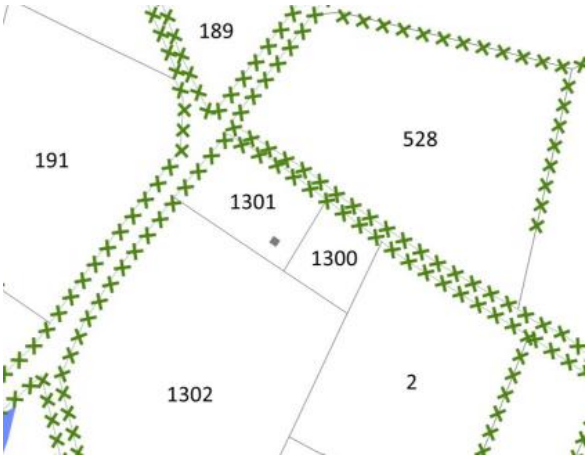


Extrait plan de zonage : déchetterie d'Ardin



Photo aérienne Déchetterie de Beugnon-Thireuil

Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation des parcelles A1300 et A1301 sur la commune de Beugnon-Thireuil. Celles-ci devront être intégrées à la zone UE, zone accueillant les équipements publics présentant un intérêt général.



Plan de zonage avant modification



¨Plan de zonage après modification

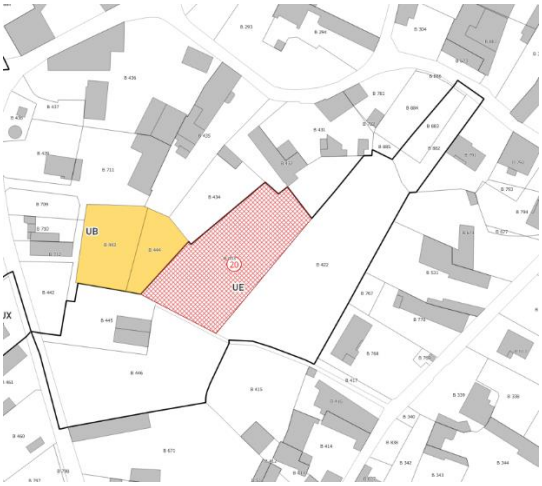
d. Commune de Faye sur Ardin : parcelle B883

Faye sur Ardin est une commune située au sud-est du secteur de Gâtine Autize. Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, la parcelle B883 a été zonée par erreur en UE. Or il s'agit du jardin d'une maison d'habitation construite depuis.

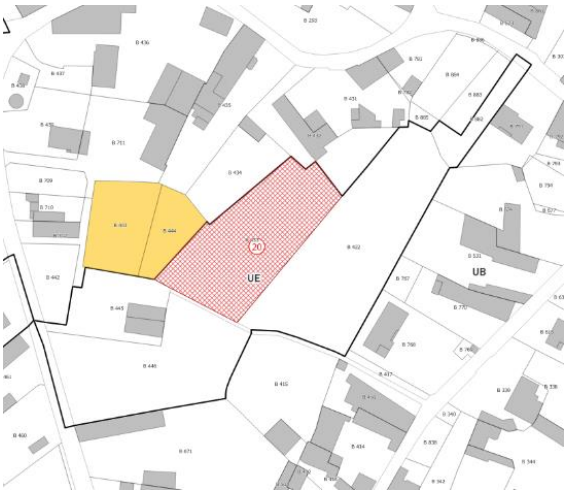
D'après le règlementé écrit, « *La zone UE correspond aux tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, des activités sportives et de loisirs, des hébergements collectifs ou tout autres équipements présentant un intérêt général.* ». Les constructions à usage d'habitation y sont interdites c'est pourquoi la zone UB, destinée aux tissus de bourgs et villages du territoire, est de vigueur pour ce type de construction. Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation de la parcelle B883. Celle-ci devra être intégrée à la zone UB. La zone UE reste uniquement sur la parcelle 882 restant propriété communale.



Localisation parcelle B883 : vue aérienne



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

e. Fenioux : parcelles E153 et E154

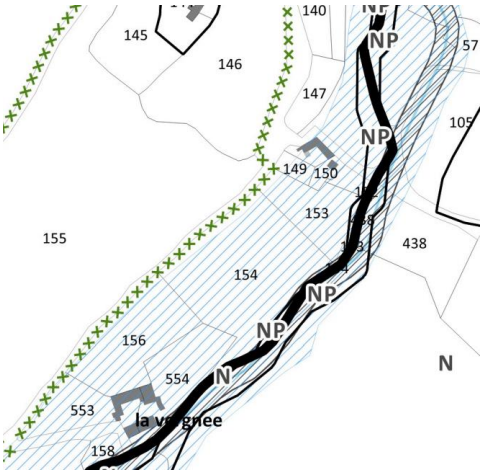
Fenioux est une commune située au nord-est de l'ex- Communauté de Communes Gâtine Autize. Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, les parcelles E153 et E154 ont été zonées par erreur en N alors qu'une activité de maraîchage y est présente.

D'après le règlement écrit, la zone N n'inclut aucune construction relative aux activités de maraîchage, car il s'agit d'une activité agricole. La zone appropriée est donc la zone A. Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation des parcelles E153 et E154. Celles-ci devront être intégrée à la zone A.

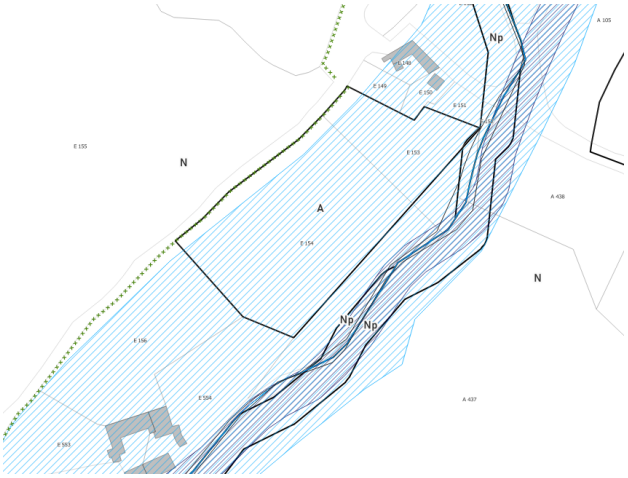
Seule une partie de ces parcelles sera concernée par ce changement de zonage. Les zones longeant la Vallée d'Autize classées en site Natura 2000 resteront en zone N.



Localisation parcelles E153 E154- Vue aérienne



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

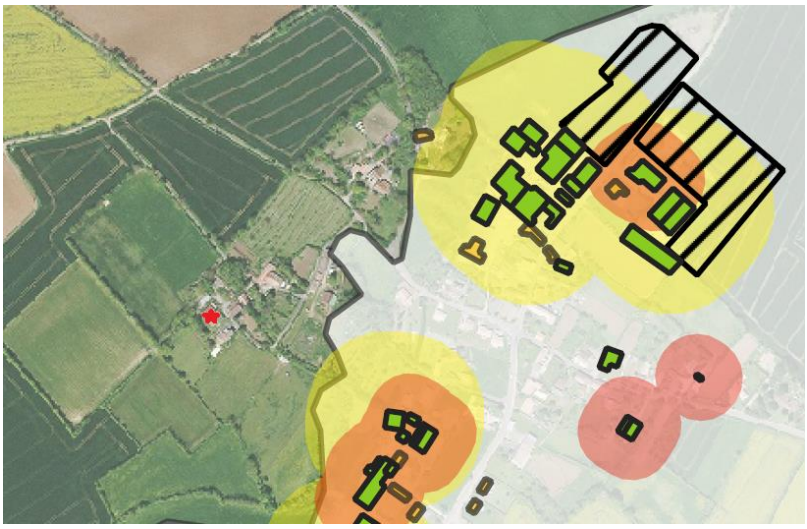
D. BATIMENTS SUPPLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

a. Ardin : parcelle D1169-ancienne grange

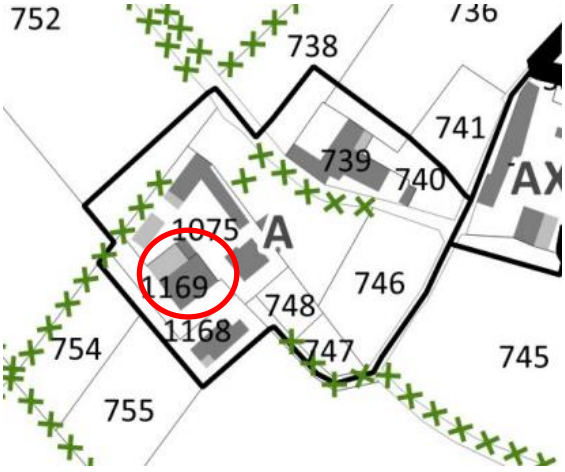
La commune souhaite intégrer des bâtiments supplémentaires susceptibles de changer de destination. Il en résulte une modification du plan de zonage sur la parcelle D1169, ancienne grange pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
La carte ci-dessous est fournie par la chambre d'agriculture dans le cadre du diagnostic agricole (en jaune périmètre ICPE de 100 m autour exploitatons, en rouge périmètre RSD de 50 m autour exploitations).
Le bâtiment concerné par un changement de destination sur la parcelle D1169 sur la commune de Ardin (matérialisé par l'étoile rouge) n'est pas concerné par ces périmètres.



Localisation parcelle D1169- Vue aérienne



Localisation des exploitations agricoles par rapport aux bâtiments identifié comme pouvant changer de destination



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

b. Saint-Pompain : parcelle XA-46-ancien château d'eau SAINT-POMPAIN

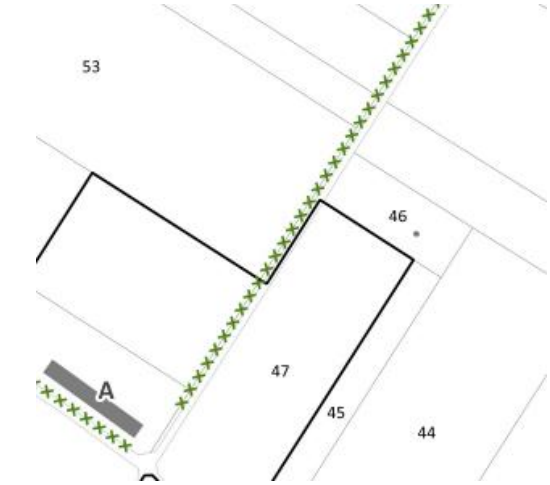
La commune souhaite autoriser le changement de destination de l'ancien château d'eau situé sur la parcelle XA-46 de la commune de Saint-Pompain. Le plan de zonage devra être modifié sur cette parcelle, située en zone agricole. Le syndicat de gestion de l'eau potable propriétaire de l'édifice ayant trouvé un acheteur souhaitant le valoriser en habitation ou hébergement touristique.
Le château d'eau est localisé à plus de 250 mètres de bâtiments agricoles localisé au sud-ouest.



Ancien château d'eau



Localisation parcelle XA-46- Vie aérienne

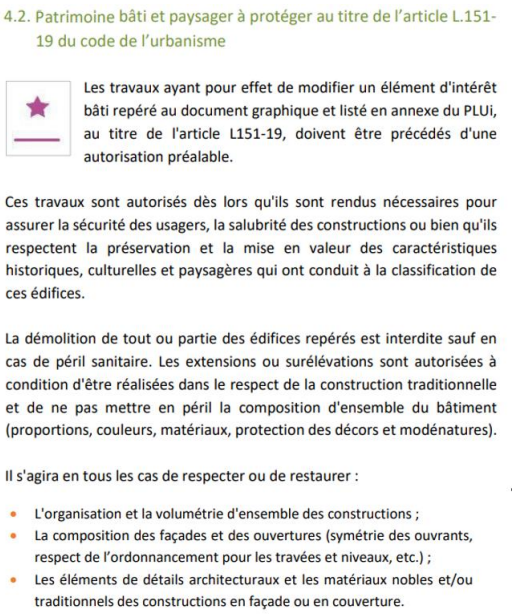


Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

E. AJOUT DE NOUVEAUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME



4.2. Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique et listé en annexe du PLUi, au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une autorisation préalable.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).

Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer :

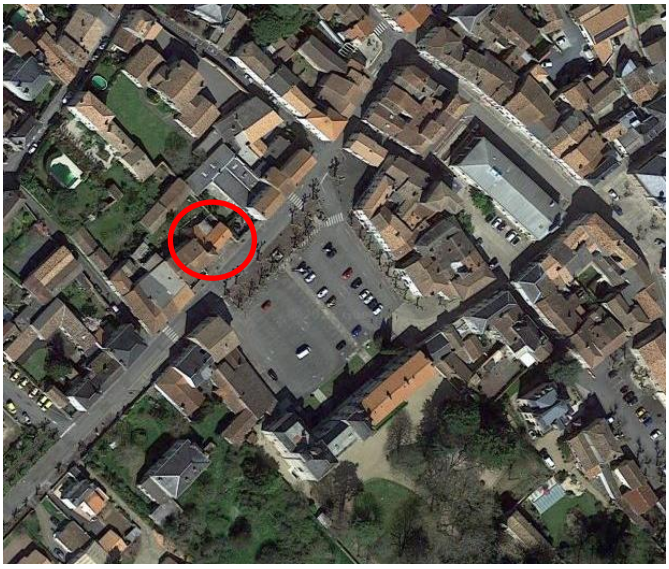
- L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ;
- La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture.

Extrait des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit – Article 4.2

En complément des éléments déjà identifiés au plan de zonage, la communauté de communes souhaite ajouter les patrimoines bâtis suivants :

a. Coulonges sur Autize : Parcelle AT309 -ancienne dépendance du château

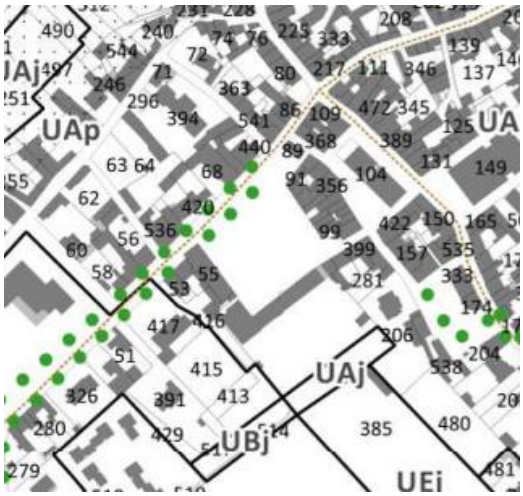
La dépendance du château de Coulonges, suscite un intérêt patrimonial, par sa façade rappelant l'époque Renaissance. La commune souhaite intégrer ce bâti dans la liste des éléments à protéger au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme.



Localisation parcelle AT309 – Vue aérienne



Ancienne dépendance du château



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

b. Coulonges sur Autize : Parcelle AS 390 -ancienne cure

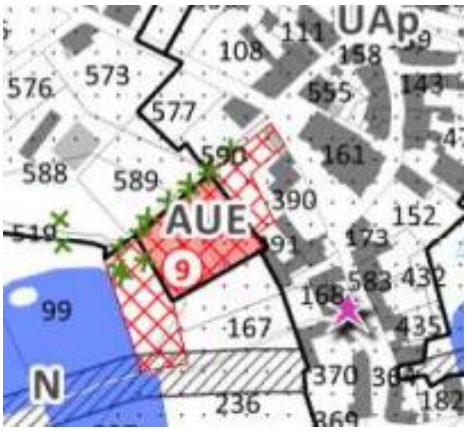
L'ancienne cure située sur la parcelle AS 390 de la commune de Coulonges sur Autize demeure un patrimoine remarquable par son bâti ancien et sa façade en pierres. Elle fera partie des éléments de patrimoine à protéger.



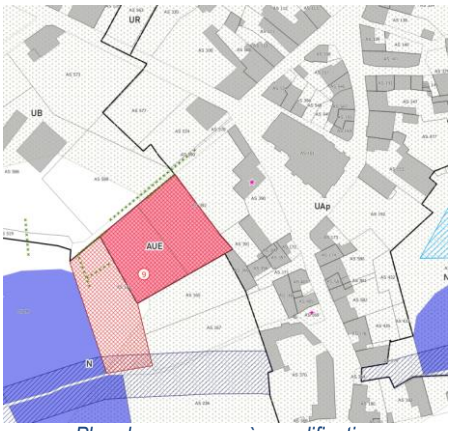
Ancienne cure



Localisation parcelle AS390 – Vue aérienne



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

c. Coulonges sur Autize : Parcelle AT 167 - Mosaïque sur commerce

La devanture du commerce de coiffure le long de la rue du commerce de la commune de Coulonges sur Autize est entièrement réalisée en mosaïque et sera protégée au titre de l'Art L.151-19 du code de l'Urbanisme.



Mosaïque sur commerce



Localisation parcelle AT167 : Vue aérienne



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

d. Ardin : Parcelles AB 143 et AB 269- ancienne vitrine commerciale

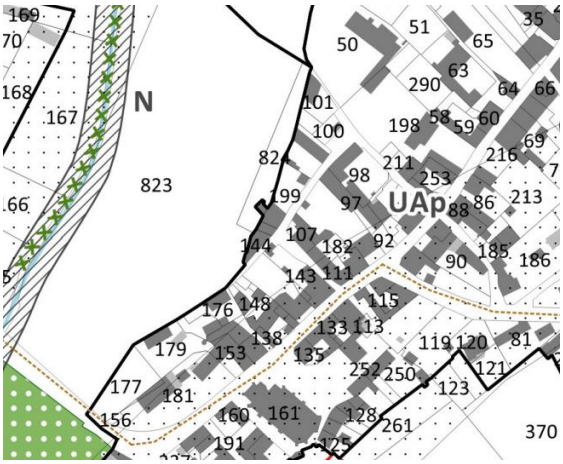
Par ses éléments en bois sculpté et le caractère ancien du bâti, l'ancienne vitrine commerciale des parcelles AB 143 et AB 269 de la commune d'Ardin seront des éléments de patrimoine à protéger eu titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme.



Ancienne vitrine commerciale



Localisation parcelles AB 143 et AB 269 6 Vue aérienne



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

F. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

a. Intégration des remarques de l'Etat suite à l'approbation du PLUi sur la rédaction des constructions autorisées en zone inondable de la zone A et N

Afin d'intégrer les remarques de l'Etat sur les constructions autorisées en zone inondable des zones A et N, il est proposé la modification du règlement écrit.

Ces modifications ont également pour but de clarifier et faciliter la compréhension des dispositions règlementaires applicables aux secteurs soumis au risque d'inondation cartographiés sur les plans de zonage du PLUi.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Article 1 – A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2	1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs y compris les secteurs soumis au risque inondation (voir page 146), sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

	1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières
	
	Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs** :
	
	[...]
	
	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur AP**
	
	[...]
	
	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS**
	
	[...]
	
	Au sein de la zone A et des secteurs AX, AL, AR et AS, soumis à un risque d'inondation, repérées au document graphique :
	
	Sont autorisés sous conditions uniquement :
	
	• Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) ;
	
	• Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole ;
		1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières
		
		Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation (voir page 146) :
		
		[...]
		
		En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone AP** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 146 :
		
		[…]
		
		En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 146 :
		
		[…]
		
		Sont autorisés sous conditions **zone A et dans l'ensemble de ces secteurs, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique :
		
		• Les affouillements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
		
		  • D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
		
		  • De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux et à la qualité agronomique des sols ;
		
		  • De ne pas aggraver le risque inondation.
		
		• Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries,

	• Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ; • Les changements de destination de bâtiments ; • Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; • Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ; • Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; • Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.	assainissement, transformateurs…) sous réserve : • De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ; • Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ; • De présenter une bonne intégration dans le site. • Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. • Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de : • Ne pas porter atteinte à l'activité agricole • Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages • Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public • Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel • Qu'aucune autre implantation ne soit possible. • Ne pas nécessiter de remblai ou d'exhaussement du sol • Ne pas aggraver le risque inondation En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en**

		zone AP soumise à un risque d'inondation : Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère. En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS soumis à un risque d'inondation** repérées au document graphique : • **Uniquement sur les sites existants**, les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). Les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation. • Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve qu'ils constituent le prolongement de l'acte de production réalisée sur l'exploitation. • Les constructions, installations et ouvrages compris dans les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » dans le cadre d'activités de diversification d'un site agricole existant (vente directe), sous réserve que : • Cette activité reste accessoire par rapport aux activités

		agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ; • Cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ; • La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ; • Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. • Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. • Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; • Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ; • Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; • Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent. • Les bâtiments repérés au document graphique par peuvent faire l'objet

		d'une demande de changement de destination auprès de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF), sous réserve : • Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…). • Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel. • Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère. • Qu'il soit destiné à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques ou de type agrotourisme. • Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m². • Les dispositifs d'énergies renouvelables directement liés aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. • Les panneaux photovoltaïques en toiture et les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), dès lors qu'elles ne sont pas

		incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] **En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous condition uniquement en :** Dans ces secteurs, les règles de la zone A s'appliquent de manière générale **Dans les secteurs AX, AL, AR et AS soumis à un risque d'inondation,** repéré au document graphique, seules les extensions des constructions existantes et autorisées dans chaque secteur sont permises à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante.
Article 1 – N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2 1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions **en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs** : [...] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP**	1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs y compris les secteurs soumis au risque inondation (voir page 171), sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2. 1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions **en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 171 : […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** sauf dans les secteurs

	[…] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX et NL** […] **Au sein de la zone N et des secteurs NX et NL soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique : • L'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition : ● De ne pas réaliser de sous-sols ; ● De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ; ● De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ; • L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition : ● De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ; ● De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ; ● De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;	soumis au risque inondation voir page 171 : […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX et NL** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 171 : […] Sont autorisés sous conditions **zone N et dans l'ensemble de ces secteurs, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique : ● Les ouvrages, installations d'infrastrucutre et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viaibilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, …) • De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ; • Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ; • De présenter une bonne intégration dans le site. ● Les affouillements des sols nécessitant une autorisation, à condition : • D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; • De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels ; • De ne pas aggraver le risque inondation. ● Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières

	• Sont autorisés sous conditions uniquement : • Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) ; • Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole ; • Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux; • Les changements de destination de bâtiments ; • Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; • Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ; • Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient	ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels et à la qualité agronomique des sols. • Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de : • Ne pas porter atteinte à l'activité agricole • Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages • Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public • Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel • Qu'aucune autre implantation ne soit possible • Ne pas nécessiter de remblai ou d'exhaussement du sol • Ne pas aggraver le risque inondation En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** soumis au risque inondation : • Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation du point de captage d'eau potable de la Marbrière ; • Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

	implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; • Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX et NL** soumis au risque inondation : • Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières. • Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ; • Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; • Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ; • Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; • Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent. • Les bâtiments repérés au document graphique par peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination sur avis de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDPNS), sous réserve : ◦ Que ce changement de destination ne compromette pas

		l'activité agricole ou la qualité paysagère du site • Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…). • Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel. • Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère. • Qu'il soit destiné à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques. • Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m². • Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éolienne), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. […] **En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous condition uniquement en :**

		Dans ces secteurs, les règles de la zone N s'appliquent de manière générale **Dans les secteurs NX et NL soumis à un risque d'inondation,** repéré au document graphique, seules les extensions des constructions existantes et autorisées dans chaque secteur sont permises à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante.

b. Modification règlementaire des dispositions de la zone A pour autoriser en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les délocalisations de site agricole

Afin de renforcer les dispositions règlementaires liées à la zone A, le règlement écrit est modifié pour intégrer la possibilité de délocalisation de sites agricoles, en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Pour cela, la disposition règlementaire concernant la zone A est insérée dans les dispositions règlementaires applicables aux zones agricoles

Ainsi l'article 1-A des dispositions relatives aux destinations et sous-destinations des zones agricoles du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
ARTICLE 1-A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS : • Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS : • Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi que la délocalisation d'exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.

c. La suppression des contraintes relatives aux toitures 1 pente en zone AUE et UE

Concernant le règlement écrit sur les caractéristiques des façades, des toitures et clôtures en zone AUE et UE, il est proposé la suppression des contraintes relatives aux toitures à une pente qui pour des raisons techniques peuvent être nécessaires à l'édification de bâtiments à destination équipements d'intérêt général et services publics.

Ainsi l'article 4.1 du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
ARTICLE 4.1 - (Zone UE et AUE)	Toitures : Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une	Toitures : Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une

	unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume. Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale. Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée. Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.	unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. ~~À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume.~~ ~~Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.~~ Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée. Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

d. La modification des dispositions règlementaires relatives aux toitures des bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N)

Dans toutes les zones comportant des bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N), il est proposé la modification des dispositions règlementaires relative aux toitures.

Cette modification a pour but de clarifier les dispositions du règlement qui ont amené au blocage de plusieurs projets depuis l'approbation du PLUi. L'objectif initial de la règle étant de permettre les toitures à une pente pour les annexes avec une largeur maximale de 4 mètres. Ainsi il est nécessaire de préciser que cette disposition s'applique de manière générale qu'aux annexes et supprimer les alternatives qui complexifient l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le deuxième paragraphe des dispositions sur les toitures est également supprimé, celui-ci étant en contradiction avec la disposition précédemment modifiée.

Ainsi l'article 4.1 du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE 4.1 - Zone UA Modifications appliquées également aux zones UB, UR, AUH, A et N	<u>Toitures nouvelles</u> Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume. **Uniquement en secteur UAp, les toitures à 4 pans sont interdites hormis pour les bâtiments d'angle et les gros volumes.** Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale. Les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou ardoises.	<u>Toitures nouvelles</u> Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. ~~À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume.~~ **Uniquement en secteur UAp, les toitures à 4 pans sont interdites hormis pour les bâtiments d'angle et les gros volumes.** ~~Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.~~ Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou ardoises.

e. Le complément des dispositions de la zone A relatives aux constructions nouvelles des bâtiments agricoles

La communauté de communes souhaite assurer l'insertion des nouveaux bâtiments agricoles dans le site environnant en imposant un programme de plantations. Ce complément dans les dispositions du règlement écrit permettra de mieux encadrer l'insertion paysagère des constructions agricoles.

Ainsi l'article 4.1 du règlement écrit en zone A est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification

ARTICLE 4.1 - Zone A	<u>Constructions nouvelles</u> Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux. Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures. Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques. Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.	<u>Constructions nouvelles</u> Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux. Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures. Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques. Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude. Pour les bâtiments agricoles : tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, ...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments

		existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.)

f. Le complément des dispositions générales lié à la collecte et au stockage des déchets

Afin d'assurer le stockage et la collecte des déchets, la commune souhaite intégrer un complément dans les dispositions générales du règlement écrit : Ainsi l'article les dispositions générales du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Dispositions générales	Aucunes dispositions dans le règlement écrit	1.12 Stockage et valorisation des déchets Le stockage des déchets doit être géré à l'unité foncière. Un espace dédié à la collecte sélective des déchets doit être prévu pour toute construction de logements collectifs (ou transformation en logements collectifs). ~~1.12.~~ 1.13. Lexique

g. La modification des dispositions communes à toutes les zones concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme

La Communauté de Communes souhaite modifier les dispositions règlementaires communes à toutes les zones en ce qui concerne les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme. Le code de l'Urbanisme impose qu'une déclaration préalable soit déposée pour tout travaux qui modifie ou supprime les haies identifiées au titre de l'article L.151-19. De ce fait, il n'est pas envisageable de lister les exceptions de travaux qui ne nécessitent pas de DP.

Ainsi l'article 4.3 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Dispositions communes à toutes le zones Article 4.3	Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible. Toutefois, sont autorisées : • L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ; • Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles. Toute modification, autres que celles précitées ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter	Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible. Toutefois, sont autorisées : • L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ; • Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles. ~~Toute modification, autres que celles précitées ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter~~

	atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...). Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la règlementation en vigueur.	~~atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.~~ ~~Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...).~~ Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la règlementation en vigueur.