PLUi

Pays de Pouzauges
En Vendée

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

Modification simplifiée n°3

I. Notice explicative valant rapport de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 07/02/23



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Cadre global de la procédure 3

Contexte intercommunal 3
Contexte du document d'urbanisme 3
Un PLUi c'est quoi ? 3
Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges 3
Cadre réglementaire 4
Mise à disposition du public 7

Modifications apportées au PLUi 8

Introduction / Une évolution du PLUi facilitant sa mise en œuvre 8
Partie 1 : Modifications apportées au règlement graphique 8
1) Rectification d'une erreur matérielle, parcelle G1989, commune de Pouzauges 8
2) Rectification d'une erreur matérielle, parcelle ZD23, commune de La Meilleraie-Tillay 10
3) Adapter le zonage au projet d'aménagement de la Petite Fournière, commune de Pouzauges 11
4) Evolution du phasage des zones à urbaniser du bourg de la Flocellière, commune de Sèvremont 13
5) Suppression de l'emplacement réservé n°11, commune de la Meilleraie-Tillay 14
6) Rectification de la limite de la prescription surfacique de l'OAP thématique « Lisières urbaines », commune de Chavagnes-les-Redoux 16
..... 16
Partie 2 : Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation 17
1) Modification de l'OAP de la zone 1AUc du centre du bourg de la Flocelière, commune de Sèvremont 17
2) Suppression de l'OAP sectorielle rue des Mauges – rue du Vigneau, commune de Saint-Mesmin 18
Partie 3 : Modifications apportées au règlement écrit 20
1) Ajout des termes « unité foncière » et « résidence démontable » dans le lexique 20
2) Complément sur la règlementation des clôtures dans les dispositions communes à toutes les zones 20
3) Clarification de la règlementation des logements de fonction en zone agricole 22
4) Précision sur la constructibilité des résidences démontables dans les villages bocains 23
5) Faciliter le développement des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture 25
6) Rectification d'une incohérence dans les dispositions générales relatives à la reconstruction à l'identique 26
7) Modification du règlement de la zone Ul en vue d'autoriser la sous-destination hébergement. 27
Partie 4 : Modifications apportées aux autres pièces du PLU 28
1) Tableau des surfaces (Rapport de présentation) 28
2) Addendum au rapport de présentation 28

Cadre global de la procédure

Contexte intercommunal

La communauté de communes du Pays de Pouzauges, située en Vendée dans le Pays du Bocage Vendéen a été créé en 2002 et est composée de 10 communes.

Elle compte 23 216 habitants en 2019 sur une superficie de 319 km^2.

LA GÉOGRAPHIE

24 km du nord au sud sur 23 km d'est en ouest

Principales rivières : Le Lay, la Sèvre Nantaise, la Maine, la Louisière, le Sevreau

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de la Loire

Département de Vendée

Pays du Bocage Vendéen

Contexte du document d'urbanisme

Un PLUi c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la Communauté de Communes. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

C'est la Communauté de Communes qui est ici compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La collectivité engage ici la troisième procédure de modification simplifiée depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 20 janvier 2020. La première modification simplifiée a été approuvée le 30 juin 2021. La seconde modification simplifiée a été approuvée le 8 février 2022.

Depuis, de nouveaux enjeux sont apparus sur le territoire, ainsi que l'identification d'une erreur matérielle et le mûrissement de projets, nécessitant d'y apporter un ajustement.

Cadre réglementaire

La présente modification simplifiée porte sur différents sujets :

- La rectification d'une erreur matérielle au niveau du règlement graphique.
- La modification du règlement graphique et écrit de zones à urbaniser au regard de l'évolution d'enjeux locaux.
- La modification d'OAP spatialisées en zones urbaines
- La clarification du règlement écrit pour en faciliter la lecture et l'instruction. Certaines règles sont également précisées pour éviter toute interprétation.
- La modification de règles dans des zones urbaines.

La présente modification simplifiée vise donc à faciliter la compréhension du document et la faisabilité de projets allant dans le sens du projet intercommunal.

Cela ne remet pas en cause les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) et ne concerne pas les d'évolution nécessitant une révision.

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 .

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.

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.

Etant donné que la procédure de modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction, ne diminue pas les possibilités de construire ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, **elle peut être réalisée de manière « simplifiée »**, sans enquête publique, remplacée par une mise à disposition du public.

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.

Cadre de l'Evaluation Environnementale

Conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées n'étant pas susceptibles par la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations qu'ils permettent, d'affecter de manière significative un site Natura 2000, sont soumis à un examen au cas par cas.

Le dossier d'examen au cas par cas a donc été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale le **13 juillet 2022** et sa décision prise le **12 septembre 2022**.

Extrait de la décision de la MRAE (**N°MRAe PDL-2022-6311**) :

« Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges ***n'est pas soumis à évaluation environnementale.*** *»*

Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L153-32 du code de l'urbanisme, *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».*

La présidente a pris un arrêté le 28 juin 2022.

Envoyé en préfecture le 28/06/2022
Reçu en préfecture le 28/06/2022
Affiché le
ID : 085-248500464-20220621-CC2022_196-AR

DEPARTEMENT
DE LA VENDEE

ARRONDISSEMENT
de
FONTENAY LE COMTE

2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE POUZAUGES

Arrêté
n°CC2022-196

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DE LA PRESIDENTE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
Communauté de Communes du Pays de Pouzauges
Extrait du Registre des Arrêtés

Objet : arrêté de la présidente prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLUi

La Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36, L 153-37, L 153-40, L 153-45, L 153-47 et L 153-48 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal.

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juin 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal.

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 février 2022 approuvant la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal.

Vu à l'article L143-37 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas mentionnés à l'article L. 143-34 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

PRESCRIT

Article 1 :

Une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.

Article 2 :

La présente modification simplifiée a pour objet d'ajuster le règlement ainsi que les orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sans changement susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Article 3 :

Les modalités de la mise à la disposition du projet seront prises par le Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 :

Le dossier sera notifié à Mr Le Préfet de la Vendée ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du public.

Envoyé en préfecture le 28/06/2022
Reçu en préfecture le 28/06/2022
Affiché le
ID : 085-248500464-20220621-CC2022_196-AR

Article 5 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques seront mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront alors enregistrées et conservées.

Article 6 :

A l'issue de la mise à disposition, la Présidente en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article 7 :

Conformément aux articles R153-20 et suivants du Code l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la Maison de l'Intercommunalité (La Fournière - 85708 POUZAUGES) et dans les mairies des communes membres, durant un mois.

Article 8 :

La présente décision pourra être contestée devant le Tribunal Administratif de Nantes (6, allée de l'Ile-Gloriette CS 24111 44041 Nantes Cedex – Tél : 02.55.10.10.02 – courriel : greffe.ta-nantes@juradm.fr) dans un délai de deux mois à partir de sa publication et ce dans le cadre d'un recours contentieux.

La présente décision pourra également faire l'objet de la part de son bénéficiaire d'un recours gracieux dans les deux mois de sa publication en saisissant Madame la Présidente de la Communauté de Communes de Pouzauges, Maison de l'Intercommunalité - La Fournière - 85708 POUZAUGES Cedex Tel. 02.51.57.14.23 - courriel : accueil@paysdepouzauges.fr

La Présidente,
Signé électroniquement par : Bérangère Soulard
Date de signature : 28/06/2022
Qualité : Présidente de la CC Pays de Pouzauges
Bérangère Soulard

Certifié exécutoire par la Présidente
compte tenu de la télétransmission en Préfecture le ..... 28 JUIN 2022
et de l'affichage le .....

Mise à disposition du public

La notice explicative et les éléments du PLUi ont fait l'objet d'une mise à disposition du public du 20 décembre 2022 au 20 janvier 2023 afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations, conformément aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Modifications apportées au PLUi

Introduction / Une évolution du PLUi facilitant sa mise en œuvre

Suite aux deux précédentes modifications simplifiées et dans la continuité de la mise en œuvre du PLUi, de nouveaux besoins d'évolution du document ont été identifiées.

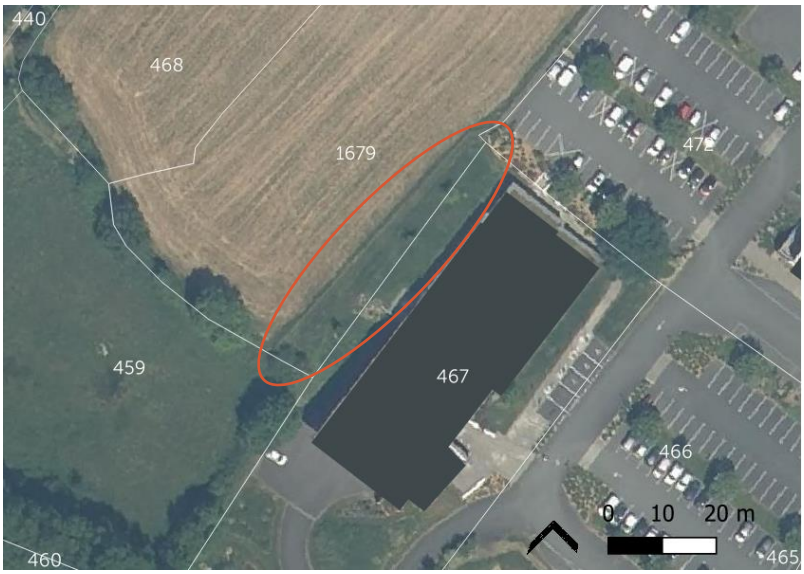
Les modifications sont présentées ci-après, à travers l'entrée règlementaire qu'elles modifient :

- Règlement graphique
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit

Partie 1 : Modifications apportées au règlement graphique

1) Rectification d'une erreur matérielle, parcelle G1989, commune de Pouzauges

Le bornage réalisé entre les parcelles G467 et G1679 (ancienne dénomination) de la commune de Pouzauges ne correspondait pas à la réalité du terrain et des clôtures existantes.



Un rebornage contradictoire a été réalisé en juin 2022. (voir pièce page suivante).

L'ancienne parcelle G1679 est désormais divisé en 2 parcelles :

- la parcelle G1989 correspondant à la continuité de la parcelle G467 pour une surface de 260m^2 ;
- la parcelle G1990.

Le PLUi approuvé en 2019 en s'appuyant sur le parcellaire existant et non sur les usages réels pour traduire la délimitation de la zone a donc commis une erreur dans sa traduction.

Commune : 085182
Pouzauges

Numéro d'ordre du document d'arpentage .....
Document vérifié et numéroté le .....
A .....
Par .....

Section : G2
Feuille(s) : 02
Qualité du plan : non régulier

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/12/2002

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

B - En conformité d'un piquetage : 13/04/2022 effectué sur le terrain ;

~~C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ..... par M ..... géomètre à .....~~

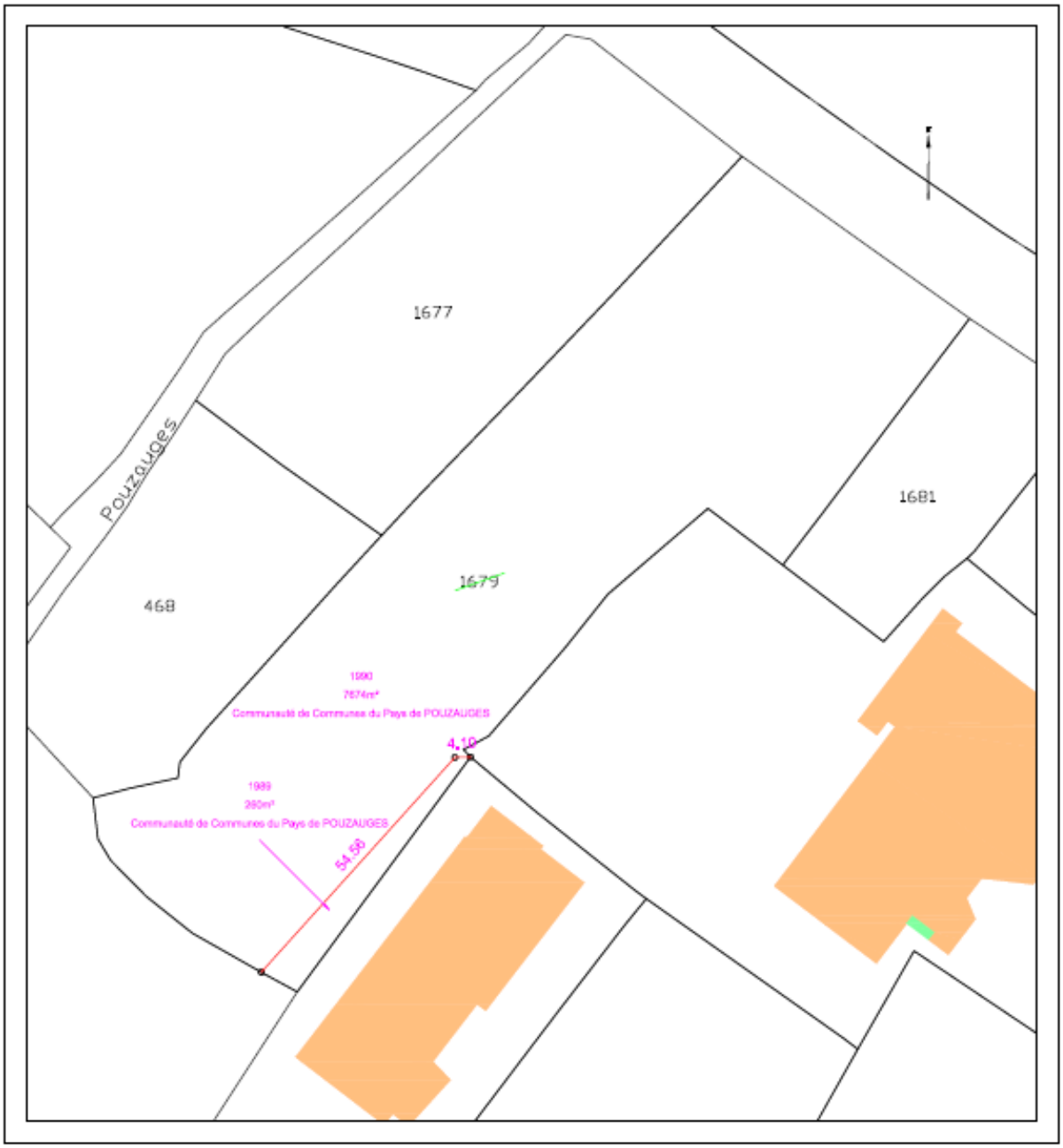
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A POUZAUGES , le 01/06/2022

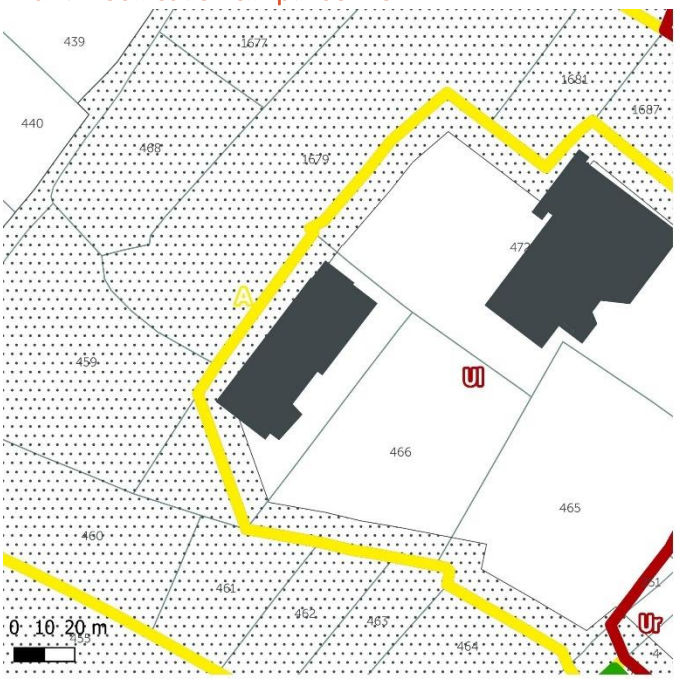
Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
M. JEANNEAU Florent
à POUZAUGES
Date 01/06/2022
Signature :

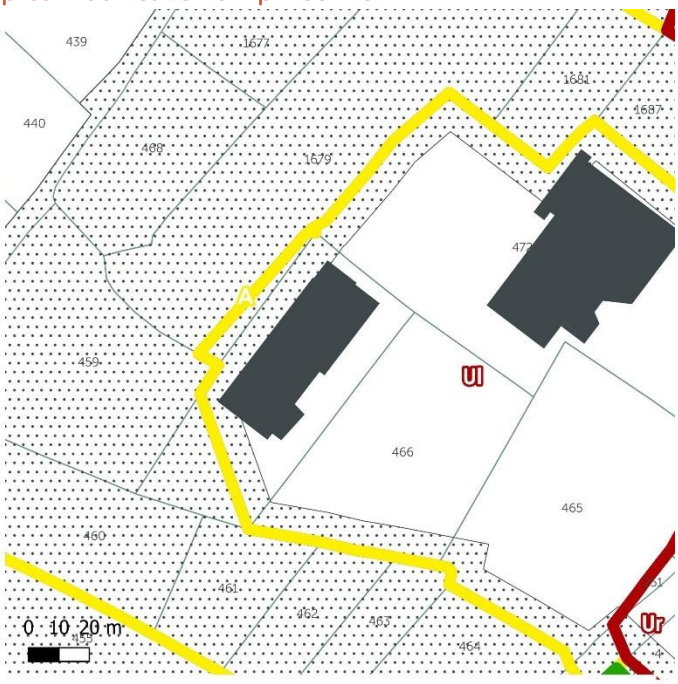
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).



Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3



Zones du PLUi
- U - zone urbaine
- A - zone agricole
- N - zone naturelle et forestière

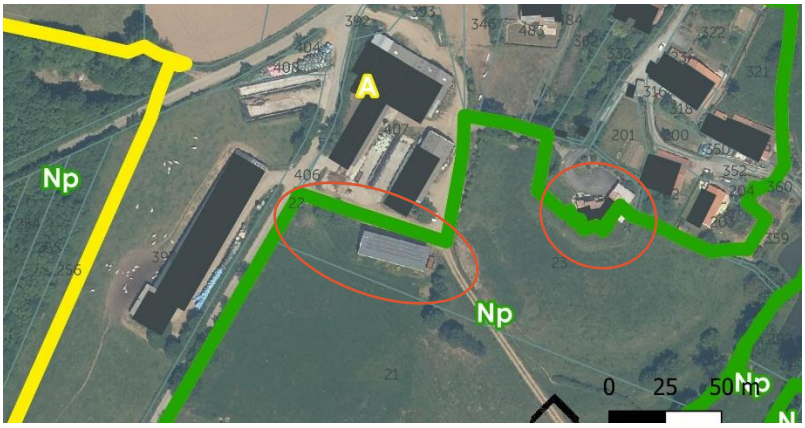
Prescriptions surfaciques
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique densification
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique lisières urbaines

2) Rectification d'une erreur matérielle, parcelle ZD23, commune de La Meilleraie-Tillay

Sur le secteur du Puy Morin à l'Est de la commune du Meilleraie-Tillay, la parcelle ZD23 est classée en zone Np au PLUi approuvé en 2019.

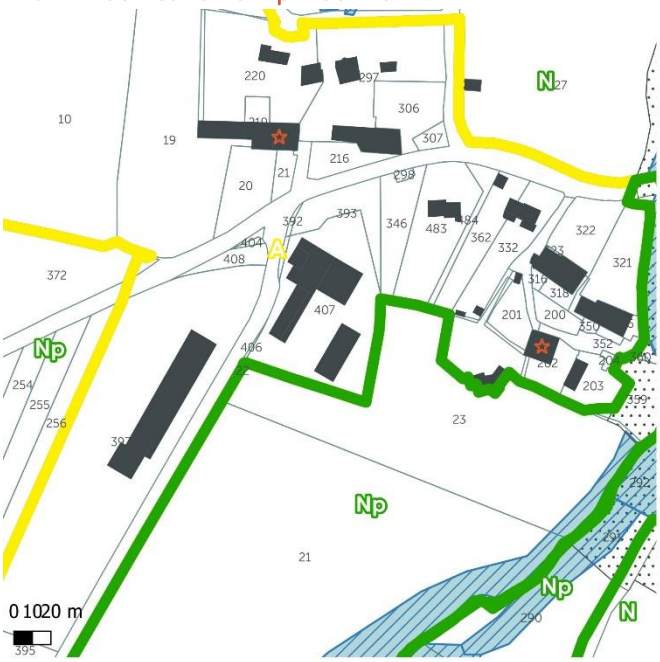
La parcelle fait l'objet d'une exploitation agricole et est notamment inscrite au Registre parcellaire graphique. Par ailleurs, la parcelle était déjà agricole en 2019 et un hangar agricole est présent dans la zone A (il a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 23/12/2015 (PC 085 140 15 H0019)).

La maison située sur la parcelle est également un bâtiment agricole. La limite du zonage du PLUi approuvé en 2019 n'intègre pas la terrasse et les abords de la maison qui sont directement associés.

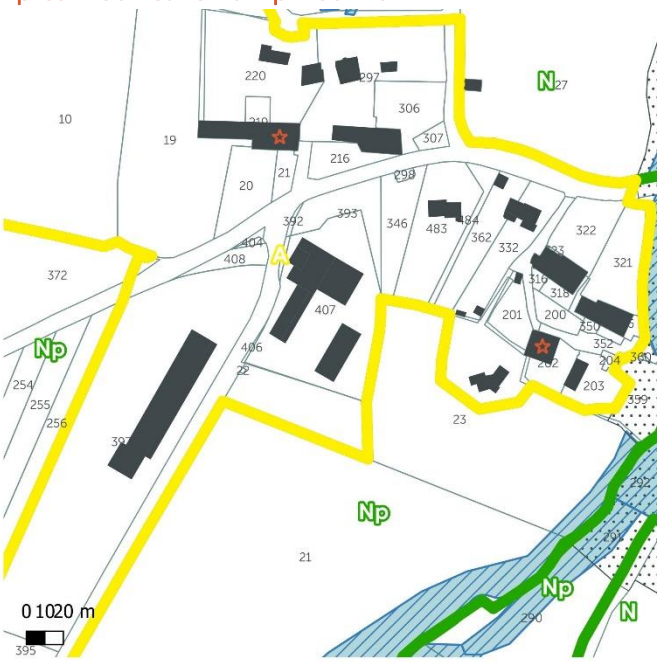


Aussi, le PLUi approuvé en 2019 a donc commis une erreur dans sa traduction en classant en Np l'ouest de la parcelle ZD23, intégrant le hangar et pouvant se délimiter par un chemin d'accès à l'ouest et une haie à l'est, représentant une surface totale de 2000m².

Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3



Zones du PLUi
- A - zone agricole
- N - zone naturelle et forestière

Prescriptions surfaciques
- 07-00 à 03 – Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique densification
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique lisières urbaines

Prescriptions ponctuelles
- changement destination pour habitat

3) Adapter le zonage au projet d'aménagement de la Petite Fournière, commune de Pouzauges

Le secteur dit « de la Petite Fournière » à Pouzauges est identifié dans le PLUi en tant que secteur de développement d'équipements d'intérêt collectif, mais aussi de requalification des logements et de développement d'activités artisanale et justifié en tant que tel dans le rapport de présentation.

En vue de réaliser les différentes fonctions prévues sur ce secteur, 3 types de zonages étaient inscrits au règlement graphique :

- UE > Activités économiques (au sud)
- UL > Equipements d'intérêt collectif pour le SDIS et la caserne de Gendarmerie (à l'ouest)
- UR > Toutes destinations, sauf nouveaux commerces et activités de services pour la réhabilitation des logements (au nord-est).

Ci-après extrait du rapport de présentation :



Le plan de droite présente les emplacements prévus par les réflexions initiales pour le SDIS (en rouge), la gendarmerie (en bleu), la zone artisanale (en orange) et la requalification des logements (en vert). Les localisations étaient encore approximatives et relevaient d'une programmation globale.

Le projet fait l'objet d'une réflexion d'ensemble portée par la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges. Si la programmation reste globalement la même, la volonté de réaliser un foyer jeunes travailleurs sur le secteur, ne pouvant pas s'effectuer en UE et UL, et le fait d'avoir un zonage très figé ne permettant pas une approche sur-mesure et globale nécessitent de revoir le zonage et la règlementation des secteurs concernés.

A noter que la communauté de communes du Pays de Pouzauges est propriétaire de 90% des terrains concernés de manière à engager une opération d'aménagement public.

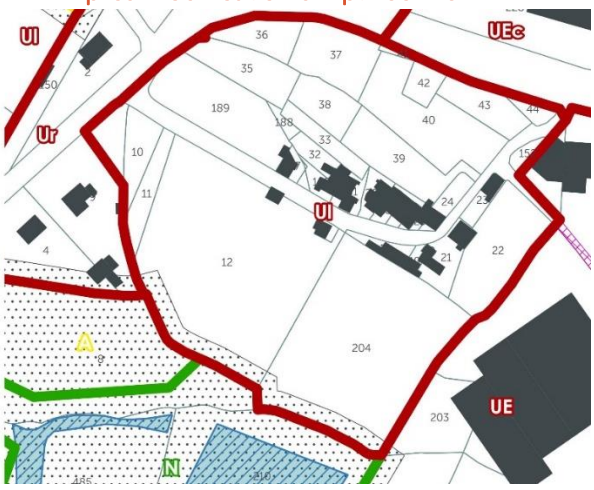
Les parcelles AO10, 11, 12, 35 et 189 sont maintenues en zone UL. Les parcelle AO18 à 29,33,35 à 44, 152, 185, 187 à 189 (UR) et AO204 (zone UE) sont rezonées en UL. Ainsi, 6 650m² de zones UE sont reclassées en UL et 14 190m² de zones UR sont reclassées en UL.

De manière à permettre la réalisation du foyer jeunes travailleurs, le règlement de la zone UL fait également l'objet d'une évolution (voir partie 3).

Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3



Zones du PLUi
- U - zone urbaine
- A - zone agricole
- N - zone naturelle et forestière

Prescriptions surfaciques
- 05-00 à 04 - Emplacement réservé
- 07-00 à 03 – Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique densification
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique lisières urbaines

4) Evolution du phasage des zones à urbaniser du bourg de la Flocellière, commune de Sèvremont

Le PLUi décline les zones à urbaniser en selon le phasage de sortie programmé, en cohérence avec les OAP sectorielles concernées.

Ainsi, les zones 1AUa sont prévues comme les premières à être réalisées, les zones 1AUb ensuite et enfin les zones 1AUc.

Sur le bourg de la Flocelière, la parcelle AD382 (7410m^2) sur le secteur de l'Angelière à l'Ouest du bourg en direction du bourg de Saint-Michel-Mont-Mercure est inscrite en zone 1AUb.

Elle fait l'objet d'un projet avancé pour la réalisation de logements à destination des salariés d'une grande entreprise de la commune située à moins de 2 kilomètres de la parcelle.

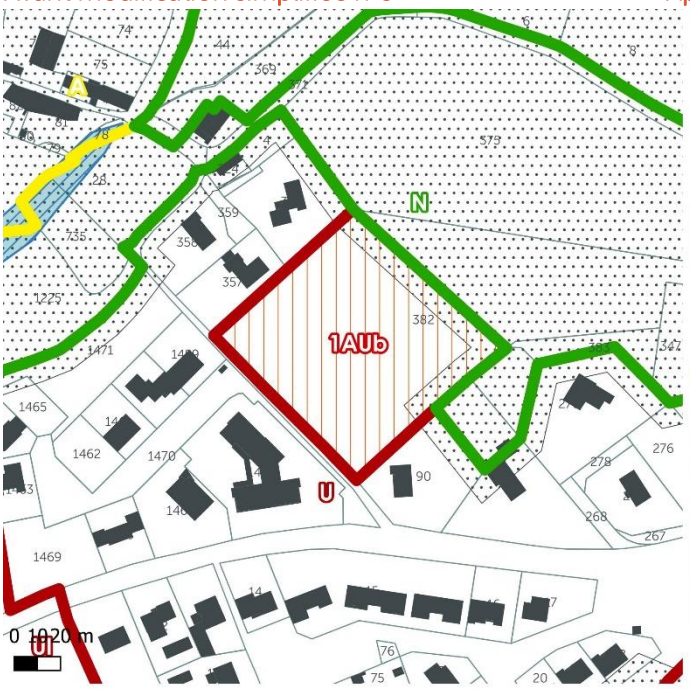
La présente modification vise à passer la zone 1AUb en zone 1AUa afin de faciliter la réalisation de ce projet à court terme.

La programmation et l'aménagement du secteur n'est pas modifié, seul son phasage l'est.

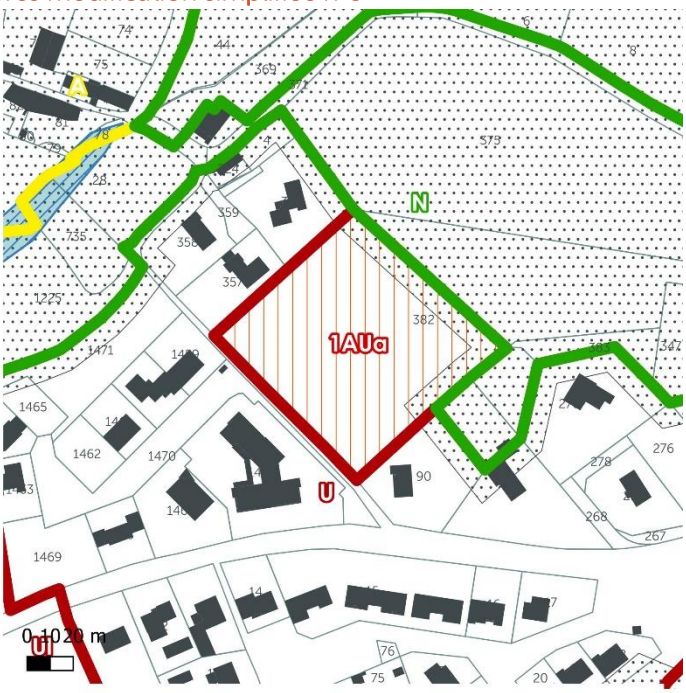
Ce changement de priorité ne remet pas en question l'autre zone classée en 1AUa du bourg de la Flocelière. Car ce second secteur, en maîtrise communale, est complémentaire à celui de la présente modification dans le sens où il a vocation à assurer un accueil diversifié, non lié aux seuls salariés d'une entreprise privée.

En cohérence, l'ordre de priorité affiché dans l'OAP du site concerné voit son phasage adapté.

Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3



Zones du PLUi
- U - zone urbaine
- AUc - zone à urbaniser
- A - zone agricole
- N - zone naturelle et forestière

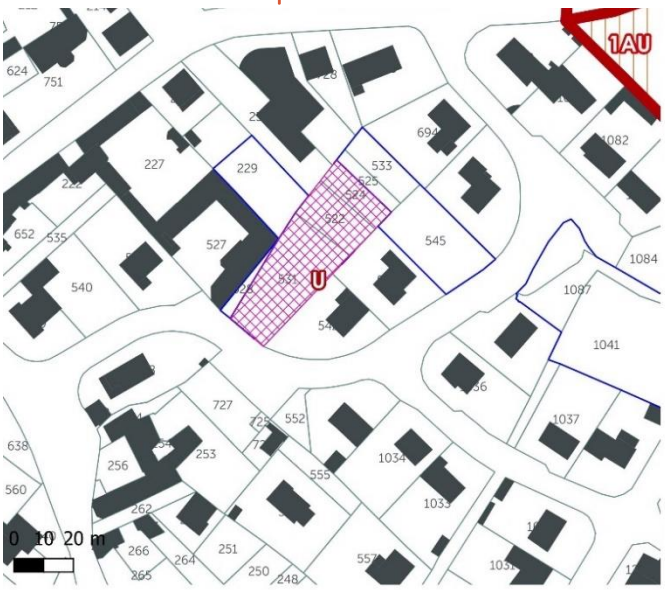
Prescriptions surfaciques
- 07-00 à 03 – Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique densification
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique lisières urbaines

5) Suppression de l'emplacement réservé n°11, commune de la Meilleraie-Tillay

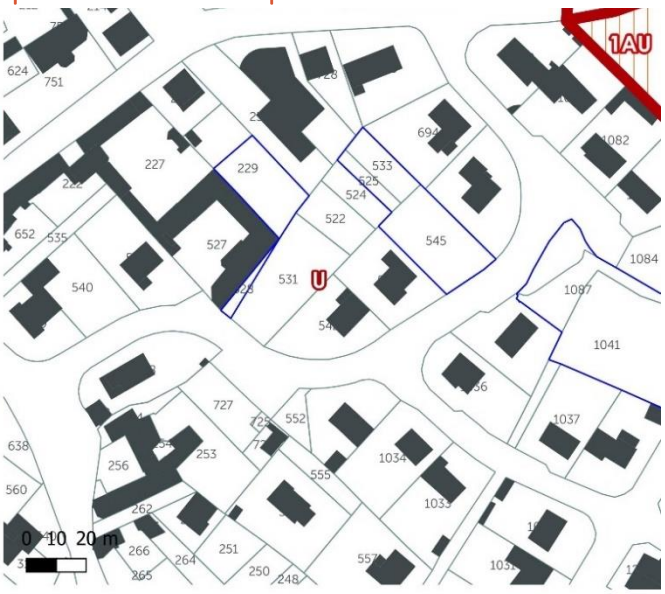
Un emplacement réservé (n°11) de 1 300 m² est inscrit en vue d'une extension de l'école publique.

En l'absence de besoin à réaliser une telle extension, il est souhaité retirer cet emplacement réservé.

Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3



Zones du PLUi
U - zone urbaine
AUc - zone à urbaniser

Prescriptions surfaciques
05-00 à 04 - Emplacement réservé
18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique densification
18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique lisières urbaines

En cohérence, le tableau inscrit sur le règlement graphique sera modifié en retirant l'emplacement réservé concerné.

Après modification simplifiée n°3

Emplacements réservés				
N°	**LIBELLE**	**Commune**	**Bénéficiaire**	**Surf. (m²)**
1	contournement bourg	Boupère (Le)	Département	53527
2	aménagement espace public	Boupère (Le)	Commune	2302
3	liaison douce	Boupère (Le)	Commune	1750
4	élargissement voie et securisation - Rue du Lac	Chavagnes-Les-Redoux	Commune	525
5	aménagement carrefour - entree de bourg	Chavagnes-Les-Redoux	Commune	213
6	élargissement RD43 - Route de Pouzauges	Chavagnes-Les-Redoux	Commune	1183
7	élargissement carrefour - entrée de bourg	Chavagnes-Les-Redoux	Commune	638
8	élargissement voie	Chavagnes-Les-Redoux	Commune	569
9	élargissement voie - Chemin des Rousselleries	Chavagnes-Les-Redoux	Commune	776
10	liaison douce entre rue des Verges et de l'Ageasse	Mellerale-Tillay (La)	Commune	895
11	extension equipements scolaires publics	Mellerale-Tillay (La)	Commune	1307
12	liaison douce entre le Bourg et la Bujaudière	Mellerale-Tillay (La)	Commune	2548
13	continuité liaison douce avec le chemin de la Randonnée	Mellerale-Tillay (La)	Commune	2573
14	liaison douce	Monsireigne	Commune	234
15	liaison douce pour nouveau quartier	Montournais	Commune	155
16	aménagement et mise en valeur site	Montournais	Communauté de Communes	46353
17	Valorisation du site du Bois de la Folie (propriété Département à rétrocéder à la commune)	Pouzauges	Commune	1185
18	Valorisation du site du Bois de la Folie (propriété Département à rétrocéder à la commune)	Pouzauges	Commune	11087
19	création stationnement	Pouzauges	Commune	565
20	création stationnement	Pouzauges	Commune	360
21	création stationnement	Pouzauges	Commune	976
22	liaison douce	Pouzauges	Commune	199
23	secteur de mixite sociale	Pouzauges	Commune	5381
24	secteur de mixite sociale	Pouzauges	Commune	6797
25	liaison douce	Pouzauges	Commune	191
26	liaison douce - Fournière - Montifaut	Pouzauges	Commune	319
27	création accès (OAP)	Pouzauges	Commune	246
28	création accès (OAP)	Pouzauges	Commune	318
29	création accès (OAP)	Pouzauges	Commune	103
30	extension complexe sportif	Pouzauges	Commune	1448
31	giratoire	Pouzauges	Département	6375
32	création accès	Pouzauges	Commune	204
33	liaison douce - centre_ville - Rue Catherine de Thouars	Pouzauges	Commune	38
34	liaison douce - Rue Aubépin - Rue du Vieux Château	Pouzauges	Commune	206
35	élargissement voie	Pouzauges	Commune	313
36	accès quartier	Pouzauges	Commune	199
37	liaison douce	Pouzauges	Commune	112
38	rocade sud	Pouzauges	Département	41037
39	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	Saint-Mesmin	Commune	1177
40	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	Saint-Mesmin	Commune	117
41	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	Saint-Mesmin	Commune	257
42	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	Saint-Mesmin	Commune	54
43	liaison douce	Saint-Mesmin	Commune	932
44	espace vert et liaison douce	Saint-Mesmin	Commune	5436
45	giratoire	Saint-Mesmin	département	26651
46	développement lagune	Sèvremont	Communauté de Communes	20249
47	liaison douce - impasse des Venelles	Sèvremont	Commune	124
48	liaison douce - venelle de la Flotille	Sèvremont	Commune	208
49	accès coeur ilot	Sèvremont	Commune	262
50	liaison douce coeur ilot	Sèvremont	Commune	58
51	extension lagune	Sèvremont	Communauté de Communes	11171
52	accès Sèvre Nantaise	Sèvremont	Commune	2839
53	liaison douce	Sèvremont	Commune	238
54	liaison douce ecole_eglise	Tallud-Sainte-Gemme	Commune	56

6) Rectification de la limite de la prescription surfacique de l'OAP thématique « Lisières urbaines », commune de Chavagnes-les-Redoux

Les lisières urbaines sont cartographiées en tant que prescription surfacique autour de l'ensemble des zones U et AU, comprenant les bourgs, les villages bocains et les zones d'activités « isolées ». Cela permettra de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines, à travers une OAP thématique, en portant les efforts sur une surface déterminée.

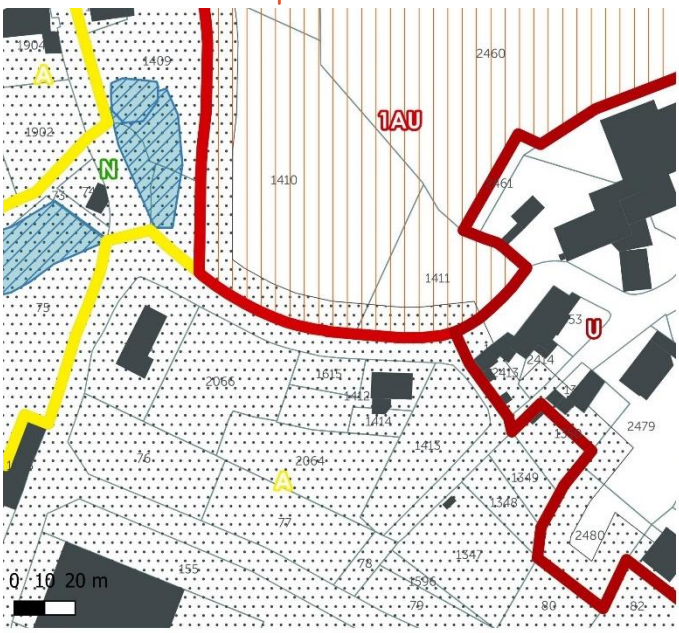
Le secteur dit « Les Brantonnières », sur la commune de Chavagnes-les-Redoux, fait l'objet d'un zonage en 1AU avec une OAP sectorielle associée et est concerné sur ses franges par l'OAP thématique « Lisières urbaines ».

Les abords du secteur font l'objet de constructions, en partie relative à l'activité agricole et en partie constituées d'habitations. Au niveau de la rue du Lavoir, plusieurs de ces constructions font l'objet de petits murets en pierre ou d'alignement sur rue. Outre le fait que la notion de « lisière » est moins prégnante, l'OAP thématique impose des clôtures végétales, alors qu'il apparait à la fois cohérent et harmonieux de permettre d'avoir des murets en pierres au nord de la rue du Lavoir, quand il en existe actuellement au sud.

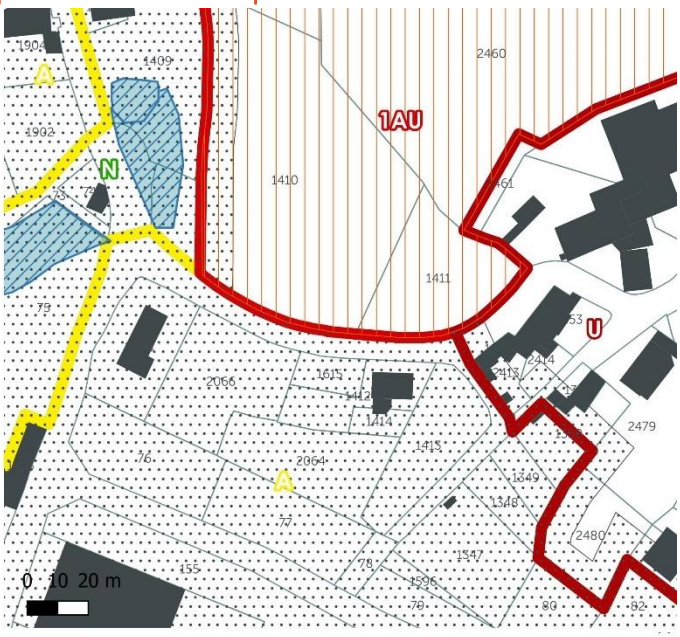
Un projet de lotissement communal est en cours d'étude (dépôt permis d'aménager pour le printemps 2023). Cette évolution permettra de répondre à une meilleure intégration du lotissement au niveau de la rue du Lavoir.

La présente modification simplifiée vise donc à décaler l'OAP lisière en dehors de la zone 1AU dite de la « Brantonnière » dans sa frange sud.

Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3



Zones du PLUi
- U - zone urbaine
- AUc - zone à urbaniser
- A - zone agricole
- N - zone naturelle et forestière

Prescriptions surfaciques
- 07-00 à 03 – Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique densification
- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique lisières urbaines

Partie 2 : Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

1) Modification de l'OAP de la zone 1AUc du centre du bourg de la Flocelière, commune de Sèvremont

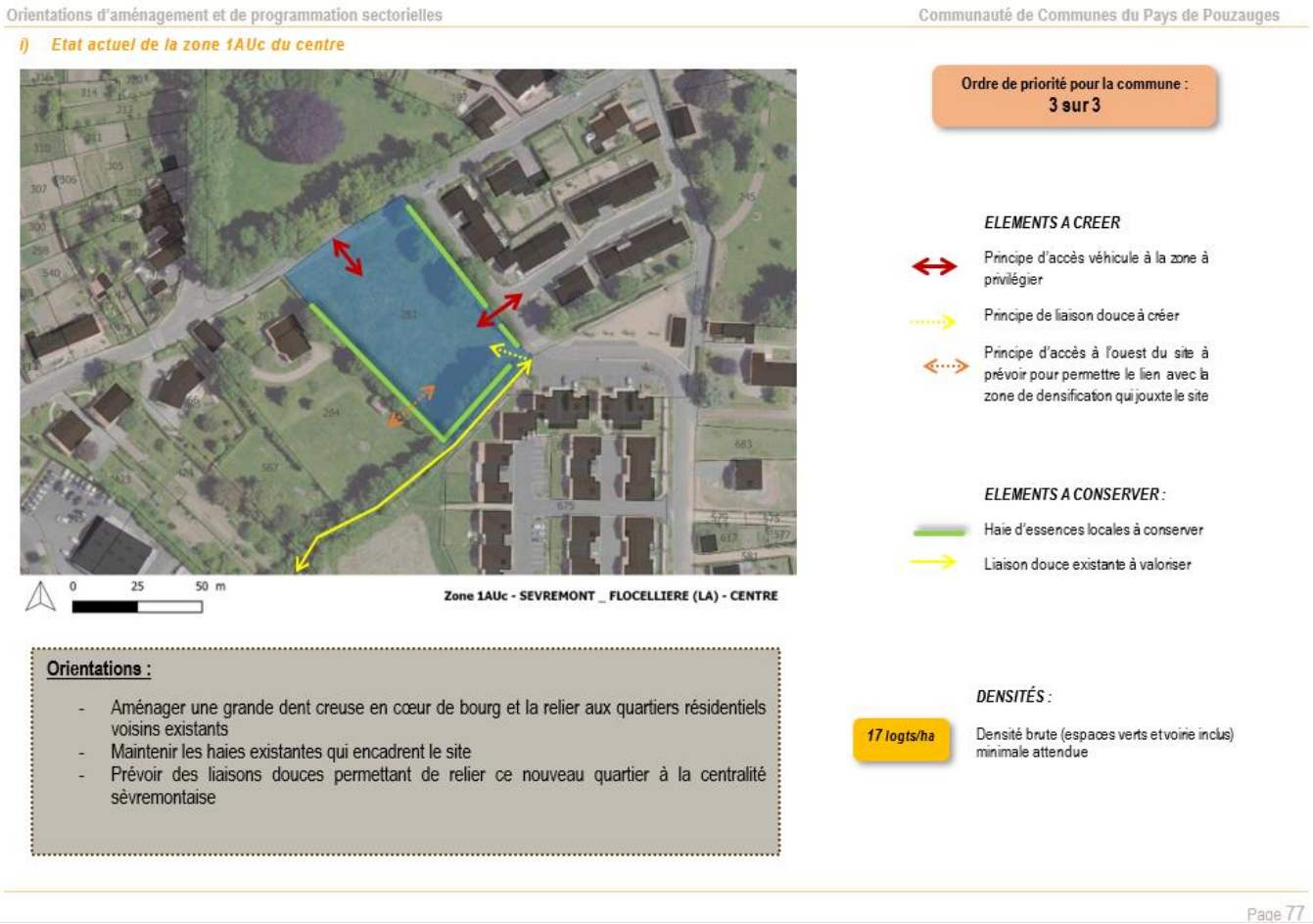
La parcelle AE282 du bourg de la Flocellière, sur la commune de Sèvremont, est zonée en 1AUc et fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Un principe d'accès à l'ouest du secteur fait le lien avec la parcelle AE284 afin de mettre en place un bouclage. Toutefois, la parcelle AE284 n'est pas concernée par l'OAP ce qui pose un souci de cohérence en cas d'opération de densification sur cette dernière , ce qui est le cas car un projet de densification est en cours d'études pour 5 logements (permis d'aménager pour le printemps 2023).

De plus, deux principes d'accès véhicules et un principe d'accès piéton sont également inscrit sur l'OAP.

Afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations indépendantes sur les deux parcelles, la présente modification prévoit la suppression du principe d'accès à l'ouest de l'OAP.

Avant modification simplifiée n°3



Après modification simplifiée n°3

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles — Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

i) Etat actuel de la zone 1AUc du centre



Ordre de priorité pour la commune : **3 sur 3**

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Haie d'essences locales à conserver

Liaison douce existante à valoriser

Orientations :

- Aménager une grande dent creuse en cœur de bourg et la relier aux quartiers résidentiels voisins existants
- Maintenir les haies existantes qui encadrent le site
- Prévoir des liaisons douces permettant de relier ce nouveau quartier à la centralité sèvremontaise

DENSITÉS :

17 logts/ha — Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

2) Suppression de l'OAP sectorielle rue des Mauges - rue du Vigneau, commune de Saint-Mesmin

Le PLUi dispose d'une OAP sur les parcelles non bâties situées entre les rues des Mauges et du Vigneau sur la commune de Saint-Mesmin.

La configuration de l'OAP sur une quinzaine de petites parcelles faisant l'objet d'un fort fractionnement n'offre pas de condition favorable à la densification du secteur. Il n'y a pas d'opération d'ensemble en réflexion sur ce secteur et la commune ne l'a pas identifié dans les secteurs stratégiques de renouvellement de son cœur de bourg.

Le maintien de l'OAP ne permet pas l'émergence de projets individuels de densification.

La densification de ce secteur pourrait toutefois s'effectuer de manière progressive sans l'OAP. Une réflexion sur l'aménagement de 2 à 3 logements sur la partie sud de ce secteur va dans ce sens. Une amorce viaire permettant le désenclavement des terrains situés à l'arrière sera négociée.

Ainsi, la présente modification vise à retirer l'OAP sur ce secteur afin de favoriser le développement d'opérations de densifications d'initiative privée.

Avant modification simplifiée n°3

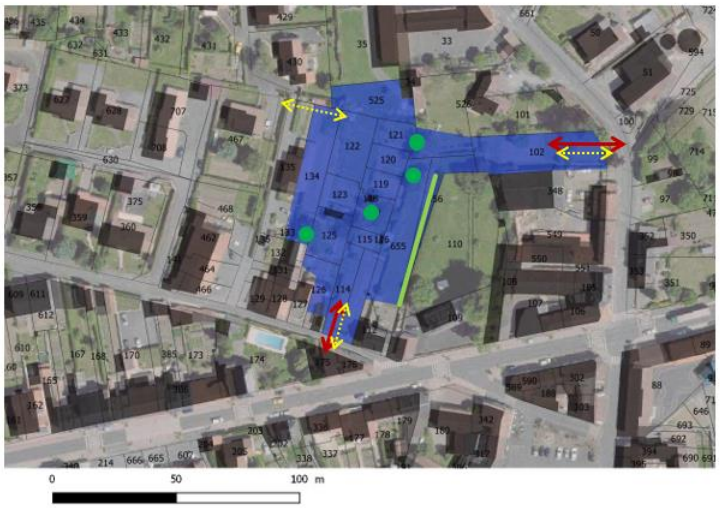
d) Etat actuel du secteur de densification rue des Mauges-rue du Vigneau



Etat des lieux :

- Zone de jardins, entourée de bâti
- Zone arborée
- Proximité immédiate du bourg et de la voie traversante

e) Etat projeté du secteur de densification rue des Mauges-rue du Vigneau



ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Arbre existant à conserver

Haie existante à conserver

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Penser une desserte globale de cette zone en multipliant les accès et connexions aux quartiers voisins
- Maintien et valorisation des éléments paysagers existants
- Permettre le respect d'une certaine densité bâtie au sein de ce secteur stratégique

Après modification simplifiée n°3

L'OAP est retirée.

Partie 3 : Modifications apportées au règlement écrit

1) Ajout des termes « unité foncière » et « résidence démontable » dans le lexique

La notion d'unité foncière, inscrite dans le règlement du PLUi ne faisait pas l'objet d'une rédaction dans le lexique du règlement. La notion de « résidence démontable » est ajoutée dans le règlement par la présente modification simplifiée.

Ces deux notions sont donc ajoutées au lexique pour en faciliter la compréhension et l'instruction.

Avant modification simplifiée n°3

Préambule

3. ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE _ LEXIQUE

Les termes de « résidence démontable » et d'« unité foncière » ne sont pas mentionnés

Après modification simplifiée n°3

Préambule

3. ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE _ LEXIQUE

« Résidences démontables : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Cela peut inclure des formes d'habitat telles que les « tiny-houses » ou les « yourtes » notamment, sous réserve de respecter les conditions évoquées précédemment. »

[...]

« Unité foncière : Constitue une unité foncière l'îlot de propriété d'une seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. »

2) Complément sur la règlementation des clôtures dans les dispositions communes à toutes les zones

Les clôtures font l'objet d'une réglementation identique dans l'ensemble des zones du territoire. Elle est détaillée dans les dispositions communes à toutes les zones.

Si la règle de hauteur impose de ne pas excéder 1,60 m, des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées.

Il apparait souhaitable de compléter ce règlement dans deux cas spécifiques :

- Au regard des enjeux d'intégration, de sécurité et de gabarit des constructions concernées, il apparait que les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent nécessiter d'avoir des hauteurs de clôtures supérieures à 1,60 m sans remettre en question l'harmonie du tissu urbain.

La présente modification prévoit donc de permettre des hauteurs différentes pour « les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le justifiant ».

- Dans une optique de favoriser la densification des parcelles et donc d'avoir davantage de mitoyenneté et des tailles de terrains moins importantes, il apparait souhaitable de permettre une hauteur de clôture plus importante en continuité des constructions pour garantir une intimité des espaces extérieurs.

La présente modification prévoit donc que : *« Pour limiter les vis-à-vis sur les jardins d'agrément, les brises-vues en continuité immédiate des constructions seront acceptés, sous condition :*

- *d'une bonne intégration architecturale,*
- *d'une hauteur maximale d'1.80 m*
- *et d'un linéaire maximal de 5 m. »*

Avant modification simplifiée n°3

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

4. Clôtures

2. Hauteur des clôtures

« Le long des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1.60 m maximum.** Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées :

- Lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur existant qu'il convient de conserver et que l'harmonisation des élévations s'impose pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- Afin de tenir compte de la topographique marquée du terrain,
- Lorsque la clôture est constituée uniquement d'un mur plein en limite d'une voie publique, d'une voie privée et des emprise publique, celle-ci sera limitée à 1.20 maxi.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée le justifiant. »

Après modification simplifiée n°3

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

4. Clôtures

2. Hauteur des clôtures

« Le long des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1.60 m maximum.** Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées :

- Lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur existant qu'il convient de conserver et que l'harmonisation des élévations s'impose pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- Afin de tenir compte de la topographique marquée du terrain,
- Lorsque la clôture est constituée uniquement d'un mur plein en limite d'une voie publique, d'une voie privée et des emprise publique, celle-ci sera limitée à 1.20 maxi.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée le justifiant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le justifiant.

Pour limiter les vis-à-vis sur les jardins d'agrément, les brises-vues en continuité immédiate des constructions seront acceptés, sous condition :

- d'une bonne intégration architecturale,
- d'une hauteur maximale d'1.80 m
- et d'un linéaire maximal de 5 m. »

3) Clarification de la règlementation des logements de fonction en zone agricole

Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole est considéré comme « Local constituant l'accessoire d'une construction ». Les logements de fonction des agriculteurs ont donc la destination agricole.

Les bâtiments en pierre peuvent être mobilisés pour devenir des logements de fonctions sans faire l'objet d'un « changement de destination ».

Sans changer la règlementation, une clarification de ce point dans les zones agricoles et naturelle apparait nécessaire pour la bonne instruction du cas des réhabilitations de bâtiments agricoles en vue d'en faire des logements agricoles ou autres bâtiments liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

Avant modification simplifiée n°3

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones agricoles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

- « Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :
  [...]
  - Les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement . »

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones naturelles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

- « Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :
  [...]
  - Les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le respect de l'OAP thématique « bocage ». »

Après modification simplifiée n°3

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones agricoles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

- « Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :
  [...]
  - Les constructions nouvelles ou issues de réhabilitations **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. »

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones naturelles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

- « Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :
  [...]
  - Les constructions nouvelles ou issues de réhabilitations **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le respect de l'OAP thématique « bocage ». »

4) Précision sur la constructibilité des résidences démontables dans les villages bocains

Les villages bocains identifiés dans le PLUi sont au nombre de 25 et vise à la fois à maintenir une forme urbaine caractéristique du territoire et à assurer une densification de ces secteurs permettant une diversité des formes résidentielles sans consommation de foncier agricole ou naturel.

Au regard à la fois de leur contexte géographique où la place de la végétation est plus importante que dans les bourgs mais aussi du fait qu'il s'agit uniquement de maisons individuelles, il apparait pertinent de permettre l'implantation de résidences démontables.

Rappel (article R111-51 du code de l'urbanisme) :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

La présente modification simplifiée vise donc à permettre les habitats démontables de manière encadrée en zone Uv et à les interdire clairement en zone A et N.

Avant modification simplifiée n°3
Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones urbaines
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés
Secteur Uv non mentionné.

Section 2 / Règles Volumétriques et d'implantation
Secteur Uv non mentionné.

Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale
Secteur Uv non mentionné.

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones naturelles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

« Au sein de la zone N :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

[...]

- les résidences démontables

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones agricoles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

« Au sein de la zone A :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

[...]

- les résidences démontables

Après modification simplifiée n°3
Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones urbaines
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

« Au sein du secteur Uv :

- Pour la destination **« habitation »** et la sous-destination **« logement »** :
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol *(voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques). »*

Section 2 / Règles Volumétriques et d'implantation

« Au sein du secteur Uv :

- Pour la destination **« habitation »** et la sous-destination **« logement »** :
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées dans la limite de 30m^2 de surface de plancher et d'emprise au sol maximale autorisée par unité foncière. »

Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

[...]

« 2.Ecriture architecturale des résidences démontables

Au sein de la zone Uv :

- Les résidences démontables devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère des constructions existantes.
- Le choix des couleurs et des matériaux devra faciliter l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain. »

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones naturelles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

« Au sein de la zone N :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

[...]

- les résidences démontables et habitats légers

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones agricoles
Section 1 / conditions spéciales au sein des destinations et/ou sous destination susvisés

« Au sein de la zone A :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

[...]

- les résidences démontables et habitats légers

5) Faciliter le développement des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Le PLUi impose en zones U, A et N pour les bâtiments anciens, à la fois d'encastrer les panneaux solaires et photovoltaïques et de faire correspondre leur couleur avec les teintes proches de la couverture de toiture. Répondant à une logique de préservation du patrimoine architectural et paysager, cette règlementation induit un surcoût important pour la mise en œuvre de ces panneaux, freinant ainsi leur développement. Les enjeux de production d'énergie renouvelables sont de plus en plus marqués sur le territoire comme à l'échelle nationale et mondiale. Sans opposer enjeux patrimoniaux et énergétiques, il apparait qu'il est nécessaire de faciliter l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelables.

La présente modification vise à préconiser les encastrements et teintes colorimétriques plutôt qu'à les imposer.

Avant modification simplifiée n°3

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones urbaines
Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

« Au sein de la zone U (tous secteurs confondus) :

[...]

- 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) »

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones agricoles
Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

- 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) »

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones naturelles
Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

- 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) »

Après modification simplifiée n°3
Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones urbaines
Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Suppression de la règle relative aux conditions d'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones agricoles
Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Suppression de la règle relative aux conditions d'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone
Les zones naturelles
Section 2 / Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Suppression de la règle relative aux conditions d'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques

6) Rectification d'une incohérence dans les dispositions générales relatives à la reconstruction à l'identique

La notion de « reconstruction à l'identique » vise à reproduire de manière strictement identique la construction détruite, il n'est donc pas possible de conditionner sa reconstruction à une modification de la construction comme cela est inscrit dans le règlement, même si cela vise à minimiser l'exposition des populations aux risques naturels ou technologiques.

Cette rédaction apparait donc incohérente et nécessite d'être modifiée.

Avant modification simplifiée n°3

Titre I : Dispositions générales

7. Reconstruction à l'identique

- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis depuis moins de dix ans (à compter de la date d'approbation du présent PLUi) est autorisée, si et seulement si, cette reconstruction permet de minimiser l'exposition des populations aux risques naturels ou technologiques.

Après modification simplifiée n°3

Titre I : Dispositions générales

7. Reconstruction à l'identique

- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis depuis moins de dix ans (à compter de la date d'approbation du présent PLUi) est autorisée.

7) Modification du règlement de la zone Ul en vue d'autoriser la sous-destination hébergement.

Le projet de la Petite Fournière à Pouzauges prévoit la réalisation d'un foyer jeunes travailleurs en plus d'une production d'équipements publics (voir partie 1 où le changement de zonage du secteur est présenté).

Un foyer jeunes travailleur se caractérise par la sous-destination « hébergement » de la destination « habitation ». La présente modification vise donc à permettre la sous-destination « hébergement » en zone Ul.

Avant modification simplifiée n°3

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone

Les zones urbaines

DESTINATIONS et sous-destinations AUTORISÉES

Au sein du secteur Ul :

- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Après modification simplifiée n°3

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone

Les zones urbaines

DESTINATIONS et sous-destinations AUTORISÉES

Au sein du secteur Ul :

- Pour la destination " habitation " : hébergement ;
- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Partie 4 : Modifications apportées aux autres pièces du PLU

1) Tableau des surfaces (Rapport de présentation)

Les différentes évolutions détaillées dans la présente modification ne font pas évoluer les équilibres du projet.

Par ailleurs, la surface globale à urbaniser ne change pas.

Quelques modifications de zones font néanmoins légèrement évoluer les surfaces.

Le tableau des surfaces présenté pages 43 et 140 de la partie justificative du rapport de présentation est donc modifié.

Avant modification simplifiée n°3

Nom des zones	Superficie des zones (m2)	Superficie des zones (ha)	% par rapport à l'ensemble
1AU	213211	21.32	0.1%
1AUa	~~35023~~	~~3.50~~	0.0%
1AUb	~~46947~~	~~4.69~~	0.0%
1AUc	8185	0.82	0.0%
1AUd	9484	0.95	0.0%
1AUE	240574	24.06	0.1%
2AU	41356	4.14	0.0%
2AUE	164277	16.43	0.1%
A	~~191002908~~	~~19100.29~~	59.4%
Ae	301805	30.18	0.1%
N	51742513	5174.25	16.1%
Na	15193	1.52	0.0%
Nap	17500	1.75	0.0%
Nep	294722	29.47	0.1%
Nf	8442	0.84	0.0%
Ngv	9915	0.99	0.0%
Nj	71717	7.17	0.0%
Np	~~64420559~~	~~6442.06~~	20.0%
Nr	3607	0.36	0.0%
Ns	110604	11.06	0.0%
Nt	477655	47.77	0.1%
U	5651351	565.14	1.8%
UE	~~2628831~~	~~262.88~~	0.8%
Uec	119099	11.91	0.0%
Ul	~~709905~~	~~70.99~~	0.2%
Ur	~~2369533~~	~~236.95~~	0.7%
Ut	11004	1.10	0.0%
Uv	1028015	102.80	0.3%
Total général	**321753935**	**32175.39**	**100.0%**

Après modification simplifiée n°3

Nom des zones	Superficie des zones (m2)	Superficie des zones (ha)	% par rapport à l'ensemble
1AU	213211	21.32	0.1%
1AUa	42279	4.23	0.0%
1AUb	39691	3.97	0.0%
1AUc	8185	0.82	0.0%
1AUd	9484	0.95	0.0%
1AUE	240574	24.06	0.1%
2AU	41356	4.14	0.0%
2AUE	164277	16.43	0.1%
A	191005158	19100.52	59.4%
Ae	301805	30.18	0.1%
N	51742513	5174.25	16.1%
Na	15193	1.52	0.0%
Nap	17500	1.75	0.0%
Nep	294722	29.47	0.1%
Nf	8442	0.84	0.0%
Ngv	9915	0.99	0.0%
Nj	71717	7.17	0.0%
Np	64418049	6441.80	20.0%
Nr	3607	0.36	0.0%
Ns	110604	11.06	0.0%
Nt	477655	47.77	0.1%
U	5651351	565.14	1.8%
UE	2622181	262.22	0.8%
Uec	119099	11.91	0.0%
Ul	731005	73.10	0.2%
Ur	2355343	235.53	0.7%
Ut	11004	1.10	0.0%
Uv	1028015	102.80	0.3%
Total général	**321753935**	**32175.39**	**100.0%**

2) Addendum au rapport de présentation

La présente notice explicative constitue un addendum au rapport de présentation du PLU.

Les autres pièces ne sont pas modifiées.