Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
CdC du Pays de Pouzauges



Modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté communautaire n° CC2021-106 en date du 12 Juillet 2021

NOTICE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

prescrit le 13 octobre 2015
arrêté le 9 avril 2019
approuvé le 20 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame la Présidente

NOTE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION 3

1. Contexte et historique de la planification 3
2. Motif de la modification simplifiée 3
3. Compatibilité de la présente modification simplifiée avec la réglementation en vigueur 3
4. Prise en compte de l'environnement 5
5. Justification des propositions de modifications de la présente procédure 7
6. Tableau des superficies du PLUi 8
7. Annexes 8

NOTE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

1. Contexte et historique de la planification

La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 janvier 2020, qui a fait l'objet d'une première modification simplifiée (n°1) prescrite par arrêté communautaire n°CC2021-016 en date du 12 février 2021 et approuvée en Sous-préfecture le 30 juin 2021.
Depuis, de nouveaux enjeux sont apparus sur le territoire, ainsi que le mûrissement de projets, nécessitant d'y apporter un ajustement.

2. Motif de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée porte sur différents sujets :

- La **clarification du règlement écrit,** avec l'ajout d'un lexique, la reformulation de certaines prescriptions pour éviter les interprétations et l'ajout de la notion d' « objectif à atteindre » pour compléter les règles qualitatives et faciliter l'instruction et les échanges avec les porteurs de projet. Certaines règles sont également précisées pour éviter toute interprétation.

- La **simplification de l'OAP thématique « bocage** » avec la suppression des renvois vers des palettes végétales ou colorimétriques (car travaux en cours en ce sens au sein de la collectivité) et la révision de la rédaction de cette OAP pour bien différencier ce qui relève de la recommandation de ce qui relève de la prescription.

- La **modification de certaines OAP sectorielles** pour tenir compte de l'état d'avancement des projets en cours sur certaines zones AU.

- La **correction d'erreurs matérielles** au niveau du règlement graphique.

- L'ajout de repérage de **changements de destination**

3. Compatibilité de la présente modification simplifiée avec la réglementation en vigueur

a) *Conformité avec l'article L153-45 du Code de l'urbanisme*

Article L153-45 du code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Selon l'article L153-41 du code de l'urbanisme

« 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 :
1° 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 ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme

« 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 ».

Selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° 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.
4° 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.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

> Conclusion : **La procédure retenue est celle de la modification simplifiée, dans la mesure où elle ne rentre pas dans le cadre de la révision (prévu à l'article L153-31 du code de l'urbanisme) et qu'elle ne remplit pas les conditions de recours à une enquête publique, définies à l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Elle s'inscrit donc dans le cadre légal de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.**

b) Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLU

La modification simplifiée **ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du PLUi du Pays de Pouzauges, elle s'inscrit au contraire dans plusieurs de ces objectifs (ci-dessous, extrait des objectifs du PADD du PLUi en vigueur) :
Extraits du PADD du PLUi en vigueur

- **Pour l'ajout de repérage de changement de destination**



Pour ces objectifs repérés, voici une synthèse de ce que la notice du PADD précise :

- **Action 1.1** : Permettre la mise au présent des ressources passées

« La conservation du patrimoine bâti et architectural du territoire permet de préserver l'identité du territoire et son paysage et aura une incidence positive pour le cadre de vie. Indirectement, la réhabilitation d'anciens corps et ensembles de fermes participera à l'augmentation du nombre de logement sans consommer davantage de foncier (…) ».

- **Pour les autres motifs de la présente modification**

Les autres motifs de la présente modification restent compatibles avec les orientations du PADD. Ainsi :

- Les corrections d'erreurs matérielles manifestes restent compatibles avec les orientations du PADD, venant juste rectifier des oublis ou des erreurs d'appréciation au niveau du zonage.

- Les modifications sur les OAP sectorielles tiennent compte de l'état d'avancement de l'aménagement de certains secteurs (notamment au regard de périmètre de portage EPF). Ces modifications des OAP sectorielles répondent aussi à des évolutions de certains projets à la marge, qui restent malgré tout conformes au PADD et qui n'ajoutent pas de constructibilité supplémentaire, mais une constructibilité et des projets plus aboutis et réfléchis au regard des études de maitrise d'œuvre complémentaires lancées sur différentes secteurs concernés par des OAP sectorielles.

- Les modifications au niveau du règlement écrit ne viennent pas modifier la portée des prescriptions, mais plutôt les préciser et les clarifier.

- Les modifications au niveau de l'OAP thématique « bocage » viennent également clarifier son contenu et tenir compte de travaux menés en parallèle par la collectivité.

> Conclusion : La modification simplifiée envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi en vigueur et permet de mettre en application et de bien accompagner des objectifs prioritaires pour la collectivité.

c) La compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen

Cette modification simplifiée s'inscrit également dans les orientations du DOO du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, puisqu'elle s'inscrit dans la continuité du PLUi approuvé et ne remet pas en cause son économie générale.

> Conclusion : La modification simplifiée envisagée est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

4. Prise en compte de l'environnement

La présente modification agit uniquement sur une correction d'erreurs matérielles, une clarification des pièces du règlement écrit et de l'OAP thématique et une actualisation des OAP sectorielles qui sont en cours d'aménagement par la collectivité.

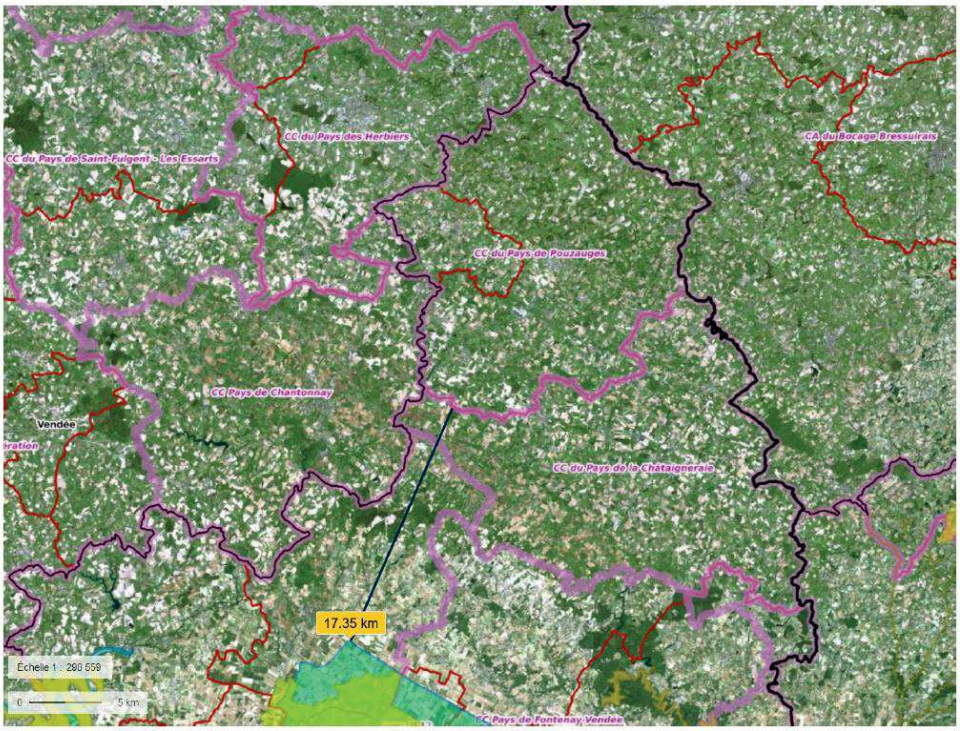
L'objet de la modification simplifiée **ne viendra pas créer de nouvelles incidences sur l'environnement** que celle évaluée dans le cadre du dossier d'approbation du PLUi, qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par le document	
Le territoire est-il concerné par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement :	
• Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB...) ?	Le territoire est partiellement couvert par des ZNIEFF de type 1 et 2 et se situe à 17km de la zone Natura 2000 la plus proche (cf. carte ci-après).
• Des zones humides (sources des inventaires) ? des zones de captage d'eau potable ? (préciser si captage prioritaire Grenelle)	Inventaire des zones humides protégées dans le PLUi (trame bleue du règlement graphique)
• Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (zones d'expansion des crues, carrières...) ?	PPRI du Lay et de la Sèvre Nantaise
• Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP...) ?	24 édifices classés au titre des monuments historiques (cf. carte ci-après)
• Des parcs nationaux ou régionaux ?	Sans objet.

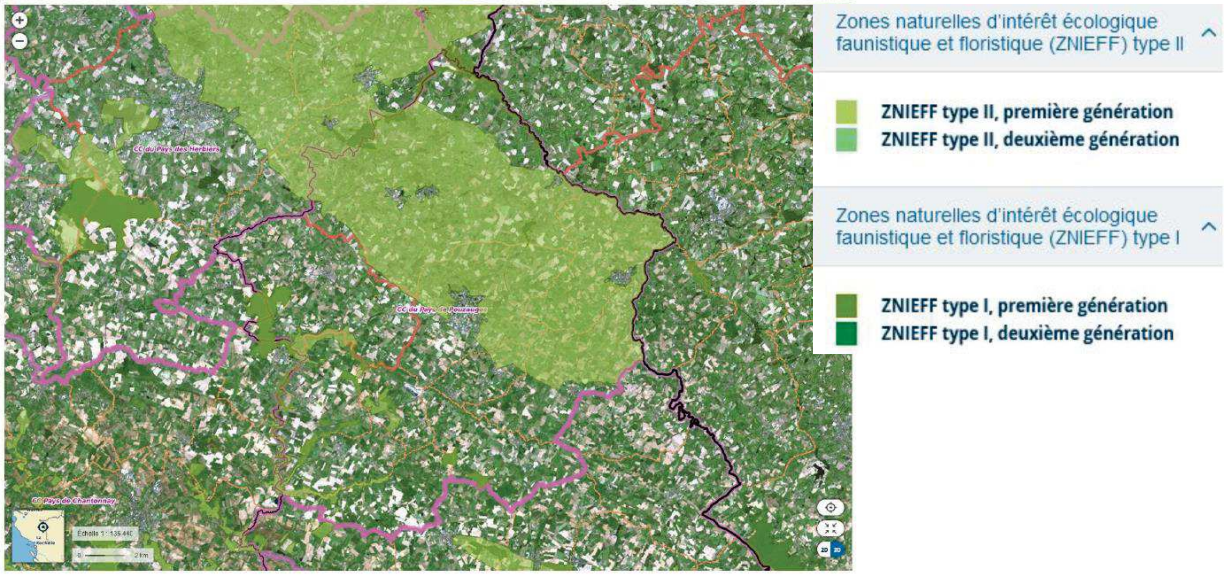
Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine	
Le projet peut-il avoir un impact sur les territoires limitrophes (déplacements, paysage...) ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique. Pas d'incidences sur les déplacements sur les territoires limitrophes, et renforcement de la qualité architecturale et paysagère des constructions.
Dans l'hypothèse d'ouvertures à l'urbanisation, expliquer dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts envisagés (par exemple, en termes d'équipements et de transports collectifs, sur la santé humaine, sur les milieux...)	Le projet n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.
En matière de consommation d'espace et d'impact sur les milieux naturels	
Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique non prises en compte lors de l'approbation du PLUi en janvier 2020. Pas d'incidences sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités.
Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique non prises en compte lors de l'approbation du PLUi en janvier 2020. Pas d'incidences sur les espaces naturels et leurs fonctionnalités.
Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique non prises en compte lors de l'approbation du PLUi en janvier 2020. Pas d'incidences sur les continuités écologiques.

En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel	
Le projet affecte-t-il le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique. Il contribue au renforcement de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des constructions nouvelles et existantes (clôtures, antennes relais, etc ...).
En matière de risques naturels et technologiques	
Le projet emporte-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique. Sans effets sur la vulnérabilité aux risques naturelles et technologiques.
En matière de prévention et de réduction des nuisances	
Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?	Le projet concerne uniquement la clarification rédactionnelle du règlement écrit et des OAP ainsi que des corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique. Sans effets sur l'exposition aux nuisances.
En matière de déplacement et de lutte contre l'émission des gaz à effets de serre	
L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permettra-t-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?	Dans les OAP « densification », le projet intègre des seuils minimaux de densité de logements permettant d'optimiser le foncier en centre-bourg et ainsi de diminuer le recours aux déplacements individuels motorisés, au profit des déplacements doux.

Carte de localisation des sites Natura 2000



Carte de localisation des ZNIEFF





Cartes des Monuments historiques sur le Pays de Pouzauges

> Conclusion : **La présente modification simplifiée ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.**

5. Justification des propositions de modifications de la présente procédure

Le tableau justificatif des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure est présenté en annexe de cette note. Il permet de présenter chaque point ayant fait l'objet d'une proposition d'évolution et montre l'***« avant »*** (version PLUi approuvé initialement) / **« après »** (version proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°2).

6. Tableau des superficies du PLUi

tableau des superficies (version MS2 PLUi)				
Nom des zones	Superficie des zones (m²)	Superficie des zones (ha)	% par rapport à l'ensemble	différence entre version appro et MS2 (en m²)
1AU	211885	21,19	0,1%	-1326
1AUa	35023	3,50	0,0%	0
1AUb	46947	4,69	0,0%	0
1AUc	7880	0,79	0,0%	-305
1AUd	9484	0,95	0,0%	0
1AUE	240574	24,06	0,1%	0
2AU	41356	4,14	0,0%	0
2AUE	164277	16,43	0,1%	0
A	190987131	19098,71	59,4%	-15777
Ae	301805	30,18	0,1%	0
N	51742344	5174,23	16,1%	-169
Na	15193	1,52	0,0%	0
Nap	17500	1,75	0,0%	0
Nep	294722	29,47	0,1%	0
Nf	8442	0,84	0,0%	0
Ngv	9915	0,99	0,0%	0
Nj	71717	7,17	0,0%	0
Np	64424063	6442,41	20,0%	3504
Nr	3607	0,36	0,0%	0
Ns	110604	11,06	0,0%	0
Nt	474151	47,42	0,1%	-3504
U	5664575	566,46	1,8%	13224
UE	2635451	263,55	0,8%	6620
UEc	119099	11,91	0,0%	0
Ul	707638	70,76	0,2%	-2267
Ur	2369533	236,95	0,7%	0
Ut	11004	1,10	0,0%	0
Uv	1028015	102,80	0,3%	0
Total général	**321753935**	**32175,39**	**100,0%**	

7. Annexes

(voir tableau justificatif des évolutions aux pages suivantes)

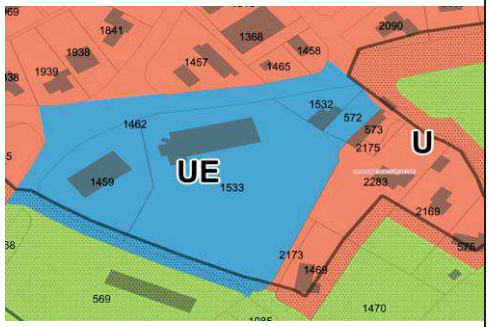
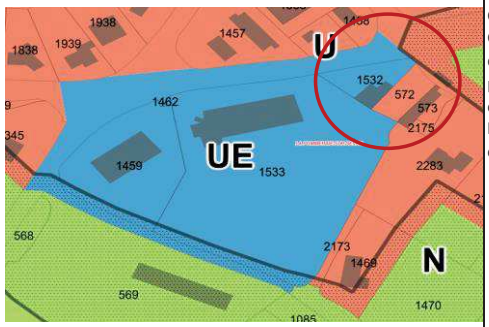
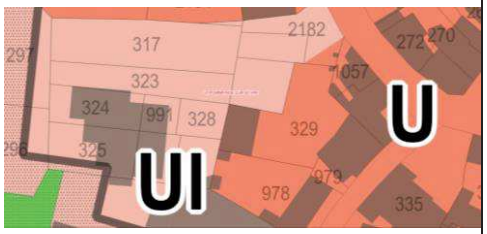
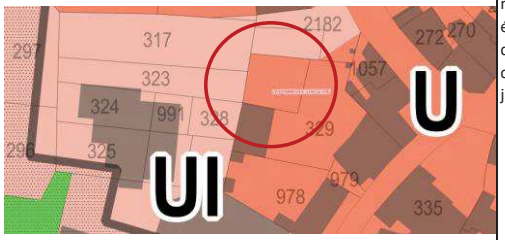
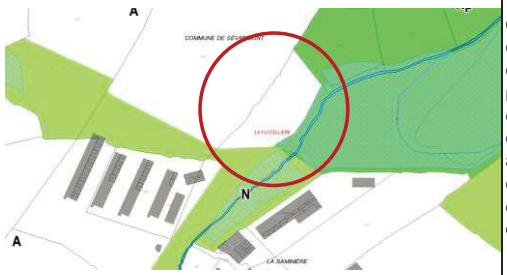
règlement	d'annexes (titre VI) constituées : ***revoir la mise en page***			justifier les paragraphes
bule catifs à portée re_lexique	La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document : ***Lexique à étoffer sensiblement pour définir des termes de base (constructions, constructions nouvelles, constructions existantes, extensions, traditionnelles …. ou des notions particulières au territoire : villages bocains…)***	Seule la définition de la hauteur maximale était présente dans le règlement. Le règlement renvoit au lexique national d'urbanisme (document de référence pour les PLU) pour les autres définitions.	Les définitions suivantes ont été ajoutées : annexe - architecture contemporaine - architecture traditionnelle - bâti ancien - construction nouvelle - emprise publique - espaces libres - espace perméable - espace végétalisé - extension bâtimentaire - extension mesurée - type de toiture - village bocain	Permettre de compléter le lexique national par des définitions propres au territoire, facilitant ainsi l'instruction et évitant les interprétations de la règle.
	Quelques exemples d'implantation des constructions dans la pente naturelle du terrain : ***supprimer ces illustrations***			Supprimer ces illustrations qui peuvent être sujetes aux interprétations. Préférer les définitions rédigées.
ons générales éalable pour les res	Conformément à l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, **au sein des zones U et AU à vocation d'habitat**, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1 du présent dossier de PLUi : ***à remplacer par "toutes les zones". Une nouvelle délibération sera prise prochainement en ce sens***	Conformément à l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, **au sein des zones U et AU à vocation d'habitat**, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure dans la chemise n°1 du présent dossier de PLUi	Conformément à l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, **au sein de toutes les zones du PLUi,** l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.	Souhait d'étendre cette demande de déclaration préalable pour les clôtures aux zones A et N, qui sont jugées le plus à enjeu sur ce sujet-là.
	Clarifier la rédaction de l'alinéa en listant les conditions suivantes pour permettre une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysagé : a) La volumétrie générale de la construction, b) L'adaptation de la construction à la topographie du terrain c) L'écriture architecturale sobre et simple, autorisant 2 types de toitures maxi sur un même projet		Reformulation de la règle générale sur les constructions nouvelles et existantes. Pour ces règles qualitatives : ajout de la notion "d'**objectif à atteindre**" et des "règles pour permettre d'**atteindre cet objectif**".	Besoin de clarifier ces règles qualitatives et de les accompagner d'un objectif à atteindre pour mieux comprendre la finalité et l'enjeu de la règle lors des échanges avec les porteurs de projet.
ns communes à s zones architecturale et mentale ralités	***A supprimer la règle sur les couleurs des menuiseries et volets, avec renvoi vers une palette du CAUE et vers OAP thématique : privilégier un renvoi à une palette des couleurs et des matériaux (à sortir parallèlement de l'OAP), à annexer au PLUi*** .	Les couleurs des menuiseries, volets et éléments de clôtures devront respecter la palette de couleurs définie par le CAUE85 et présentée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « approche colorimétrique » du présent dossier de PLUi. Des colorations pourront être imposées pour une bonne intégration paysagère	Retrait de cette règle.	Souhait de la collectivité de ne pas maintenir les renvois vers les palettes du CAUE ou vers des palettes intégrées dans l'OAP thématique "approche colorimétrique ou liste d'essences végétales. Des palettes sont en cours de réfelxion au sein de la collectivité, pour devenir des documents de référence pour l'instruction.
	Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits : ***A circonscrire au bâti ancien***	En règle générale : Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits	**Sur les bâtiments anciens**, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits	Volonté des élus de concentrer cette règle sur les bâtiments anciens et de ne pas la généraliser, car cela peut paraitre non jutsifié pour certaines constructions récentes d'après-guerre
	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit : ***Remplacer « l'interdit » par « une obligation ». Exemple : les murs (parpaings, briques creuses…) seront obligatoirement enduits.***	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit	Les murs en matériaux destinés à être recouverts seront **obligatoirement enduits** (parpaings, briques creuses …). Par ailleurs, les **parements en pierre** sont autorisés sur des linéaires restreints.	Reformulation de la règle pour faciliter l'instruction.
ns communes à s zones architecturale et mentale ns nouvelles	Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent : ***A définir dans le lexique*** s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants ***Prescription trop vague : imposer la sobriété et la simplicité*** : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.	Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les extensions et annexes à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante.	**Objectif à atteindre : Garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement.** Pour atteindre cet objectif : La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doivent faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Pour ce faire : - La volumétrie générale de la construction (architecture traditionnelle ou contemporaine) doit rester simple. - Les constructions d'architecture traditionnelle ou contemporaine doivent s'adapter harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, proportion des ouvertures. - Les annexes et extensions doivent présenter une volumétrie simple, qui s'intègre harmonieusement à la construction principale.	Afin de faciliter l'instruction : ajout dans le lexique de la définition d'architecture traditionnelle et contemporaine. Reformulation de la règle qualitative sur les constructions nouvelles, pour une facilité de lecture et de compréhension.
	Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ***Prescription trop vague : imposer la sobriété et la simplicité***	Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.	Règle supprimée. La notion de simplicité et de sobriété des constructions est reprise dans la règle générale sur les constructions nouvelles.	Proposition de simplification de la règle par une règle simple et générale. Eviter les redondances.

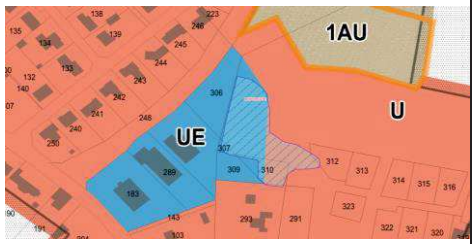
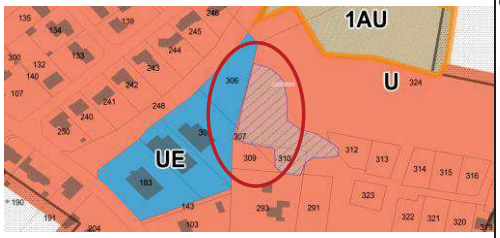
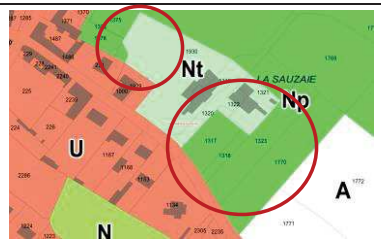
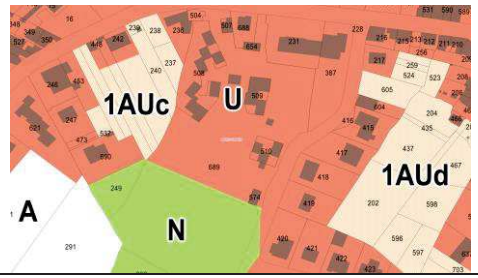
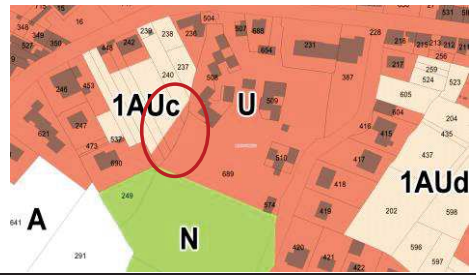
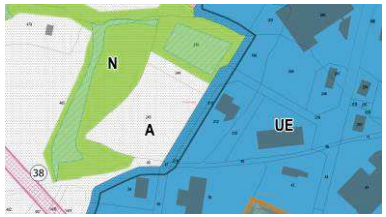
		matériaux durables dans la construction.		uniquement par le biais de l'OAP thématique et en lien avec la notion de "zone de vue" (secteurs où l'intégration des bâtiments est un enjeu fort), pour éviter les redondances.
ns communes à s zones architecturale et mentale âtiments anciens	***Inverser le 3 et le 4***			
ns communes à s zones architecturale et mentale ures ralités	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit : ***Idem précédent. Autoriser tout de même les parements de pierre sur des éléments ponctuels***	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit	Les murs en matériaux destinés à être recouverts seront **obligatoirement enduits** (parpaings, briques creuses …). Par ailleurs, les **parements en pierre** sont autorisés sur des linéaires restreints.	Reformulation de la règle pour faciliter l'instruction.
ns communes à s zones architecturale et mentale ures n zone A et N	***Réglementer les clôtures en zones A et N (dans les villages ou en diffus) en limitant fortement les clôtures minérales (en complément de l'OAP sur lisières urbaines) : linéaires, hauteurs, matériaux, plantations***		**En bordure de zone naturelle ou agricole :** **- Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf impératif dûment justifié.** **- Les dispositifs de pare-vue, brise-vue ou systèmes d'occultation seront limités en longueur au strict nécessaire, dans le prolongement des constructions, et seront prolongés le cas échéant, par une clôture grillagée doublée d'une haie vive pour faciliter l'insertion dans le paysage.** **- Les bâches en plastique, en tissu, et tout autre élément disgracieux rajouté à une clôture grillagée existante pour l'occulter sont interdits.**	Ajout d'une règle spécifique, en zone A et N, pour les clôtures situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, afin de compléter et d'être en cohérence avec la prescription figurant au niveau de l'OAP "lisière urbaine".
ns communes à s zones architecturale et mentale ures n et hauteur	***Revoir en totalité la partie sur les clôtures :*** ***1.Afficher une règle générale sur la hauteur puis une ventilation selon la composition des clôtures autorisées (grillage, murs pleins maçonnés, haie végétale…) et des dérogations sous conditions (en centre ancien, dans une opération d'aménagement d'ensemble, topographique marquée….).*** ***2.Être précis sur les clôtures visibles depuis l'espace public, donc principalement à l'alignement et plus souple en limites séparatives***		Réorganisation et reformulation de la règle sur les clôtures (sans en changer le fond)	Clarifier et simplifier la règle pour faciliter sa compréhension.
ns communes à s zones architecturale et mentale	1. Les espaces libres : ***à définir dans le lexique + illustrations***		Espaces libres : Les espaces libres correspondent à une surface de sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.	Clarifier le terme pour faciliter l'instruction.
perméabilisées, de plantations ces libres	Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - doivent être paysagés et perméables : ***Idem précédent (paysagé = planté ou engazonné ?) (Perméable = espace de pleine terre ou bien mélange terre piere, ou autres ?) Préciser le nombre d'arbres à planter à minima sur ces espaces pour lutter contre le réchauffement climatique (ilot de fraicheur), favoriser la biodiversité et améliorer l'insertion des constructions***	Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - doivent être paysagés et perméables.	Ajout dans le lexique de la définition : Espace paysagé : Un espace paysagé correspond à une surface plantée ou engazonnée. Règle reformulée de la façon suivante : Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les voies de circulation - doivent être paysagés **(plantation ou engazonnement)** et perméables, **sauf incapacité technique ou fonctionnelle dûment justifiée.**	Clarifier la règle et permettre de l'adapter au contexte pour faciliter l'instruction.
ns communes à s zones architecturale et mentale perméabilisées, de plantations ons nouvelles	Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites : ***Attention l'OAP Bocage dispose d'une palette végétale – La sortir de l'OAP pour disposer d'un document indépendant regroupant les palettes de couleurs, des matériaux et du végétal, pour des raisons de légalité et de faciliter de lecture***	Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme seront interdites.	La règle reste identique dans le règlement écrit. En revanche, proposition de retirer la palette végétale locale de l'OAP thématique "Bocage", afin de se référer à des palettes retravaillées par la collectivité et indépendantes du PLUi.	Souhait de la collectivité de ne pas maintenir les renvois vers les palettes du CAUE ou vers des palettes intégrées dans l'OAP thématique "Bocage". Des palettes sont en cours de réflexion au sein de la collectivité, pour devenir des documents de référence pour l'instruction.
	Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces besoins pourront être reportés sur les parkings publics avec l'autorisation du gestionnaire : ***Autoriser le stationnement dissocié en imposant***	Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces besoins pourront être	Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces besoins pourront être reportés sur les parkings publics avec l'autorisation du gestionnaire. **Le**	Pour faciliter l'instruction et le suivi des projets, proposition de quantifier la distance maximale pour prévoir du stationnement dissocié d'un

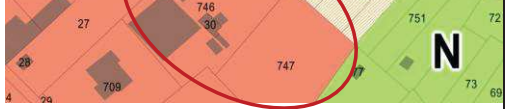
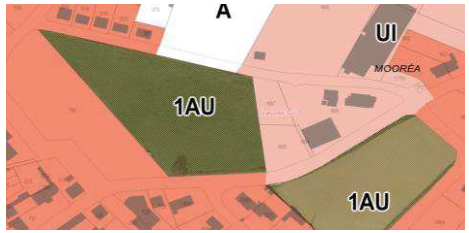
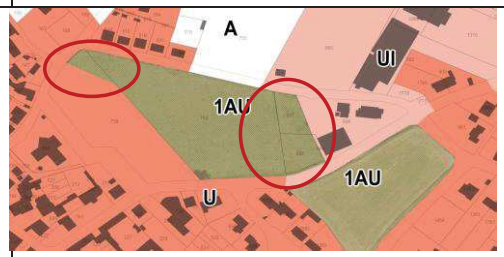
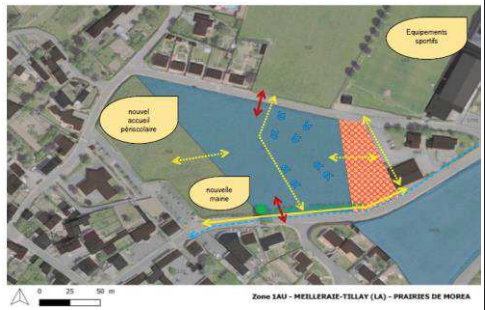
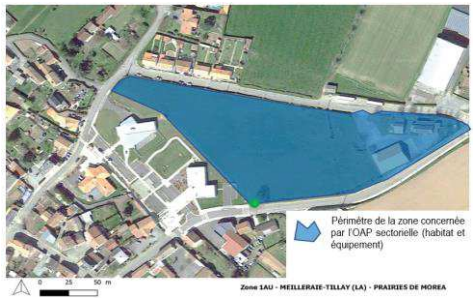
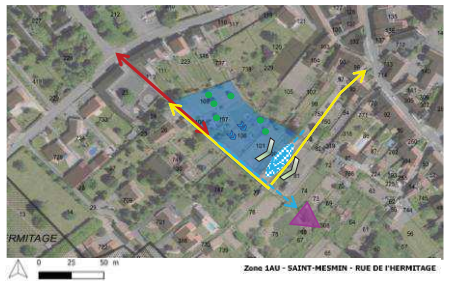
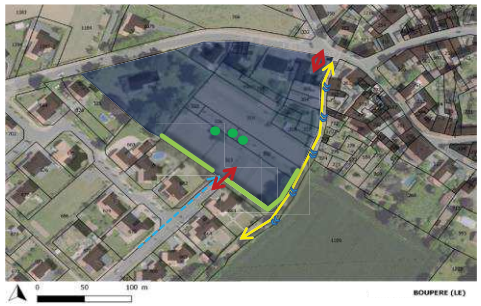
mentale éalisation d'aires nement	Les aires de stationnement devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf incapacité technique justifiée : ***A reformuler et à détailler pour minimiser l'impact environnemental et visuel***	Les aires de stationnement devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf incapacité technique justifiée. De la même façon, dans le cadre de la lutte contre la chaleur urbaine il conviendra d'éviter d'avoir des poches de stationnement trop importantes.	Les aires de stationnement visiteurs seront aménagées de manière à minimiser leur impact visuel et environnemental. Pour ce faire : - Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement devront privilégier des surfaces perméables, sauf incapacité technique justifiée. - **Afin de lutter contre la chaleur urbaine, les aires de stationnement devront s'organiser par poche de stationnement de 5 places maximum.** **- Afin de limiter leur impact visuel, les aires de stationnements devront respecter la règle sur les « plantations nouvelles » figurant au niveau du paragraphe « 5. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations » des dispositions communes du règlement.**	Proposition d'étayer et de reformuler la règle qualitative sur les aires de stationnement pour garantir une meilleure prise en compte de leur intégration et de leur impact sur l'environnement.
ns communes à s zones architecturale et mentale serte des terrains éseaux s et réseaux de ns numériques et tique	***Proposition à ajouter pour lutter contre le mitage des antennes relais***		Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage, sauf contraintes techniques dûment justifiées, les relais de téléphonie mobiles sont autorisés à condition de mutualiser leur installation sur les constructions existantes recevant déjà ces technologies (exemples : pylônes, château d'eau, silos etc…).	En raison d'une forte demande d'installation de relais de téléphonie mobile et de la difficulté de maîtriser leurs implantations qui peuvent miter le territoire, volonté de règlementer à minima une recherche de regroupement de ces dispositfis.
ns spécifiques à zone	***Pour faciliter la lecture du document, indiquer sur chaque page la zone ou le secteur concerné***			Uniquement une question de mise en forme.
ns spécifiques à zone n 2 - Règles d'implantation es constructions	Pour la destination « habitation » et sous-destination « logement » : - les annexes devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale : ***voir à apporter un peu de souplesse, dans les cas où cette distance ne peut pas être respectée. idem en zone N***	Les annexes devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.	Les annexes devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale, **sauf incapacité technique dûment justifiée (exemple : jardin non attenant à la maison d'habitation).**	Proposition de reformulation de la règle pour permettre de pallier aux cas où cette distance d'implantation ne peut pas être respectée. Dérogation qui doit malgré tout être dûment justifiée.
ns spécifiques à zone Qualité urbaine, nvironnementale production et ergie et autres chniques	La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue ». Sur les bâtiments à destination d'habitation, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie et en tenant compte de l'ordonnancement général de la façade : ***Sur les bâtiments agricoles neufs, imposer les panneaux solaires sur la totalité du pent de toiture*** ***Sur les bâtiments en pierre (grange), pour faciliter l'intégration visuelle imposer l'encastrement et la teinte des panneaux (orangé si tuile et gris si fibro par exemple).*** ***Idem en zone N***	La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue ». Sur les bâtiments à destination d'habitation, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie et en tenant compte de l'ordonnancement général de la façade.	**Sur les bâtiments anciens (toutes destinations confondues), sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires et photovoltaïques seront encastrés, sans saillie, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade et en respectant des teintes proches de la couverture de toiture (exemple : orangé si couverture en tuile, gris si couverture en ardoise)** **Lors de la construction de nouveaux bâtiments agricoles, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires et photovoltaïques devront participer à la réflexion globale du projet architectural et couvrir la totalité de la pente de la toiture.**	Proposition d'étayer et de revoir la formulation de la règle sur la pose de panneaux solaires et photovoltaïques sur l'ensemble des zones dans le règlement écrit. En revanche, l'OAP thématique "Bocage" n'est pas complétée en ce sens, afin d'éviter les redondances avec le règlement écrit.
ns spécifiques à zone Qualité urbaine, nvironnementale perméabilisées, de plantations	Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique «bocage-haies» : ***Nécessité justifiée à préciser dans l'alinéa : sécurité des personnes et des biens, qualité sanitaire du sujet, accès viaire à créer), Idem N***	Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique « bocage-haies ».	Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage **(exemple : sécurité des personnes et des biens, état sanitaire du sujet, justification fonctionnelle : un accès viaire à créer)**. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique « bocage-haies ».	Proposition d'ajout d'exemples pour aider à la communication avec les pétitionnaires (but pédagogique).
ns spécifiques à zone N	Les secteurs Ns (STECAL) correspondent à des secteurs naturels à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent : ***Citer des exemples entre parenthèses***			Proposition d'ajout des exemples de STECAL pour aider à les repérer au sein du règlement écrit.
ns spécifiques à zone n 1 - Usages, sols, activités, s interdites	Au sein du secteur Np : Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits : • les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier • les constructions nouvelles à usage de logements • les annexes aux bâtiments d'habitation supérieures à 5m² de **surface de plancher** : ***« D'emprise au sol » - préférable à surface de plancher***	Au sein du secteur Np : Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits : - les annexes aux bâtiments d'habitation supérieures à 5m² de **surface de plancher** ...	Au sein du secteur Np : Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits : - les annexes aux bâtiments d'habitation supérieures à 5m² **d'emprise au sol** ...	Proposition de remplacer la notion de "surface de plancher" par "emprise au sol", dans un souci de cohérence sur l'ensemble du règlement.
ns spécifiques à zone	Pour la destination « habitation » : - les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont autorisées sous réserve d'une	Pour la destination « habitation » : o les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise	Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées et les annexes des logements existants sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de	

ns spécifiques à zone Qualité urbaine, nvironnementale production et ergie et autres chniques	Sur les bâtiments à destination d'habitation, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie et en tenant compte de l'ordonnancement général de la façade : ***Idem zone A***	La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue ». Sur les bâtiments à destination d'habitation, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie et en tenant compte de l'ordonnancement général de la façade.	**Sur les bâtiments anciens (toutes destinations confondues), sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires et photovoltaïques seront posés sans saillie, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade et en respectant des teintes proches de la couverture de toiture (exemple : orangé si couverture en tuile, gris si couverture en ardoise)** **Sur les nouveaux bâtiments agricoles, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires et photovoltaïques seront encastrés sur la totalité de la pente de la toiture.**	Proposition d'étayer et de revoir la formulation de la règle sur la pose de panneaux solaires et photovoltaïques en zone A et N dans le règlement écrit. En revanche, l'OAP thématique "Bocage" n'est pas complétée en ce sens, afin d'éviter les redondances avec le règlement écrit.
	Important : observation générale sur la rédaction de l'OAP Bocage Pour clarifier la lecture de la règle et faciliter l'instruction des projets, dans tous les chapitres appelés « prescriptions », mieux distinguer ce qui relève de la règle opposable (prescriptions), de ce qui relève du conseil (préconisations)		Dans tout le document de l'OAP thématique, chaque thématique sera bien divisée en trois parties distinctes clairement identifiées : - 1 - les éléments de compréhension : un préalable pédagogique à la règle - 2 - les prescriptions règlementaires : les règles qui s'imposent - 3 - quelques conseils et recommandations pour aller plus loin De plus, un paragraphe expliquant la manière de consulter et d'utiliser ce document sera ajouté au niveau du préambule *"comment utiliser ce document d'OAP thématique" ?*	Afin de faciliter l'instruction et de mieux distinguer ce qui relève de la recommandation et ce qui relève de la prescription, l'OAP "Bocage" a été réorganisée.
ies palette végétale	Pour clarifier la lecture et la légalité du document, sortir de l'OAP la palette végétale pour la compiler avec celles des couleurs et des matériaux, document de recommandations indépendant qui sera produit en régie (CB)		Les palettes (végétation, couleur …) sont supprimées de l'OAP thématique "Bocage".	Souhait de la collectivité de ne pas maintenir les renvois vers les palettes du CAUE ou vers des palettes intégrées dans l'OAP thématique "approche colorimétrique ou liste d'essences végétales. Des palettes sont en cours de réfelxion au sein de la collectivité, pour devenir des documents de référence pour l'instruction.
	Espèces interdites pour leur caractère invasif : ***Idem précédent***			
s isolés iptions etenir des arbres és	Coupe ou abattage des arbres isolés : Tout arbre abattu doit être remplacé au même emplacement ou à proximité. L'essence sera identique ou choisie dans la liste ci-dessous : ***La palette végétale***	Coupe ou abattage des arbres isolés : Tout arbre abattu doit être remplacé au même emplacement ou à proximité. L'essence sera identique ou choisie dans la liste ci-dessous	Coupe ou abattage des arbres isolés : Tout arbre abattu doit être remplacé au même emplacement ou à proximité. L'essence sera identique ou choisie dans **la palette végétale locale.**	
s isolés iptions 'essences locales isées	***Pour clarifier la lecture et la légalité du document, sortir de l'OAP la palette végétale pour la compiler avec celles des couleurs et des matériaux, document de recommandations indépendant qui sera produit en régie***		Suppression de la palette végétale préconisée	
	3. Répondre à des principes d'aménagement pour bien accompagner la densification urbaine : ***Chapitre à revoir en imposant à minima le respect des densités brutes retenues sur la commune et simplifiant le texte***		**Respecter impérativement, à l'échelle de chaque secteur repéré, une densité brute minimale de :** - 19 logements par hectare pour le pôle urbain structurant (Pouzauges) **- 17 logements par hectare** pour les pôles d'appui (Le Boupère et les deux communes déléguées de la Flocellière et de Saint-Michel-Mont-Mercure pour la Commune Nouvelle de Sèvremont). **- 14 logements par hectare** pour les pôles de proximité (Saint-Mesmin, Monsireigne, Chavagnes-les-Redoux, La Meilleraie-Tillay, le Tallud-Sainte-Gemme, Réaumur, Montournais et les deux communes déléguées de la Pommeraie-sur-Sèvre et les Châtelliers-Châteaumur pour la Commune Nouvelle de Sèvremont).	Pour s'assurer du respect des densités et objectifs de production de logements, ajout dans les prescriptions de cette OAP "intensification urbaine", les objectifs de densité minimale à respecter (en compatibilité avec le SCoT).
	Tout projet situé dans une zone de densification supérieure à 2000 m²….. Se reportera aux préconisations ci-après…. : ***Préconisation ou prescription ?***	Tout projet situé dans une zone de densification supérieure à 2000 m²….. Se reportera aux **préconisations** ci-après…. :	Tout projet situé dans une zone de densification supérieure à 2000 m²….. Se reportera aux **prescriptions** ci-après…. :	Proposition de changer le terme pour donner un véritable caractère prescriptif à cette règle.
les enveloppes nes iptions	Intégrer, dès le début, la topographie…. : ***formulation à revoir***	Intégrer , dès le début , la topographie, le contexte climatique (ensoleillement, vent), la présence de l'eau, la végétation en place, la forme urbaine environnante, les usages des futurs habitants. Ces éléments doivent guider le projet et non être pris en compte à posteriori. Cela permettra de révéler et d'optimiser les qualités du site.	**Intégrer obligatoirement, dans la conception du plan de composition du projet (plan masse), la topographie, le contexte climatique (ensoleillement, vent), la présence de l'eau, la végétation en place, la forme urbaine environnante, les usages des futurs habitants. Cela permettra de révéler et d'optimiser les qualités du site.**	Proposition de reformulation de la règle pour faciliter l'instruction.

	Penser la gestion des accès de manière globale… fonds de parcelles voisines : ***à supprimer*** Les parcelles "drapeau" et les impasses sont à éviter : ***Interdites*** N'y avoir recours… routier existant alentour ***: à supprimer***	Les parcelles "drapeau" et les impasses sont **à éviter**	Les impasses sont **interdites, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle dûment justifiée. Le cas échéant, elles devront pouvoir se prolonger par une liaison douce et assurer une continuité avec les quartiers voisins.**	Rendre cette règle plus prescriptive : reformulation et clarification.
	Favoriser les apports solaires pour les nouvelles constructions : ***à supprimer***		rédaction supprimée.	Faciliter l'instruction et éviter les préconisations difficilement appréciables.
	Dans le cas de constructions mitoyennes…. Peu qualitatifs : ***Recommandations ?***	Dans le cas de constructions mitoyennes et afin de préserver l'intimité, prévoir un jeu de décalage des constructions, afin d'éviter d'avoir ensuite recours à des systèmes occultants peu qualitatifs .	règle supprimée. Le règlement écrit sur les clôtures semble déjà suffisant.	Faciliter l'instruction et éviter les préconisations difficilement appréciables.
orimétrique	***Chapitre à supprimer :difficile à appliquer pour le service instructeur. A remplacer par une palette des couleurs simplifiée, document indépendant du PLUi***		suppression de l'OAP thématique "approche colorimétrique"	Faciliter l'instruction et cohérence avec des travaux et réflexions en cours sur la collectivité.
urbaines ptions onne intégration sein des lisières nes	Les clôtures maçonnées sont à limiter, … qui seront à utiliser avec parcimonie : ***Préciser la prescription***	Les clôtures grillagées seront de couleur neutre : gris clair, gris foncé, couleur acier. Ces teintes, mêlées à la végétation, sont les plus discrètes en toutes saisons. Le vert est déconseillé. Les teintes vives (bleu, rouge, jaune), le blanc et le noir sont à éviter Les clôtures maçonnées sont à limiter ainsi que les dispositifs de pare-vue , brise-vue ou systèmes d'occultation qui seront à utiliser avec parcimonie. Les bâches en plastique, en tissu, et tout autre élément disgracieux rajouté à une clôture grillagée existante pour l'occulter, sont à bannir	**Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf impératif dûment justifié.** **Les dispositifs de pare-vue, brise-vue ou systèmes d'occultation sont interdits, de même que les bâches en plastique, en tissu, et tout autre élément disgracieux rajouté à une clôture grillagée existante pour l'occulter.**	Reformulation de la règle sur les clôtures de manière à la rendre plus simple et plus prescriptive. Les règles faisant référence à des palettes de couleur ou de végétation ont été supprimées.
	Les constructions : Les gabarits des bâtiments veilleront à préserver les perspectives et cônes de vues intéressants présents dans cette lisière : ***supprimer cette partie de la phrase. Pour les annexes, imposer le recours à des plantations d'accompagnement pour améliorer l'insertion.***	Les gabarits des bâtiments veilleront à préserver les perspectives et cônes de vues intéressants présents dans cette lisière	Suppression de la règle sur le gabarit des bâtiments. Mais ajout de la règle suivante : **Les constructions d'annexes à un bâtiment principal seront obligatoirement accompagnées de plantations, afin d'améliorer leur insertion dans le paysage environnant.**	Simplification de la prescription, car le gabarit des bâtiment est déjà règlementé par le biais du règlement écrit. L'enjeu repose davantage sur les annnexes au niveau des zones de lisières urbaines.
oine bâti iptions le repérage du ne bâti	Cet inventaire initial (immeubles / zones) n'est cependant pas exhaustif et il appartient à chaque propriétaire d'évaluer les potentialités d'appartenance de son bien à la notion patrimoniale développée dans la présente thématique, afin d'adapter les travaux et les matériaux mis en oeuvre en fonction de la qualité de son bien : ***A clarifier car inapplicable à l'instruction***		Règle supprimée.	Suppression de cette prescription qui était trop dificile à instruire. En attente de travaux complémentaires sur les études patrimoniales ultérieures menées par la collectivité.
	Les cartographies des immeubles repérés dans les bourgs, et des écarts identifiés comme zone pouvant receler des immeubles du patrimoine bâti sont joints en annexe (cf. Annexe 2 page 108). : ***Idem précédent***			
oine bâti iptions lir les immeubles ne bâti ?	Lors d'une demande de démolition d'un immeuble du patrimoine bâti, une évaluation des avantages et des inconvénients liés au projet sera présentée et elle fera l'objet d'une attention particulière des services instructeurs : ***à supprimer***		Règle supprimée.	Suppression de cette prescription qui était trop dificile à instruire. En attente de travaux complémentaires sur les études patrimoniales ultérieures menées par la collectivité.
	Sauf pour restituer des pentes de toiture correspondant aux matériaux de couverture utilisés lors de leur construction, les surélévations des immeubles du patrimoine bâti doivent être mesurées afin de conserver la volumétrie générale existante et pour ne pas surcharger les structures porteuses : ***ajouter une notion d'intégration à l'échelle plus globale***	Sauf pour restituer des pentes de toiture correspondant aux matériaux de couverture utilisés lors de leur construction, les surélévations des immeubles du patrimoine bâti doivent être mesurées afin de conserver la volumétrie générale existante et pour ne pas surcharger les structures porteuses.	Sauf pour restituer des pentes de toiture correspondant aux matériaux de couverture utilisés lors de leur construction, les surélévations des immeubles du patrimoine bâti doivent être mesurées afin de conserver la volumétrie générale existante, pour ne pas surcharger les structures porteuses **et dans un souci d'intégration dans la silhouette urbaine du bourg ou du hameau**.	Détailler la règle pour une meilleure compréhension de l'enjeu de volumétrie et ainsi mieux l'expliquer aux porteurs de projet.
	Les terrasses dites à la « tropézienne » ne sont pas des dispositifs locaux. Elles ne sont pas envisageables : ***« ne sont pas autorisées »***	Les terrasses dites à la « tropézienne » ne sont pas des dispositifs locaux. Elles ne sont pas **envisageables**	Les terrasses dites à la « tropézienne » **ne sont pas des dispositifs locaux. Elles sont donc interdites.**	Reformulation pour passer d'une recommandation à une prescription.
oine bâti iptions iliter/rénover les atrimoine bâti	Les châssis vitrés, fenêtres de toit et verrières peuvent être tolérés ***: sont autorisés*** sous réserve de respecter les lignes de force des façades. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées ***: A clarifier.***	Les châssis vitrés, fenêtres de toit et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les lignes de force des façades. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur. - L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.	**Les châssis vitrés, fenêtres de toit et verrières sont autorisés sous réserve de respecter les lignes de force des façades. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur.** **- Les percements de toiture, hors lucarnes, doivent se limiter au nombre de deux pour l'ensemble de la toiture.**	Clarification de la règle pour éviter les interprétations et faciliter l'instruction.
	L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité ***: à clarifier***			
	Il est préférable de réaliser un enduit taloché (avec ses diverses finitions) qu'un enduit écrasé ou qu'un enduit à la « tyrolienne ». Les enduits ne laisseront pas de pierres isolées apparentes, sauf cas de sculptures ou de bas-reliefs. : ***Exemple de recommandations à distinguer des prescriptions.***	Il est préférable de réaliser un enduit taloché (avec ses diverses finitions) qu'un enduit écrasé ou qu'un enduit à la « tyrolienne ». - Les enduits ne laisseront pas de pierres isolées apparentes, sauf cas de sculptures ou de bas-reliefs	Suppression de cette recommandation au niveau de l'OAP.	Ces recommandations sont déjà traduites au niveau des plaquettes du CAUE ou autres supports pédagogiques à disposition sur le territoire (ou recommandations travaillées dans le cadre de travaux patrimoniaux ultérieurs)

	supprimer	54)	**thématique « lisières urbaines ». (Cf. page 47).**	"lisière urbaine".
érage du	***Manque la légende des cartes ci-après (notamment les étoiles sur certains bâtiments) et clarifier la règle sur les secteurs en vert "susceptibles de contenir du patrimoine"***		Ajout de la légende pour chacune des cartes de repérage du patrimoine (et pas uniquement une explication écrite). Retrait de la formule concernant les secteurs susceptibles de contenir du patrimoine.	Permettre une meilleure compréhension des cartographies de repérage du patrimoine bâti et ainsi faciliter l'instruction. Des études patrimoniales complémentaires vont être menées par la collectivité ultérieurement et viendront en complément du PLUi pour assurer la préservation du patrimoine (SPR, PDA, OAP patrimoine ...).
une déléguée de r-Sèvre_ bourg	Parcelle 572 à basculer d'un zonage UE vers un zonage U			Correction car erreur matérielle manifeste. Cette parcelle correspond au jardin d'agrément de la maison attenante. Ce n'est pas une parcelle à vocation économique. Il s'agit de corriger le zonage pour caler la limite réelle du logement et de son jardin d'agrément (cf photo ci-dessous). 
une déléguée de -Sèvre_ bourg _ vandières	Parcelle 329 : la basculer d'un zonage U*ℓ* vers un zonage U			Correction car erreur matérielle. Cette parcelle ne fait pas partie de la zone réservée aux équipements d'intérêt collectif de la commune qui la jouxte. Il s'agit de corriger le zonage pour caler la limite réelle du logement et de son jardin d'agrément (cf photo ci-dessous). 
une déléguée de La Saminière	Revoir le tracé de la zone A sur la Saminière pour tenir compte de la réalité des bâtiments de l'exploitation agricole en place			Correction car erreur matérielle manifeste d'appréciation pour la délimitation de la zone A et N. La nouvelle délimitation de la zone A permet d'intégrer les bâtiments agricoles existants (voir photographie aérienne) au nord de l'exploitation. Il s'agit de délimiter la zone agricole en conformité avec les caratéristiques du terrain et du fonctionnement du site : chemin d'accès, hangar non enregistré dans le cadastre (cf photo ci-dessous) 

				plus proche étant à plus de 200m), un changement de destination de cette grange est envisageable" (extrait du rapport d'enquête d'octobre 2019).
g, rue du Levant	Parcelles 307 et 309 à basculer d'un zonage UE en zonage U			correction car erreur matérielle. Les parcelles qui ont basculé de UE en U sont des parcelles en lien avec le quartier résidentiel voisin qui est en cours de réalisation (gestion des eaux). Les parcelles inscrites en U correspondent au bassin d'orage du lotissement d'habitation voisin (cf photo ci-dessous) 
une déléguée de Sèvre_ la Sauzaie	Délimitation du STECAL à revoir et à réduire			correction car erreur matérielle. L'emprise du secteur a été revue et aussi réduite pour passer de 10739 m² (surface initiale) à 7235 m² (surface suite à la modification simplifiée n°2). Ce secteur se situe en continuité directe de la zone U et ne constitue pas un STECAL. De plus, il existe une déclaration préalable avec avis favorable (DP 085 090 18 P0053) délivrée le 29/08/2018 sur le périmètre ci-contre (plan de droite) pour la création d'emplacements de camping. pour rappel, la durée de validité d'une autorisation est de 3 ans à compter de la notification de la décision. L'erreur matérielle est donc manifeste, le zonage du PLUi approuvé en janvier 2020 n'étant pas conforme à la déclaration préalable délivrée.
, résidence sénior e et Vie)	Une partie de la zone 1AUc à basculer dans un zonage U			modification du périmètre de la zone U pour permettre la finalisation du projet Age et Vie, qui devait initialement prendre place sur un autre secteur. L'OAP sectorielle est revue en conséquence (uniquement délimitation reprise pour être en cohérence avec le zonage 1AUc).
A Montifaut	Basculer une partie de la zone A en UE			correction d'une erreur matérielle. Ce terrain est viabilisé et fait partie intégrante de l'aménagement global de la zone d'activités de Montifaut. La parcelle était déjà zonée en U dans l'ancien PLU communal et est comprise dans le périmètre d'un permis d'aménager délivré en décembre 2006.
e bourg	Activité artisanale, en bordure de bourg qui a été classée en A. A rebasculer en U.			correction d'une erreur matérielle. Cette activité avait été considérée comme agricole,

smin _ zone 1AU ermitage	Revoir la déimitation de la zone 1AU et de l'OAP correspondante de manière à tenir compte de l'état d'aménagement et de viabilisation de la partie Ouest de ce secteur et permettre ainsi de densifier cette partie ouest, indépendamment de la zone 1AU située à l'est.			la zone 1AU. L'OAP de ce secteur est modifiée en conséquence. Pour information : Certificat d'urbanisme opérationnel favorable : 1 division parcellaire pour 2 maisons (CUb 085 254 19 P0024) délivré le 19/06/2019 sur la parcelle 747. L'erreur matérielle est donc manifeste, le zonage du PLUi approuvé en janvier 2020 ne correspondant pas au CUb délivré.	
eilleraie-Tillay _ airies de Moréa	Revoir la délimitation de la zone 1AU pour tenir compte du parcellaire qui a été légèrement remanié sur ce secteur et tenir compte du périmètre du permis d'aménager.			Le parcellaire a été remanié sur ce secteur suite aux aménagements en lien avec les nouveaux équipements (périscolaire et Mairie). Le zonage 1AU est revu dans sa délimitation (ajout d'une pointe au nord-ouest) pour tenir compte de ce nouveau découpage parcellaire. Les parcelles AH667 et AH665 sont également ajoutées au périmètre de la zone 1AU afin d'être en cohérence avec le permis d'aménager de ce secteur.	49
eilleraie-Tillay _ airies de Moréa	Revoir le périmètre de cette OAP et simplifier les principes d'aménagement présentés dans cette OAP, pour être en cohérence avec le projet d'aménagement qui est en cours sur cette zone.			Les Prairies de Moréa est un secteur qui fait l'objet d'une opération d'aménagement publique, portée par la commune et la Communauté de communes. La simplification de cette OAP ainsi que la révision de son périmètre permettent de mieux correspondre aux réflexions menées lors des études préliminaires de la maîtrise d'oeuvre de ce projet. Le périmètre de l'OAP a été élargi à la zone d'équipement située à l'est de la zone 1AU, afin de permettre un véritable projet global pour le secteur, afin de créer une entrée de bourg et une nouvelle centralité affirmée pour la commune (lien avec la nouvelle mairie et la crèche.	
smin _ zone 1AU ermitage	Revoir la déimitation de la zone 1AU et de l'OAP correspondante de manière à tenir compte de l'état d'aménagement et de viabilisation de la partie Ouest de ce secteur et permettre ainsi de densifier cette partie ouest, indépendamment de la zone 1AU située à l'est.			Cette modification du périmètre de l'OAP sectorielle s'inscrit en toute logique avec la modification de la délimitation de la zone 1AU sur ce secteur.	
ère _ zone 1AU _ la Sillière	Revoir le périmètre de cette OAP et simplifier les principes d'aménagement présentés dans cette OAP, pour être en cohérence avec les réflexions d'aménagement (et convention EPF) qui sont en cours sur cette zone.			La collectivité (commune et Communauté de communes) porte actuellement une réflexion sur l'aménagement du secteur du Chemin de la Sillière. Une convention avec l'EPF a été signée pour permettre une maîtrise foncière élargie sur ce secteur afin de mener une opération qualitative et bien desservie et reliée au reste du bourg. La modification de cette OAP permet de tenir compte de l'état d'avancement de cette réflexion et d'adapter le périmètre aux conventions EPF. De plus, la densité brute minimale à respecter est passée de 17 à 20 logements/ha en cohérence avec les objectifs de l'EPF de la Vendée pour optimiser le foncier et tendre vers des formes urbaines plus proches de celles du centre ancien du Boupère.	