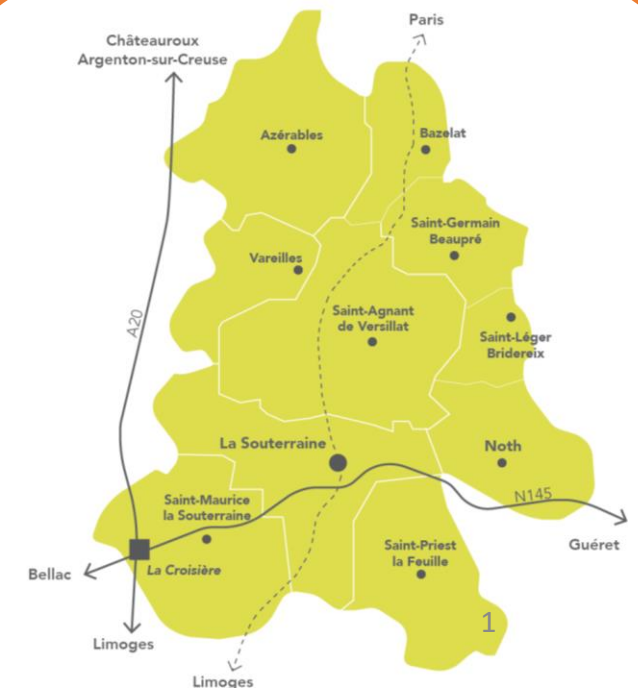




RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien



SOMMAIRE

Page 3

I – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

II – LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

- Objectif n°1 Rectifier les erreurs matérielles identifiées
- Objectif n° 2 Adapter les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique pour renforcer son applicabilité lors de l’instruction du droit des sols
- Objectif n°3 Prendre en compte des nouveaux besoins du territoire
- Objectif n°4 Mettre à jour des annexes

Pages 2 à 23

Pages 5 à 9

Pages 10 à 19

Pages 20 à 21

Pages 22 à 23

III – EXPOSE ET TRADUCTION DES OBJECTIFS

- Objectif n°1 Rectifier les erreurs matérielles identifiées
- Objectif n° 2 Adapter les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique pour renforcer son applicabilité lors de l’instruction du droit des sols
- Objectif n°3 Prendre en compte des nouveaux besoins du territoire
- Objectif n°4 Mettre à jour des annexes

Pages 24 à 167

Pages 25 à 54

Pages 55 à 122

Pages 123 à 163

Pages 164 à 166

• I/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sostranien recouvre l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Sostranien. Il a été approuvé par le Conseil Communautaire le 16 décembre 2019.

Après plusieurs mois d'application, la Communauté de Communes du Pays Sostranien souhaite modifier et actualiser certains outils réglementaires.

Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de nature à induire de graves risques de nuisance,
- A créer une orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC

Les adaptations envisagées ayant pour effet notamment de réduire une zone urbaine, ce projet entre dans le champ d'application de la modification dite de droit commun.

Le projet sera soumis pour examen au cas par cas à l'autorité environnementale, conformément à l'article R104-33, pour avis conforme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification, puis, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41, le projet de modification sera soumis à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil communautaire.


• II/ LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Dans le cas de la présente procédure, il s'agit d'apporter des corrections et ajustements visant à :

- Objectif n°1 Rectifier les erreurs matérielles identifiées
- Objectif n° 2 Adapter les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique pour renforcer son applicabilité lors de l'instruction du droit des sols
- Objectif n°3 Prendre en compte des nouveaux besoins du territoire
- Objectif n°4 Mettre à jour des annexes

Objectif n°1

Rectification des erreurs matérielles

Erreurs matérielles	Liste modifications envisagées	Document modifié	Commune
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; float: right; text-align: right;"> Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le  ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR </div>			
ERREURS EMPRISE D'OBJETS			
1- Incohérence OAP / règlement graphique Les continuités urbaines de qualité à conserver dans l'OAP de Saint-Priest-la-Feuille sont incohérentes avec leur traduction règlementaire « rues traditionnelles »	Rajouter une continuité urbaine à conserver dans l'OAP de Saint-Priest-la-Feuille et supprimer celle face à l'école qui n'est pas traduite dans le règlement	3. OAP bourg Saint-Priest-la-Feuille	Saint-Priest-la-Feuille
2. Incohérence OAP / règlement graphique Certaines parcelles des zones Ue de La Souterraine sont mentionnées dans le règlement graphique comme étant couvertes par une OAP, quand elles ne correspondent à aucune OAP	Modifier l'emprise des OAP de La Souterraine sur le règlement graphique	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	La Souterraine
3. Incohérence OAP / règlement graphique Le périmètre de l'OAP « Parc d'Activités de la Prade » est différent entre le document graphique et le document OAP.	Modifier l'emprise de l'OAP « Parc d'Activités de la Prade »	3. OAP	La Souterraine
4. Emprise emplacement réservé n°7 de La Souterraine L'emprise de l'emplacement réservé n°7 de La Souterraine est erronée.	Redessiner la bonne emprise sur le document graphique Rajouter les parcelles manquante dans le document 4.7 « prescriptions graphiques »	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) 4.6 Emplacements réservés 4.7 Inventaire des prescriptions	La Souterraine
ELEMENTS MAL IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE			
5. Identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger mal identifiés sur la commune de La Souterraine (identifié comme des « commerces à protéger » n°53, 54, 55 et 57)	Remplacer le symbole du commerce à protéger par celui du patrimoine bâti à protéger	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	La Souterraine
6. Zone mal identifiée Le village de La Pouyade sur la commune de La Souterraine est cartographié en Ub au lieu de Uv	Modifier le zonage de La Pouyade de Ub à Uv	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	La Souterraine

Erreurs matérielles	Liste modifications envisagées	Document modifié	Commune
ERREURS REDACTION REGLEMENT ECRIT PAR ORDRE D'APPARITION		Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR	
7. Erreurs de référence à numéro d'articles du code de l'urbanisme dans règlement écrit (dans les dispositions générales)	Corriger les références au code de l'urbanisme	Règlement écrit	Dispositions générales
8. Reprise partielle des dispositions de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme	Reprendre l'article L 151-21 du code de l'urbanisme en incluant la notion de lotissement qui a été oubliée	Règlement écrit	Dispositions générales
9. Dans le règlement, les menuiseries sont suivies d'une astérisque qui ne renvoie à rien, dans les articles concernant les façades.	Supprimer l'astérisque à la suite de menuiserie	Règlement écrit	uA, Ub, Uv et Au
10. La règle écrite correspondant aux « trames jardin » est en Ua alors que ces éléments sont physiquement en Ub	Replacer le paragraphe correspondant aux règles relatives aux « trames jardins » dans la zone Ub	Règlement écrit	Zones Ua et Ub
11. Répétition de règle concernant les clôtures Une règle est écrite deux fois dans le paragraphe UV 2.10 concernant les clôtures	Supprimer la règle la deuxième fois	Règlement écrit	Zone Uv
12. Titre zone AU Le titre de la zone AU dans le règlement écrit n'est pas cohérent avec le titre de la zone dans le règlement graphique (1AU)	Remplacer le titre de zone AU par 1 AU	Règlement écrit	Zone AU
13. Erreur de titre d'article dans règlement écrit (Uv 2.11 au lieu de Au 2.11)	Corriger le titre de l'article Au 2.11	Règlement écrit	Zone AU
14. Haies en AU Les haies identifiées sur le règlement graphique font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit. Ces prescriptions ne figurent pas en zone AU.	Rajouter en zone AU les prescriptions relatives aux haies identifiées à protéger.	Règlement écrit	Zone AU
15. Erreur de référence de renvoi d'article dans l'article A.1.1	Corriger la référence de l'article dans l'article A.1.1	Règlement écrit	Zone A
16. Oubli de mentionner les changements de destination en zone N L'article N.1.1, qui fixe les interdictions, oublie de mentionner l'exception permise par l'article N.1.3. (concernant les changement de destination)	Afin de clarifier la lecture et de sécuriser le règlement, il semble nécessaire de rajouter l'exception permise au titre du changement des destinations dans l'article N.1.1	Règlement écrit	Zone N

Erreurs matérielles	Liste modifications envisagées	Document modifié	Commune
AUTRES ERREURS			
<p>17. Recommandations architecturales Le règlement écrit comporte une annexe de « recommandations architecturales », qui est mentionnée dans l'ensemble des articles du PLUi. Cependant, en zone A et N, la règle est écrite comme devant s'y référer, donnant à ces prescriptions un caractère obligatoire, quand au contraire elles ont un rôle de conseil</p>	<p>Modifier le paragraphe relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement pour supprimer le caractère prescriptif de l'annexe « Recommandations architecturales »</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zone A et N</p>
<p>18. Schéma lexique – limites séparatives Le lexique du règlement graphique donne une définition aux limites séparatives latérales. La définition est accompagnée d'un schéma illustratif, qui comporte une erreur dans sa légende et dans sa représentation</p>	<p>Compléter la légende et modifier le schéma erroné</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Lexique</p>
<p>19. L'échelle graphique visuelle est erronée dans règlement graphique « sections 1/15 000 »</p>	<p>Corriger l'échelle graphique visuelle sur le règlement graphique</p>	<p>Règlement graphique (4.5)</p>	<p>Portée générale</p>
<p>20. Échappées visuelles La Souterraine Les deux échappées visuelles à La Souterraine n'existent plus. Elles n'auraient pas du être reprises dans le règlement graphique.</p>	<p>Supprimer les deux échappées visuelles de La Souterraine</p>	<p>Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) 4.7 Inventaire des prescriptions</p>	<p>La Souterraine</p>

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Erreurs matérielles	Liste modifications envisagées	Document	Commune
ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION			
AZERABLES			
21. Les bâtiments susceptibles de changer de destination situés au lieu-dit « La Pédrière » à Azérables sont mal référencés dans le document 4.7 Inventaire des Prescriptions	Modifier la section cadastrale correspondant aux bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au lieu-dit « La Pédrière », sur la commune d’Azérables	Inventaire des prescriptions (4.7)	Azérables
SAINT-AGNANT-DE-VERSILLAT			
22. Les bâtiments identifiés n° 37 et 38 au lieu-dit « Les Champs » sur la commune de Saint-Agnant-de-Versillat comme susceptibles de changer de destination sont mal identifiés sur le règlement graphique	Replacer correctement les symboles correspondant aux bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination 37 et 38 dans le zonage	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	Saint-Agnant-de-Versillat
ASSURER LA PRISE EN COMPTE D’UN ARRETE DE BIOTOPE			
23. Un arrêté de biotope régleme nte plusieurs parcelles situées autour de l’étang de la Chaume, sur les communes d’Azérables et de Vareilles. Il interdit notamment certains usages. Or, une partie de ces parcelles sont situées en zone Nt, zone prévue pour le développement touristique. Ce zonage ne permet pas la bonne prise en compte de l’arrêté de biotope.	Supprimer la zone Nt couverte par l’arrêté de biotope, et la remplacer par une zone N, permettant la bonne prise en compte de cet arrêté	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	Azérables

Objectif n° 2

Adaptation OAP, règlement écrit et graphique pour renforcer son applicabilité lors de l'instruction du droit des sols

Commune
 Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Commune
1. Noms des OAP Les OAP sont nommées sans préciser la localisation dans la commune.	Afin de faciliter le repérage des OAP, préciser le nom de la commune sur laquelle se situe l'OAP.	3. OAP	Portée générale
2 Harmoniser le nom de l'OAP bourg de La Souterraine avec les autres OAP bourg Les 5 pôles du Pays Sostranien font l'objet d'une OAP. L'OAP concernant La Souterraine ne porte pas le même nom que les OAP des 4 autres pôles	Modifier le nom de l'OAP La Souterraine par OAP bourg de La Souterraine afin d'harmoniser la rédaction	3. OAP	Portée générale
3. Les OAP ne sont pas nommées dans la couche SIG.	Permettre lors de la consultation du document en ligne d'identifier par quelles OAP sont couvertes une parcelle afin de faciliter la consultation des OAP	3. OAP Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	Portée générale
4. Représentation sur règlement graphique des OAP Les territoires représentés comme étant couverts par une OAP sur le règlement graphique ne correspondent pas à la représentation des OAP sur le document OAP	Harmoniser la représentation des OAP et leur traduction dans le règlement graphique	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)	Portée générale
5. OAP étang La Cazine	Ajouter une précision dans le corps du texte	3. OAP	Noth

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

zone
concernée

STO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

6. Conditions pour sous-destination « locaux techniques et industriels en zone A ».

Afin d'être cohérent avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, préciser les conditions pour permettre les « locaux techniques et industriels » en zone A

Règlement écrit

Zone A

7. Conditions pour destination « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif » en zone N

« Les construction et installation nécessaire à des équipements d'intérêt collectifs » sont autorisées sous conditions. Cependant, la rédaction diffère légèrement des conditions fixées par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme

Afin d'être cohérent avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, reprendre la rédaction précisant les conditions des « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics »

Règlement écrit

Zone N

8. Oubli en zone N de permettre les exploitations forestières

La zone naturelle et forestière ne permet pas les constructions de la destination « exploitations forestières », qui recouvre notamment les exploitations forestières et les scieries. Il s'agit d'un oubli.

Permettre les exploitations forestières en zone N

Règlement écrit

Zone N

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

9. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – retrait minimal correspondant à l’alignement

La rédaction des cas particuliers concernant les annexes de moins de 3,60 m et ayant une emprise au sol inférieure à 50 m² ne permet pas de prescrire une implantation avec retrait minimal correspondant à l’alignement

Modifier la rédaction de l’article afin d’imposer un retrait minimal correspondant à l’alignement

Règlement écrit

Zones Au, Ub, Au, A et N

10. Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies – côté de la construction

Les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies sont régies par des règles en Ub. Il n’est cependant pas spécifié quel côté de la construction doit respecter ces règles

Préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Ub

Règlement écrit

Zone Ub

11. Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies - Uv

Les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies sont régies par des règles en Uv. Cependant, la rédaction actuelle engendre des confusions

Préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Uv et réorganiser le paragraphe pour faciliter la compréhension de la règle

Règlement écrit

Zone Uv

12. Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies – bande des 35 mètres

Les zones prévoient l’implantation des constructions dans une bande de 35 mètres par rapport aux voies, afin d’assurer notamment la continuité visuelle depuis l’espace public. Cependant, dans le cas de parcelles qui ne pourraient appliquer cette règle, aucune dérogation n’est possible par le règlement, ce qui est contraire à l’objectif de densification des noyaux urbains du PLUi

Prévoir un cas particulier pour permettre la constructibilité des parcelles qui ne pourraient respecter la règle

Règlement écrit

Zones Ub et Uv

13. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – numérotation sous-paragraphe

Deux paragraphes de portée différentes se succèdent, sans numérotation permettant de les différencier.

Numéroter les sous-paragraphe

Règlement écrit

Zone A

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

zone
cristalline

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR


Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées		
14. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – par rapport aux limites séparatives - le cas des annexes et des extensions en zone A et N	Afin d’être cohérent dans les règles concernant les annexes et les extensions, reprendre la rédaction des cas particuliers pour soumettre les annexes et les extensions aux mêmes règles en terme d’implantation, et conditionner l’implantation à une règle de hauteur et d’emprise au sol		Zones A et N
15. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies N.2.1 La rédaction de l’article N.2.1 est confuse	Reprendre la rédaction de l’article N.2.1 pour clarifier la règle (modification de forme, pas de fond)	Règlement écrit	Zone N
16. Implantation par rapport aux limites séparatives - Ua Pas de retrait minimal en cas de retrait	Rajouter un retrait minimal en cas d’implantation en retrait	Règlement écrit	Zone Ua
17. Implantation par rapport aux limites séparatives – Ub et Uv La rédaction de l’article concernant la façon de calculer le retrait comporte une erreur de terme (bâtiment au lieu de construction)	Modifier la rédaction de l’article concernant la façon de calculer le retrait	Règlement écrit	Zones Ub et Uv
18. Implantation par rapport aux limites séparatives – retrait minimal correspondant à limite séparative La rédaction des cas particuliers concernant les annexes de moins de 3,60 m et ayant une emprise au sol inférieure à 50 m ² ne permet pas de prescrire une implantation avec retrait minimal correspondant à la limite séparative	Modifier la rédaction de l’article afin d’imposer un retrait minimal correspondant à la limite séparative	Règlement écrit	Zones Ua, A et N
19. Emprise au sol Précision de définition – zone Uv – emprise au sol maximale des constructions	Préciser le terrain de référence pour le calcul de l’emprise au sol	Règlement écrit	Zone Uv

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
20. Cas particuliers en début de paragraphe avec portée générale Des cas particuliers sont prévus pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes pour l'ensemble des articles de ce paragraphe, mais cela n'est mentionné qu'en début de paragraphe et non dans chaque article	Mentionner les cas particuliers dans chaque article pour faciliter la compréhension et la lecture du document	Règlement écrit	Zone A et N
21. Toitures et couvertures et façades – cas des abris de piscine Les règles relatives aux toitures et couvertures et celles relatives aux façades ne prévoient pas de cas particulier pour les abris de piscine	Rajouter un cas particulier pour les abris de piscine	Règlement écrit	Zones Ub, Uv, Au, A et N
22. Les façades – exceptions non prévues en zones A et N Pour les constructions à usage d'habitation, l'exception concernant les parties en bois non peintes, les menuiseries et les modénatures ne sont pas reprise dans cet article, ce qui autorise uniquement les couleurs définies par le nuancier annexé au règlement	Prévoir une exception pour les parties en bois non peintes, les menuiseries et mes modénatures, afin de ne pas les contraindre aux couleurs définies par le nuancier annexé au règlement.	Règlement écrit	Zones A et N
23. Les façades – règle de cohérence des couleurs non prévue en zones A et N Aucune règle de cohérence entre les couleurs des façades annexes et celles du bâtiment principal n'est mentionnée	Rajouter une règle concernant l'obligation de cohérence entre les couleurs des façades des annexes et celles du bâtiment principal (comme dans les autres zones)	Règlement écrit	Zones A et N
24. Les façades – cas particuliers non prévus en zones A et N Il n'existe aucun cas particulier concernant les façades en zone A	Prévoir les cas particuliers suivants concernant les façades: <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation de ne pas suivre le nuancier annexé si cela conduit à garantir une cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant (comme dans les autres zones) - Exempter de la règle les équipements d'intérêt collectif et services publics - Autorisation de déroger pour les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes, à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect (comme dans les autres zones) 	Règlement écrit	Zones A et N

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Zone concernée
<p>25. Percements et ouvertures en façades Précision de terme : articles concernant les « percements et ouvertures en façade »</p>	Rajouter la notion de menuiserie dans ce titre	Règlement écrit	
<p>26. Percements et ouvertures en façades Règles concernant les percements et ouverture en façade: - Les cas particuliers pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas prévus</p>	Rajout d'un cas particulier pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »	Règlement écrit	Zones Ub, Uv, Au, A et N
<p>27. Percements et ouvertures en façades Les règles relatives aux menuiseries (couleurs volets et fenêtres) ne sont pas suffisamment claires, et ne prévoient pas d'exception concernant le cas d'un remplacement partiel de fenêtres ou de volet. Le terme de menuiserie conduit à une incohérence en terme de recherche de qualité architecturale (inclut des éléments qui ne devraient pas l'être, comme les portes par exemple)</p>	Préciser la règle concernant les couleurs des menuiseries + prévoir le cas d'un remplacement partiel Remplacer le terme de menuiserie par « fenêtre »	Règlement écrit	Zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N
<p>28. Percements et ouverture en façades Les fenêtres sont soumises dans le règlement à des règles de couleurs notamment. Le cas particulier des portes-fenêtres, des baies vitrées et des vérandas n'est pas prévu</p>	Rajouter une définition des fenêtres permettant de traiter comme des cas particuliers les portes-fenêtres, les baies vitrées et les vérandas.	Règlement écrit	Définitions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022


Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le 

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le



ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

<p>29. Les clôtures: La portée générale de la règle concernant l'emploi à nu de matériau n'est pas mise en avant par sa place dans le paragraphe</p>	<p>Mise en avant de la portée générale de la règle concernant l'emploi à nu de matériau en modifiant sa place dans le paragraphe</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N</p>
<p>30. Les clôtures: La hauteur maximale de la clôture n'est pas adaptée</p>	<p>Modification de la hauteur maximale permise par les clôtures (1,60 > 1,80)</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N</p>
<p>31. Les clôtures: Les cas particuliers pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas prévus</p>	<p>Rajout d'un cas particulier pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Toutes les zones</p>
<p>32. Les clôtures: Les clôtures, quelque soit leur nature, ne sont pas autorisées en zone humide. Or, si le PLU peut fixer des règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou encore leur aspect extérieur, il n'est pas permis d'interdire les clôtures.</p>	<p>Permettre les clôtures en zones humides en zones A et N, en précisant leur nature afin de garantir le maintien du fonctionnement de la zone</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones A et N</p>
<p>33. Eléments de paysage protégés En zone A, la rédaction concernant les éléments de paysage protégés ne reprend pas la structuration des autres zones, et est confuse.</p>	<p>Reprendre l'organisation du paragraphe relatif aux éléments de paysage protégés pour clarifier le sens des prescriptions (pas de changement de fond, juste de forme)</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zone A</p>
<p>34. Eléments de paysage protégés Des éléments de paysage et de patrimoine bâti ont été identifié dans le règlement graphique. Des règles correspondent à ces éléments dans le règlement. Ils sont référencés dans le document 4.7 Inventaire des prescriptions. Leur dénomination diffère dans chacun de ces documents, ce qui complexifie la lecture</p>	<p>Harmoniser le nom des éléments de paysage et de patrimoine bâti dans les différents documents (règlement graphique, règlement écrit et inventaire des prescriptions)</p>	<p>Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) Règlement écrit 4.7 Inventaire des prescription</p>	<p>Portée générale</p>

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

zone
créée

STO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS</p>			
<p>35. Stationnement des véhicules Selon les destinations, des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés par le règlement en zone Ue et Ui. Le sous-destination « commerce de gros a été oubliée »</p>	<p>Rajouter une règle pour le commerce de gros en zone Ue et Ui concernant le stationnement des véhicules</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones Ue et Ui</p>
<p>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>			
<p>36. Accès Afin de préciser la règle et d'harmoniser la rédaction entre les différentes zones, et, il faut rajouter la notion d'enclavement dans l'article A.3.1 concernant les accès en zone A.</p>	<p>Rajouter la notion d'enclavement dans l'article A.3.1</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zone A</p>
<p>37. Accès En zone A, la règle concernant les accès ne permet pas de refuser un projet en cas de desserte non adaptée, sauf à s'appuyer sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme</p>	<p>Préciser la règle concernant les accès</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zone A</p>
<p>38. Voirie Les règles concernant la voirie ne précisent pas qu'elles s'appliquent uniquement aux voiries « à créer »</p>	<p>Rajouter la mention « à créer » afin de clarifier l'application de la règle</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Toutes les zones</p>

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

zone
cristalline

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

LEXIQUE			
39. Définition annexes La définition des annexes introduit une notion de pièces de vie qui pose des difficultés en terme d'interprétation	Reprendre la définition des annexes en se basant sur le lexique national de l'urbanisme	Règlement écrit	Définitions
40. Définition constructions La définition de la construction inclut les clôtures quand celles-ci sont communément exclues de la notion de construction	Exclure la notion de clôture de la définition de constructions (en se basant sur le lexique national de l'urbanisme)	Règlement écrit	Définitions
41. Définition constructions La définition de la construction inclut les terrasses, sans mentionner le cas particulier des terrasses de plain-pied	Exclure la notion de terrasse de plain-pied afin de pouvoir appliquer des règles particulières et rajouter une définition de ce qui est entendu par terrasses de plain-pied	Règlement écrit	Définitions
42. Définition piscine Il n'y a pas de définition de la piscine dans le règlement.	Rajouter une définition de la piscine dans la règlement	Règlement écrit	Définitions
43. Les dépendances font l'objet d'une définition dans le règlement, mais ce terme n'est soumis à aucune règle particulière dans le règlement	Supprimer la notion de dépendances	Règlement écrit	Définitions
44. Hauteur clôtures Le point de référence pour calculer la hauteur des clôtures n'est pas précisé	Rajouter dans la définition des hauteur le point de référence pour calculer la hauteur des clôtures (terrain naturel du terrain à clore)	Règlement écrit	Définitions

Objectif n°3

Prise en compte des nouveaux besoins du territoire

Prise en compte de nouveaux besoins

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Commune
SLO
Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

1. La zone Ux du PLUi est justifiée par les besoins réglementaires nécessaires au développement d'un site de carrière, sur la commune de Saint-Agnant-de-Versillat. Dans cette zone, seuls sont autorisés les carrières et les constructions, installations et aménagement qui leur sont liés.
Or, la zone d'exploitation a été réduite, et la partie correspondant à l'ancienne zone d'exploitation fait l'objet d'un projet d'installation d'une centrale photovoltaïque.
Ce projet est cohérent avec les objectifs du PADD qui a pour objectif de mettre en place une politique énergétique solaire, pour laquelle le territoire accompagne en priorité les projets valorisant les friches industrielles et les sites pollués, les sites anthropisés ou artificialisés

Réduire le zonage Ux au périmètre réel de la zone d'exploitation de la carrière.
Modifier le zonage de l'ancienne zone d'exploitation en zone Naturelle, ce qui est cohérent avec l'environnement immédiat, et permettra la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque sur un terrain de friche industrielle

Règlement graphique

Saint-Agnant-de-Versillat

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

Repérer sur le règlement graphique 14 bâtiments

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Azérables

3. LA SOUTERRAINE - Liste des bâtiments réactualisée

Repérer sur le règlement graphique 1 bâtiment

La Souterraine

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - . Liste des bâtiments réactualisée

Repérer sur le règlement graphique 50 bâtiments

Saint-Germain-Beaupré

5. SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE - Liste des bâtiments réactualisée

Repérer sur le règlement graphique 2 bâtiments

Saint-Priest-la-Feuille

6. NOTH – Liste des bâtiments réactualisée

Repérer sur le règlement graphique 1 bâtiment

Noth

7. SAINT-MAURICE-LA-SOUTERRAINE

Repérer sur le règlement graphique 1 bâtiment

Saint-Maurice-la-Souterraine

Objectif n°4

Mise à jour des annexes

Mise à jour des annexes

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Commune


1. 5 communes du territoire ont des périmètres d'interdiction ou de réglementation de plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, qui doivent figurer en annexe du PLUi.
Les arrêtés figurent mais les plans sont manquants

Rajouter les plans des périmètres d'interdiction ou de réglementation de plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime

Annexes

Saint-Agnant-de-Versillat, Saint-Maurice-la-souterraine, Saint-Priest-la-Feuille, Vareilles et La Souterraine

2. Les servitudes d'utilités publiques PT1 et PT2 sont abrogées par arrêtés

Supprimer les annexes correspondant aux servitudes d'utilité publiques PT1 et PT2.

Annexes

Portée générale

III - Exposé et traduction des objectifs de la modification

Objectif n°1

Rectification d'erreurs matérielles

Erreur matérielle

Modification envisagée

Document modifié

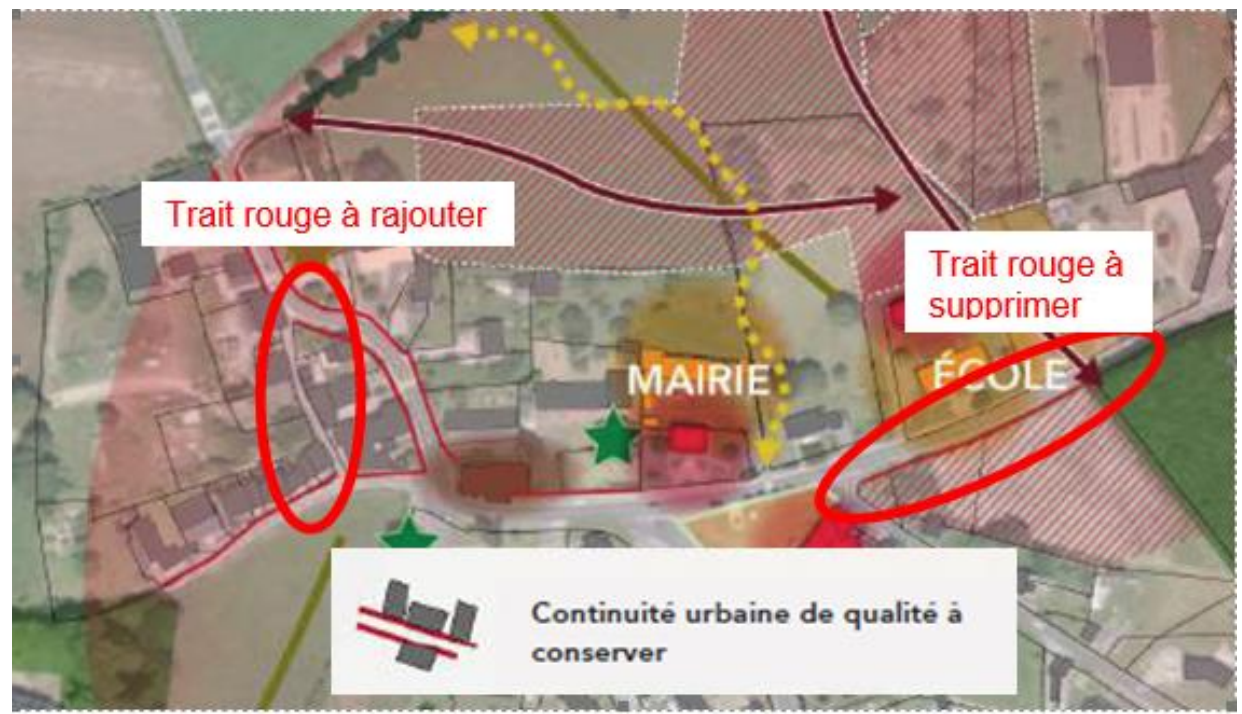
1. Incohérence OAP / règlement graphique
 Les continuités urbaines de qualité à conserver dans l'OAP de Saint-Priest-la-Feuille sont incohérentes avec leur traduction règlementaire « rues traditionnelles »

Rajouter une continuité urbaine à conserver dans l'OAP de Saint-Priest-la-Feuille et supprimer celle face à l'école qui n'est pas traduite dans le règlement

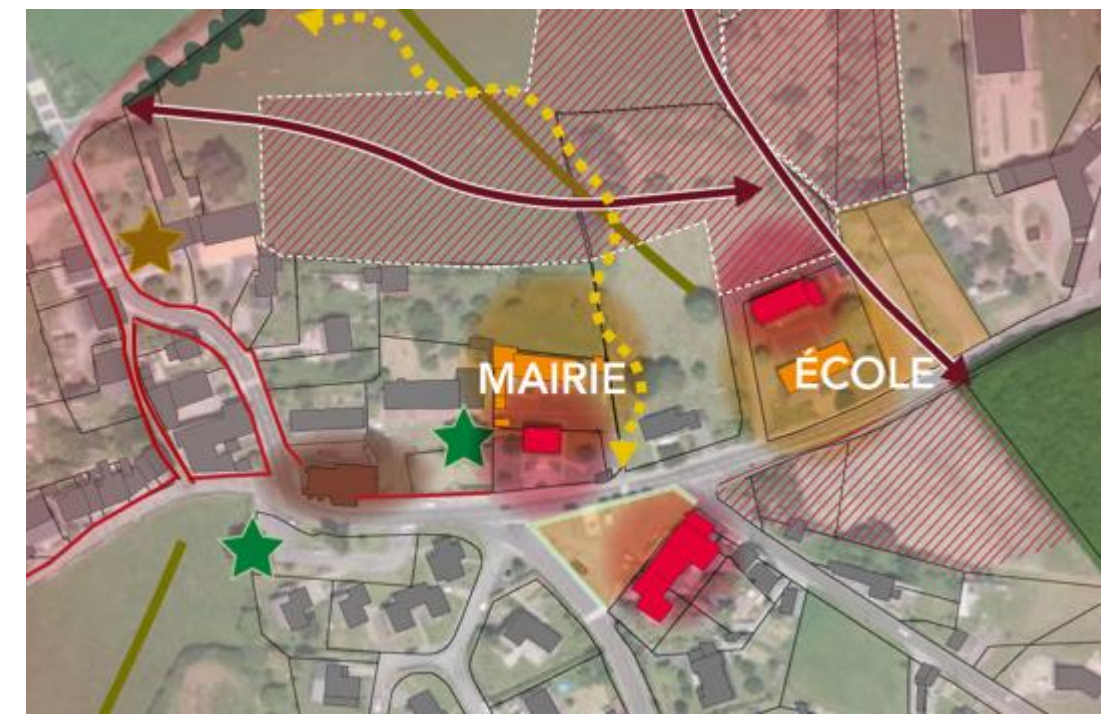
3. OAP bourg Feuille
 Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 10/02/2022
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Il existe une incohérence dans l'OAP bourg de Saint-Priest-la-Feuille, qui mentionne une continuité urbaine de qualité à préserver en face de l'école alors que cette dernière n'est pas reprise dans le plan de zonage, et qui ne mentionne pas celle à l'Ouest du bourg, quand elle devrait apparaître

OAP bourg Saint-Priest-la-Feuille actuelle



Projet d'OAP bourg Saint-Priest-la-Feuille



Erreur matérielle

Modification envisagée

Document

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

2. Incohérence OAP / règlement graphique

Certaines parcelles des zones Ue de La Souterraine sont mentionnées dans le règlement graphique comme étant couvertes par une OAP, quand elles ne correspondent à aucune OAP

Modifier l'emprise des OAP de La Souterraine sur le règlement graphique

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

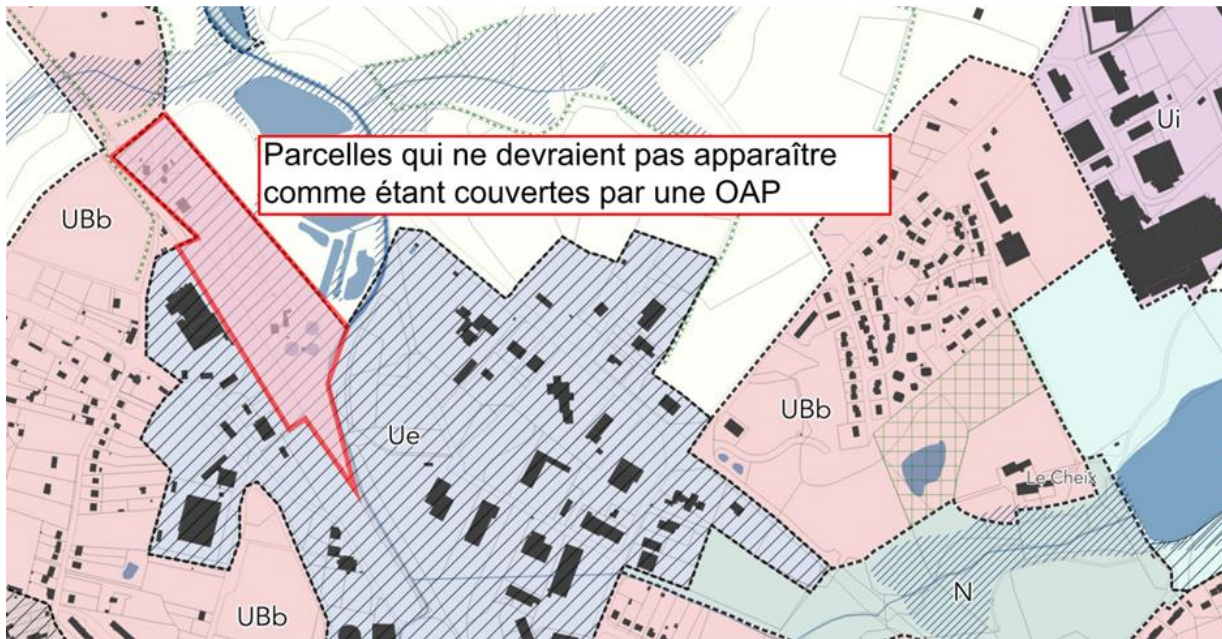
SLO
La Souterraine

Il existe une incohérence entre certaines parcelles de La Souterraine, qui apparaissent sur le plan de zonage comme étant couvertes par une OAP, alors qu'elles ne sont reprises dans aucune des 3 OAP concernant La Souterraine. L'erreur vient du fait que les OAP ont été retranscrites sur le plan de zonage « calées » sur la zone Ue. Or, si ces parcelles sont bien en Ue, elles n'ont pas vocation à être couvertes par une OAP.

Il faut donc rectifier cette erreur matérielle sur le règlement graphique

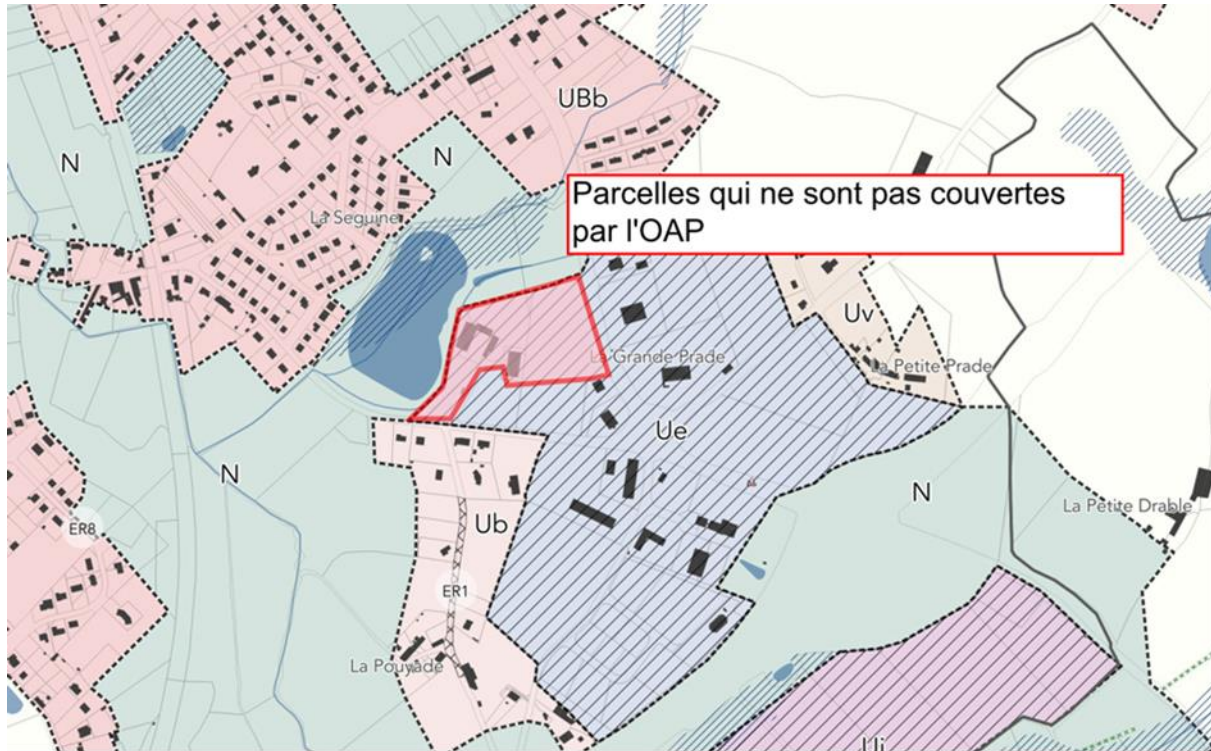
Règlement graphique actuel

Parcelles qui ne devraient pas apparaître comme étant couvertes par une OAP



Projet de règlement graphique

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Erreur matérielle

Modification envisagée

Document

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

3. Incohérence OAP / règlement graphique

Le périmètre de l'OAP « Parc d'Activités de la Prade » est différent entre le document graphique et le document OAP.

Modifier l'emprise de l'OAP « Parc d'Activités de la Prade »

3. OAP

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Erreur matérielle	Modification envisagée	Document
<p>4. Emprise emplacement réservé n°7 de La Souterraine L'emprise de l'emplacement réservé n°7 de La Souterraine est erronée.</p>	<p>Redessiner la bonne emprise sur le document graphique Rajouter les parcelles manquante dans le document 4.7 « prescriptions graphiques »</p>	<p>Règlement graphique (4.5) 4.6 Emplacements réservés 4.7 Inventaire des prescriptions</p>

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

L'emplacement réservé N°7 de La Souterraine a été mal dessiné dans le plan de zonage et dans le document des prescriptions graphiques. Il faut rajouter les parcelles dans le zonage et modifier le document 4.7 prescriptions graphiques pour mettre à jour les parcelles concernées.

Inventaire des prescriptions actuel				Projet d'inventaire des prescriptions			
Page 31				Page 31			
7	Rue Fossé des Gentils	BP0390	Elargissement de voirie	7	Rue Fossé des Gentils	BP0390 BD 186 BD 401 BD 189 BD 443 BD 368 BD 352 BD 359 BD 356 BD 203	Elargissement de voirie

Emplacement réservé n°7 actuel



Projet d'emplacement réservé n°7

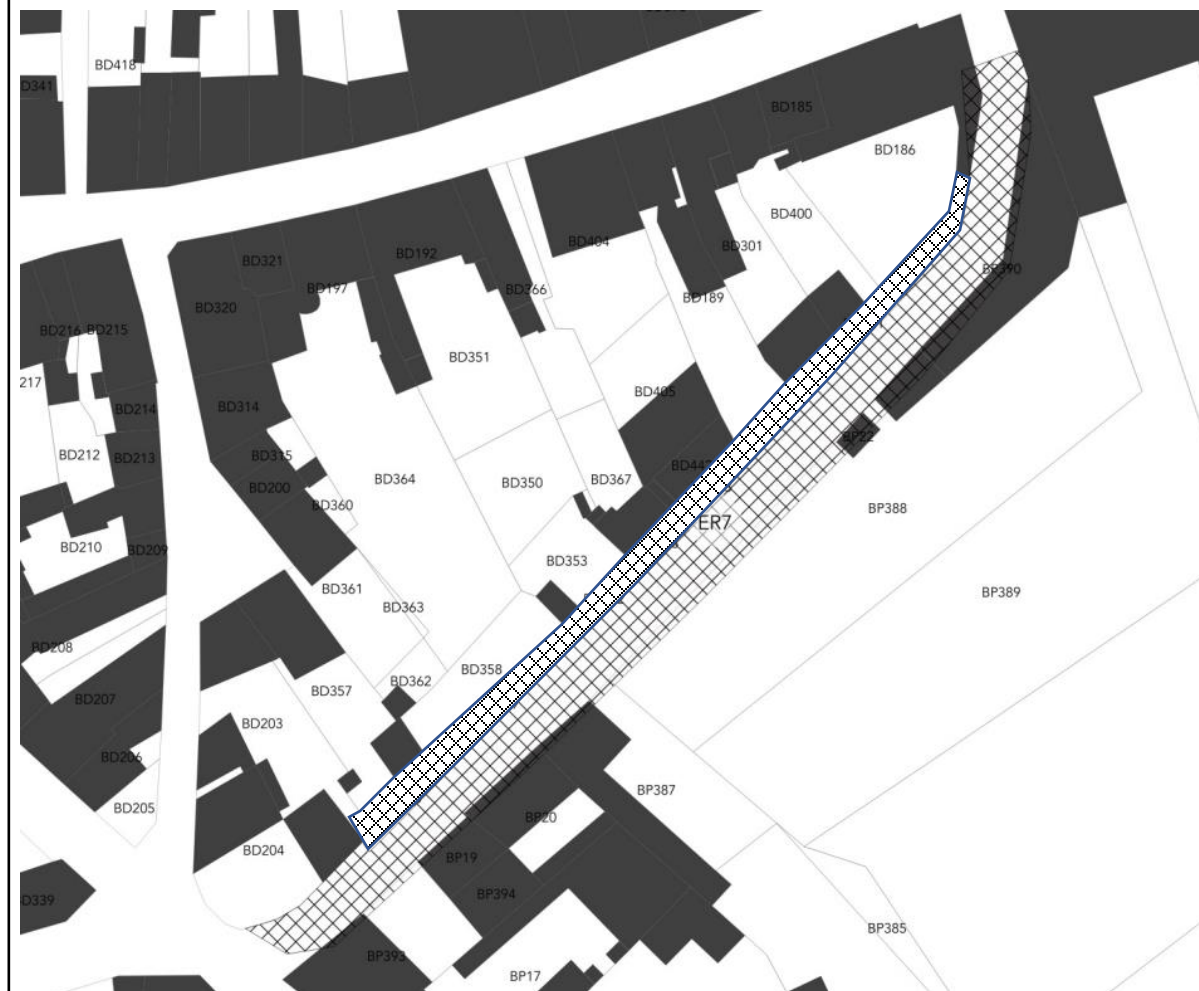
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Erreur matérielle

Modification envisagée


Document modifié

5. Identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger mal identifiés sur la commune de La Souterraine (identifié comme des « commerces à protéger » n°53, 54, 55 et 57)

Remplacer le symbole du commerce à protéger par celui du patrimoine bâti à protéger

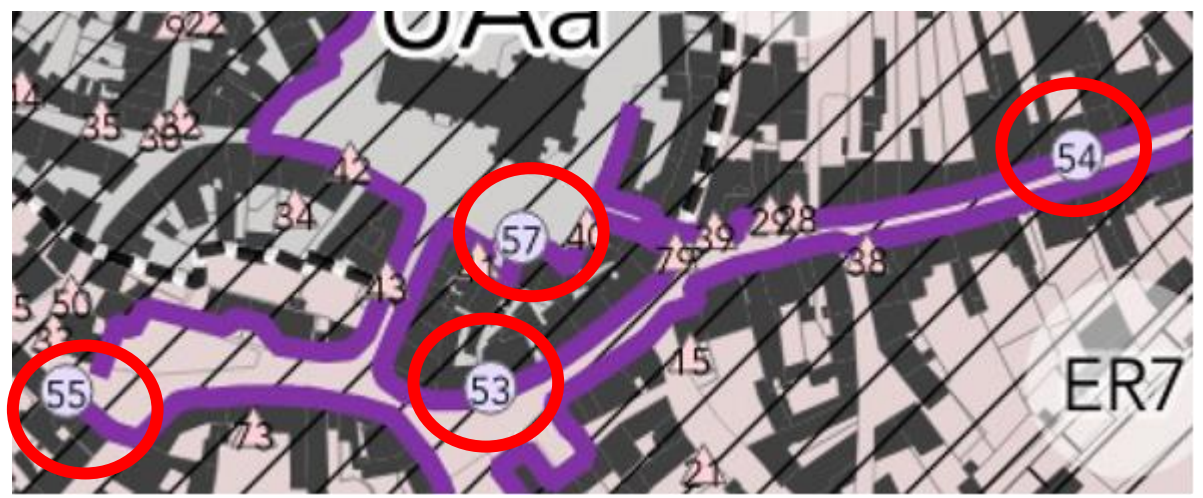
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le 10/02/2022
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

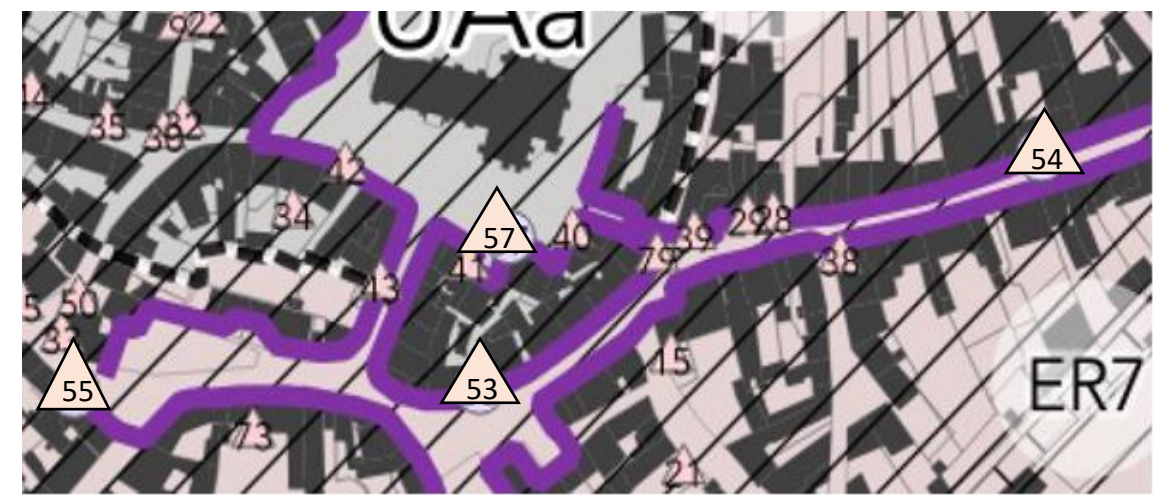


Sur le plan de zonage, les ronds bleus (commerces à protéger) 53, 54, 55 et 57 sont mal identifiés. Il devrait être des triangles roses, correspondant au patrimoine bâti à protéger. Ils sont bien reportés dans le document 4.7 prescriptions comme des éléments de patrimoine bâti à protéger.

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Erreur matérielle

Modification envisagée

Document modifié

6. Zone mal identifiée
Le village de La Pouyade sur la commune de La Souterraine est cartographié en Ub au lieu de Uv

Modifier le zonage de La Pouyade de Ub à Uv

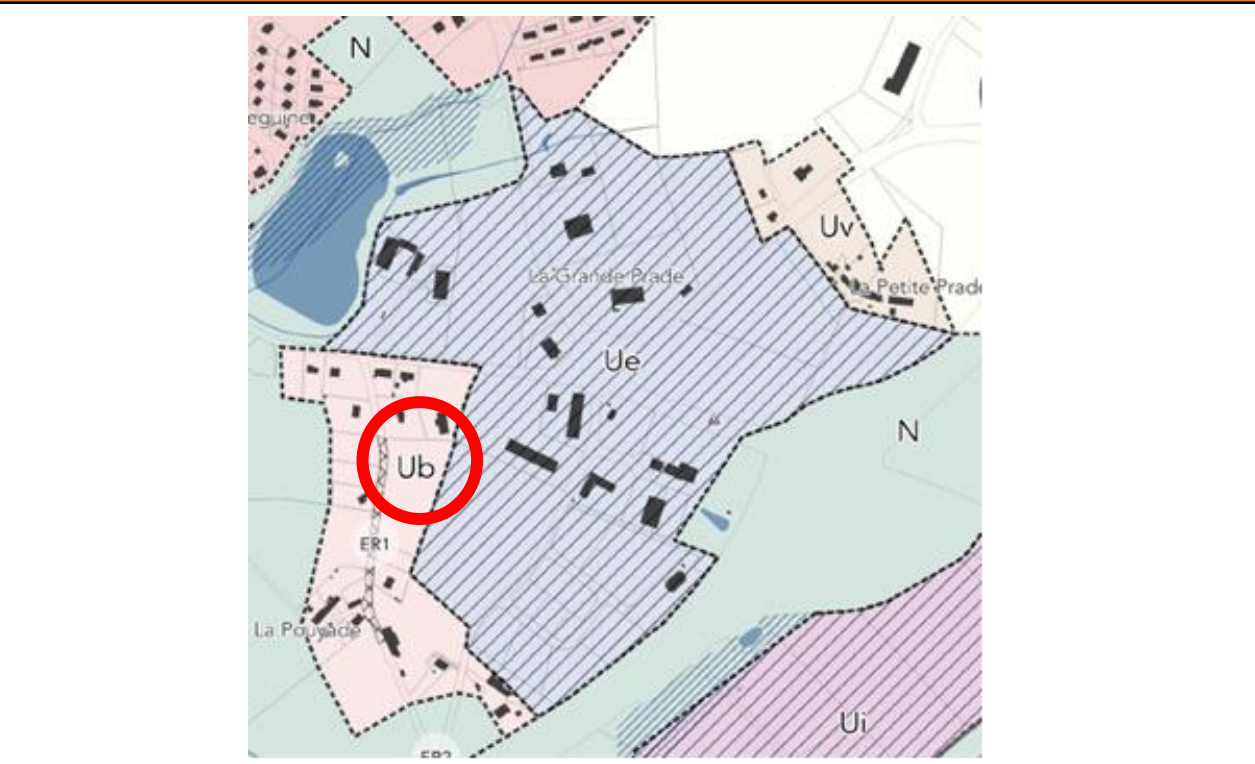
Règlement graphique (4.5)

Commune
Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Le village de La Pouyade, sur la commune de La Souterraine est en zone Ub, alors qu'il correspond aux caractéristiques de la zone Uv. Il s'agit donc de modifier la zone Ub de La Poyade en zone Uv.

Pour rappel, « la zone Ub concerne les noyaux bâtis les plus importants du territoire, desservis par les réseaux, qui accueillent des constructions à usage résidentiel, des équipements et des activités économiques.
Elle couvre l'ensemble des espaces urbanisés existants correspondant aux centre-bourgs des communes du territoire » (rapport de présentation)
« La zone Uv concerne les ensembles de bâtis correspondant aux villages des communes. »

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



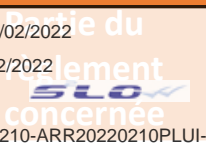
Erreur matérielle	Modification envisagée	Document modifié
7. Erreurs de référence à numéro d'articles du code de l'urbanisme dans règlement écrit (dans les dispositions générales)	Corriger les références au code de l'urbanisme	Règlement écrit <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px;"> Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR </div>

DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement écrit présente des dispositions générales, s'appliquant à l'ensemble des zones. L'article 2, « portées respectives du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols », fait référence à des articles du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions restent applicables à l'ensemble des zones. Or, plusieurs références sont erronées, suite à la recodification de Décembre 2015). Il est proposé de les actualiser avec les références actuelles.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables. • Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique, - article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, - article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules, - article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement, - article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national, - article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains. • S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ». 	<p>ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables. • Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique, - article R.111-3.2 article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, - articles R.111-4 R.111-5, R.111-6 et R.111-25 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules, - article R.111-14-2 R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement, - article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national, - article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains. • S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Erreur matérielle	Modification envisagée	Document modifié
8. Reprise partielle des dispositions de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme	Reprendre l'article L 151-21 du code de l'urbanisme en incluant la notion de lotissement qui a été oubliée	Règlement écrit Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

L'article L151-21 du code de l'urbanisme stipule :«[...]Dans le cas **d'un lotissement** ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.** »

Le règlement du PLUi se saisit de la possibilité de s'opposer à la règle selon laquelle « l'ensemble du projet est appréciée au regard de la totalité des règles édictées par le plan local de l'urbanisme », afin d'instruire les projets de lotissements notamment lot par lot et non à l'échelle du lotissement. Cependant, le règlement du PLUi ne mentionne pas les lotissements. Il s'agit d'un oubli.

Ainsi, il est proposé de rajouter la mention du « lotissement » dans le titre du paragraphe.


Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <ul style="list-style-type: none"> En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet. 	<p>Lotissement ou Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <ul style="list-style-type: none"> En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n° Partie du règlement Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR
9. Dans le règlement, les menuiseries sont suivies d'une astérisque qui ne renvoie à rien, dans les articles concernant les façades.	Supprimer l'astérisque à la suite de menuiserie	Règlement écrit Au, Ub, Uv et Au

Article UA 2.7, Ub 2.7, Uv 2.7, et Au 2.7 relatifs aux façades

Dans toutes ces zones, l'article relatif aux façades mentionne que « les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement). L'astérisque accolée au terme de menuiserie ne renvoie à rien dans ces articles concernant les façades dans le règlement. Il est donc proposé de le supprimer chaque fois qu'il apparaît.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>UA</p> <p>Article UA 2.7 - Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal. 	<p>UA</p> <p>Article UA 2.7 - Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n°  <small>Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR</small>	
10. La règle écrite correspondant aux « trames jardin » est en Ua alors que ces éléments sont physiquement en Ub	Replacer le paragraphe correspondant aux règles relatives aux « trames jardins » dans la zone Ub	Règlement écrit	Zones Ua et Ub

Deux trames jardin ont été identifiées au plan de zonage, qui font l'objet de prescriptions spécifiques. Ces deux trames jardins sont situées en Ubb. Or, la règle qui correspond au zonage est écrite en Ua, zone dans laquelle il n'y a pas de « trame jardin ». Il faut déplacer cette règle en Ub.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Article UA 2.12 - Eléments de paysage protégés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme) <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur. - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, etc.). - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.). 	<p>Article UA 2.12 - Eléments de paysage protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme) <ul style="list-style-type: none"> — Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur. — L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.). — Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.).

Article UB 2.12 – Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
 - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
 - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.).

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n° nouveau Partie du résolu Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR
11. Répétition de règle concernant les clôtures Une règle est écrite deux fois dans le paragraphe UV 2.10 concernant les clôtures	Supprimer la règle la deuxième fois	Règlement écrit Zone Uv

Dans l'article UV 2.10 relatif aux clôtures, la règle « les clôture sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur » est écrite deux fois. Il apparait nécessaire de supprimer la deuxième mention inutile.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article UV 2.10 - Les clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur • Les clôtures sur rue, hors portails et portillons : <ul style="list-style-type: none"> - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur, - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux, - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre. • L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. • Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. 	<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article UV 2.10 - Les clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur • Les clôtures sur rue, hors portails et portillons : <ul style="list-style-type: none"> - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur, - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux, - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60-mètre. • L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. • Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n°1001 Partie du règlement
12. Titre zone AU Le titre de la zone AU dans le règlement écrit n'est pas cohérent avec le titre de la zone dans le règlement graphique (1AU)	Remplacer le titre de zone AU par 1 AU	Règlement écrit Zone AU

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Le règlement écrit et le règlement graphique ne sont pas tout à fait similaire concernant le nom attribué à la zone 1AU (3 zones 1 AU dans le PLUi, situées sur la commune de La Souterraine. Ainsi, dans le règlement écrit, la zone est mentionnée « AU »

Dans le règlement graphique, elle est mentionnée « 1AU »



Dans un souci d'harmonisation, il est proposé de nommer la zone « 1AU » et dans le règlement écrit, et dans le règlement graphique. Tous les articles de la zone seront renommés en conséquence.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p style="text-align: center;">ZONE AU</p> <p style="text-align: center;">Article AU 1.1 - Sont interdits :</p>	<p style="text-align: center;">ZONE 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 1AU 1.1 - Sont interdits :</p>

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n° Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR
13. Erreur de titre d'article dans règlement écrit (Uv 2.11 au lieu de Au 2.11)	Corriger le titre de l'article Au 2.11	Règlement écrit Zone AU

L'article relatif au stationnement en zone AU est intitulé :

Uv 2.11 – stationnement des véhicules

Or, il devrait s'appeler **AU 2.12** - stationnement des véhicules.

Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

AU

STATIONNEMENT

Article UV 2.11 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

AU

STATIONNEMENT


Article ~~UV~~ 1AU 2.12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n° Partie du réglé slo ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR
14. Haies en AU Les haies identifiées sur le règlement graphique font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit. Ces prescriptions ne figurent pas en zone AU.	Rajouter en zone AU les prescriptions relatives aux haies identifiées à protéger.	Règlement écrit Zone AU

Le règlement graphique concernant la zone 1AU fait apparaitre une haie à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Pourtant, la zone 1AU ne consacre aucun paragraphe à ces haies. Il s'agit d'un oubli. Il est proposé de rajouter le paragraphe précisant les règles applicables aux haies identifiées dans la zone 1AU afin de rectifier cette erreur matérielle.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
	<p>Article 1AU 2.11 – Eléments protégés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée : <ul style="list-style-type: none"> - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ; - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres ; - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ; - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n°  Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR	
15. Erreur de référence de renvoi d'article dans l'article A.1.1	Corriger la référence de l'article dans l'article A.1.1	Règlement écrit	Zone A

Article A.1.1 – Sont interdits, sauf pour changement de destination cf. article A.1.2

Le renvoi à l'article A.1.2 est erroné. L'article correspondant aux changements de destination est le A.1.3

Il est proposé de corriger le numéro de l'article faisant référence aux changements de destination dans l'article A.1.1 du règlement écrit

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>A</p> <p>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p> <p>En plus des dispositions ci-après, le code de l'Environnement ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental s'appliquent sur la totalité de la zone agricole.</p> <p>Article A.1.1 – Sont interdits, sauf pour changement de destination cf. article A.1.2 :</p>	<p>A</p> <p>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p> <p>En plus des dispositions ci-après, le code de l'Environnement ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental s'appliquent sur la totalité de la zone agricole.</p> <p>Article A.1.1 – Sont interdits, sauf pour changement de destination cf. article A.1.3.2 :</p>

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document nouveau
<p>16. Oubli de mentionner les changements de destination en zone N L'article N.1.1, qui fixe les interdictions, oublie de mentionner l'exception permise par l'article N.1.3. (concernant les changement de destination)</p>	<p>Afin de clarifier la lecture et de sécuriser le règlement, il semble nécessaire de rajouter l'exception permise au titre du changement des destinations dans l'article N.1.1</p>	<p>Règlement écrit</p> <p>Zone N</p>

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Le PLUi autorise les changements de destination en zone N, dans les conditions prévues à l'article N.1.3. Pourtant, l'article N.1.1, qui fixe les interdictions, oublie de mentionner l'exception permise au titre des changements de destination. Afin de clarifier la lecture et de sécuriser le règlement, il est nécessaire de rajouter l'exception permise au titre du changement de destination dans l'article N.1.1

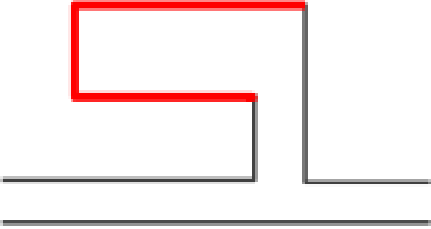
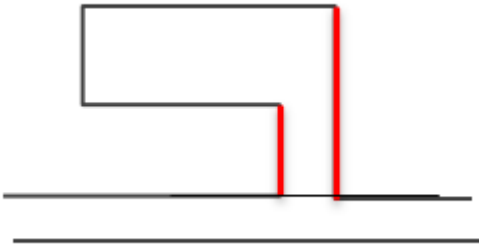
Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>N</p> <p>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p> <p>Article N.1.1 – Sont interdits</p> <p>En raison de la qualité des sites aucune construction non visée à l'article N1.2 ne peut être autorisée.</p>	<p>N</p> <p>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p> <p>Article N.1.1 – Sont interdits</p> <p>En raison de la qualité des sites aucune construction non visée à l'article N1.2, et aucun changement de destination non visé à l'article N1.3 ne peuvent être autorisés.</p>

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document nouveau
<p>17. Recommandations architecturales Le règlement écrit comporte une annexe de « recommandations architecturales », qui est mentionnée dans l'ensemble des articles du PLUi. Cependant, en zone A et N, la règle est écrite comme devant s'y référer, donnant à ces prescriptions un caractère obligatoire, quand au contraire elles ont un rôle de conseil.</p>	<p>Modifier le paragraphe relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement pour supprimer le caractère prescriptif de l'annexe « Recommandations architecturales », et lui rendre son rôle de conseil.</p>	<p>Document nouveau</p> <p>Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR</p> <p>Partie du règlement</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Zone A et N</p>

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>A</p> <p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations doivent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement. <p>N</p> <p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations doivent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement. 	<p>A</p> <p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations doivent peuvent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement. <p>N</p> <p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations doivent peuvent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement.


Erreur matérielle	Modification envisagée	Document n°
<p>18. Schéma lexique – limites séparatives Le lexique du règlement graphique donne une définition aux limites séparatives latérales. La définition est accompagnée d'un schéma illustratif, qui comporte une erreur dans sa légende et dans sa représentation</p>	<p>Compléter la légende et modifier le schéma erroné</p>	<p>Document n° : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Lexique</p>

Le lexique du PLUi définit les limites séparatives, les limites séparatives latérales et celles de fond de parcelle, et présente un schéma pour faciliter la compréhension. La légende ne précise pas qu'il s'agit des limites séparatives latérales, et le 3^{ème} schéma comporte une erreur de représentation. Il s'agit de rectifier ces deux erreurs.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p><i>Exemples d'identification des limites séparatives (représentées en rouge / gras)</i></p> 	<p><i>Exemples d'identification des limites séparatives latérales (représentées en rouge / gras)</i></p> 

Erreur matérielle	Modification envisagée	Document modifié
19. L'échelle graphique visuelle est erronée dans règlement graphique « sections 1/15 000 »	Corriger l'échelle graphique visuelle sur le règlement graphique	Règlement graphique Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le (4.5) ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Sur le règlement graphique, l'échelle graphique est erronée. Il faut la modifier.

Règlement graphique actuel	Projet de règlement graphique
 <p>0 50 100 m</p>	

Erreur matérielle

Modification envisagée

Document modifié

20. Échappées visuelles La Souterraine

Les deux échappées visuelles à La Souterraine n'existent plus. Elles n'auraient pas du être reprises dans le règlement graphique.

Supprimer les deux échappées visuelles de La Souterraine

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le 10/02/2022
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
4.7 Inventaire des prescriptions
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Lors de l'élaboration du PLUi, une réflexion avait eu lieu concernant le maintien de deux protections de vue dénommées « échappées visuelles », qui existaient dans le PLU de La Souterraine. Au vu de l'étude de ces deux échappées, il avait été proposé de les supprimer. Cependant, par le fait d'une erreur matérielle, elles ont été maintenues. Pourtant, l'une comme l'autre n'a aujourd'hui pas ou très peu d'effet :

- Au sud-ouest (A) - l'échappée visuelle depuis le pont de la N145 au droit de l'hôtel Alexia, **donnant une vue sur l'Eglise ;**
- Au Nord-est (B) - l'échappée visuelle depuis la RN 145, **donnant une vue sur la tour de Bridiers**

Concernant l'échappée visuelle A, depuis le pont de la N145 au droit de l'hôtel Alexia donnant une supposée vue sur l'église, la vue sur l'église est bouchée par un arbre. Cette échappée n'a donc pas lieu d'être, car elle n'existe plus.

Concernant l'échappée visuelle B, depuis la RN 145, donnant une vue sur la tour de Bridiers, cette vue est très limitée raison de la végétation et de la vitesse de circulation de la voie. C'est pourquoi il avait été proposé de la supprimer.

De surcroît, dans les deux cas, si les emplacements sont indiqués, le sens de la protection de la vue à protéger ne l'est pas, ce qui rend son application très difficile.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle en supprimant les deux « vues à préserver » N° 86 et 87 de La Souterraine.



Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique

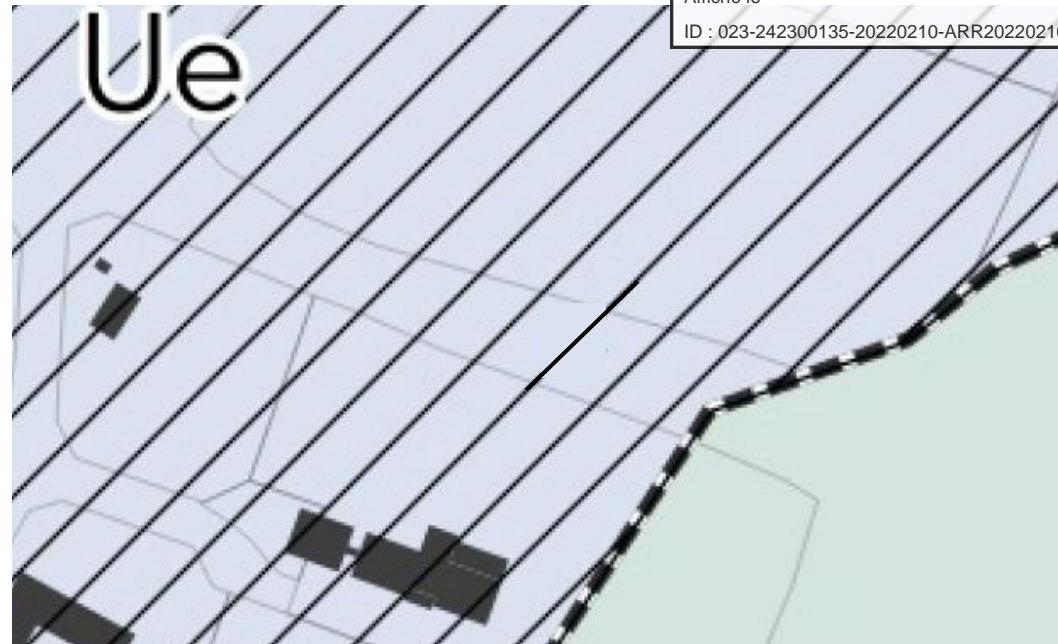
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Inventaire des prescriptions actuel

Page 47

86	La Grande Grade	ZE0123	Vue à préserver
----	-----------------	--------	-----------------

Projet d'inventaire des prescriptions

Page 47

86	La Grande Grade	ZE0123	Vue à préserver
----	-----------------	--------	-----------------

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique

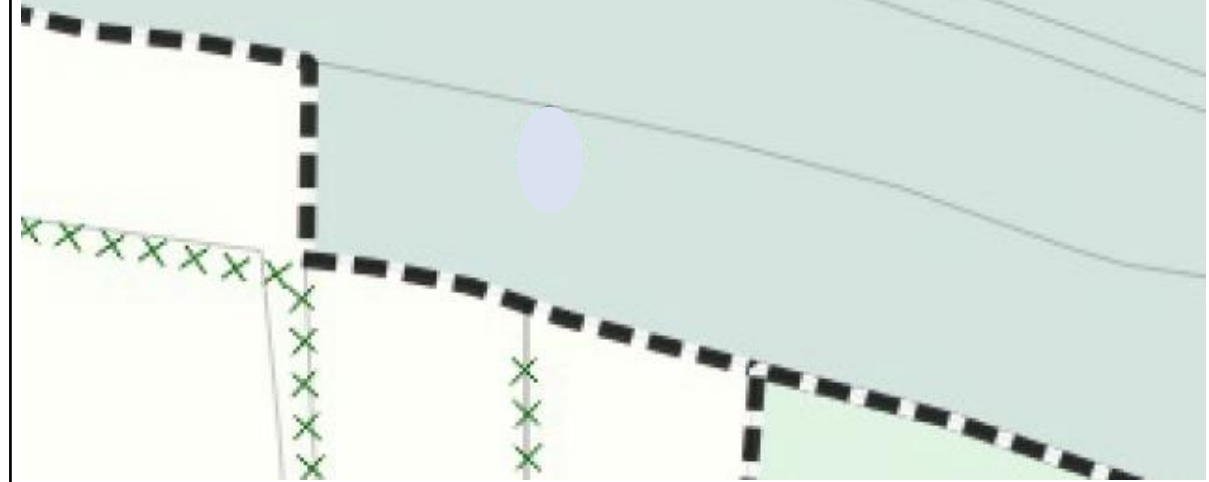
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Inventaire des prescriptions actuel

Page 47

87	La Roseraie	ZK0059	- / -
----	-------------	--------	-------

Projet d'inventaire des prescriptions

Page 47

87	La Roseraie	ZK0059	- / -
----	-------------	--------	-------

Erreur matérielle

21. Les bâtiments susceptibles de changer de destination situés au lieu-dit « La Pédrière » à Azérables sont mal référencés dans le document 4.7 Inventaire des Prescriptions

Modification envisagée

Modifier la section cadastrale correspondant aux bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au lieu-dit « La Pédrière », sur la commune d'Azérables

Document modifié

Inventaire des
(4.7)

Commune
Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
A.S.L.O.
ID : 023-242300135-202210-ARR20220210PLUI-AR

Inventaire des prescriptions actuel

35	La Pédrière	0D1403	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
36	La Pédrière	0D113	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
37	La Pédrière	0D0084	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
38	La Pédrière	0D1411	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Projet d'inventaire des prescriptions

35	La Pédrière	0D OE1403	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
36	La Pédrière	0D OE113	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
37	La Pédrière	0D OE0084	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
38	La Pédrière	0D OE1411	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Erreur matérielle

Modification envisagée

Document modifié

22. Les bâtiments identifiés n° 37 et 38 au lieu-dit « Les Champs » sur la commune de Saint-Agnant-de-Versillat comme susceptibles de changer de destination sont mal identifiés sur le règlement graphique

Replacer correctement les symboles correspondant aux bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination 37 et 38 dans le zonage

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le 10/02/2022
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Sur le règlement graphique, les bâtiments 37 et 38 identifiés au lieu-dit Les Champs sur la commune de Saint-Agnant-de-Versillat sont mal positionnés. Il convient de les repositionner correctement.

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Erreurs matérielles	Liste modifications envisagées	Document	Commune
ASSURER LA PRISE EN COMPTE D'UN ARRETE DE BIOTOPE			
<p>23. Un arrêté de biotope régleme[n]te plusieurs parcelles situées autour de l'étang de la Chaume, sur les communes d'Azérables et de Vareilles. Il interdit notamment certains usages. Or, une partie de ces parcelles sont situées en zone Nt, zone prévue pour le développement touristique. Ce zonage ne permet pas la bonne prise en compte de l'arrêté de biotope.</p>	<p>Supprimer la zone Nt couverte par l'arrêté de biotope, et la remplacer par une zone N, permettant la bonne prise en compte de cet arrêté</p>	<p>Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)</p>	<p>Azérables</p>

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

L'arrêté n°90-1472 portant création d'une réserve biologique sur les communes d'Azérables et de Vareilles mentionne notamment, dans son article 2, les interdictions suivantes: « *Pour assurer le maintien en état des zones périphériques de l'étang de la chaume sont interdits toutes actions ou travaux pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu:*

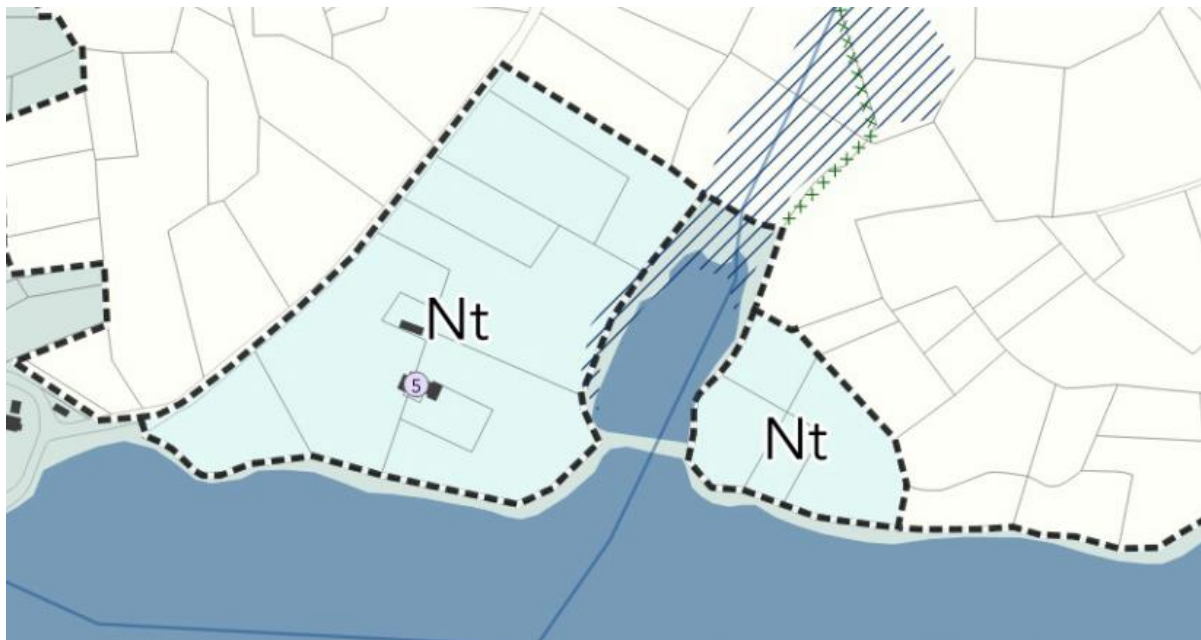
[...]

- *En dehors des voies prévues à cet effet, l'accès, la circulation et le stationnement de véhicules motorisés exceptés ceux destinés aux activités autorisées dans le périmètre protégé, les véhicules d'incendie et de secours ainsi que ceux de l'administration,*
- *Le bivouac et le camping*
- *L'usage du feu »*

Il mentionne également dans son article 4 « *sont également interdits dans la zone périphérique de l'étang délimitée sur le plan joint, l'ouverture de nouveaux sentiers.* ».

Ainsi, la zone Nt du PLUi, qui concerne des installations et équipements liés à l'exercice d'activités de loisirs de plein air en lien avec les étangs, doit se limiter à la partie du territoire non couverte par l'arrêté de biotope. Il est donc proposé de la réduire de la manière suivante:

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique

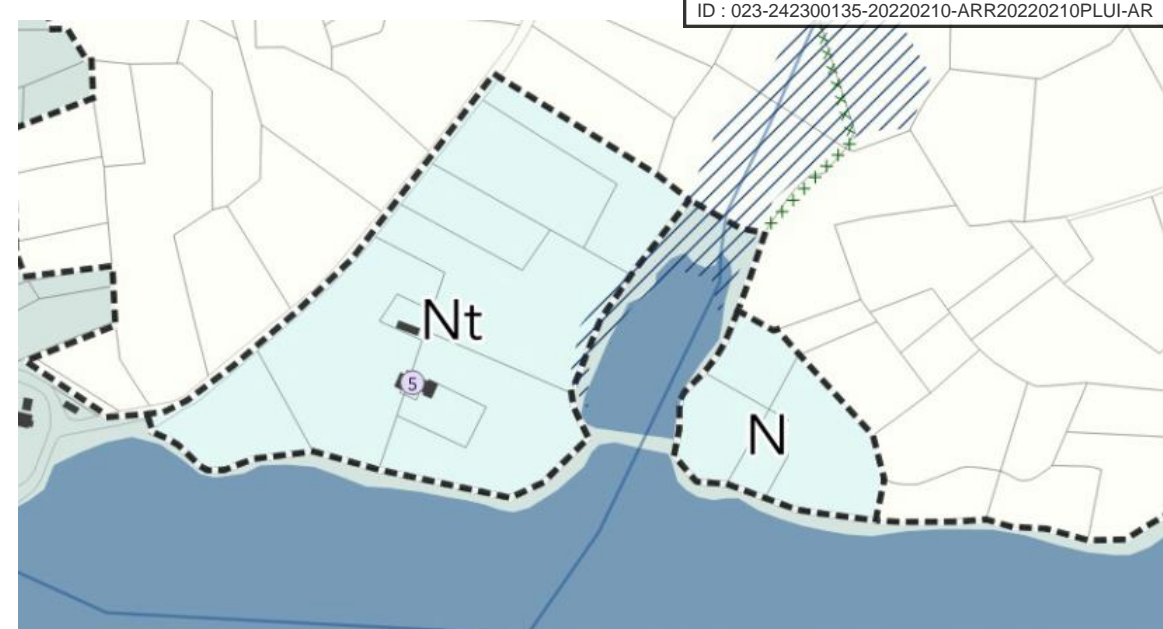
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Objectif n° 2

Adaptation OAP, règlement écrit et graphique pour renforcer son applicabilité lors de l'instruction du droit des sols

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Commune


1. Noms des OAP

Les OAP sont nommées sans préciser la localisation dans la commune.

Afin de faciliter le repérage des OAP, préciser le nom de la commune sur laquelle se situe l'OAP.

3. OAP

Portée générale

2. Harmoniser le nom de l'OAP bourg de La Souterraine

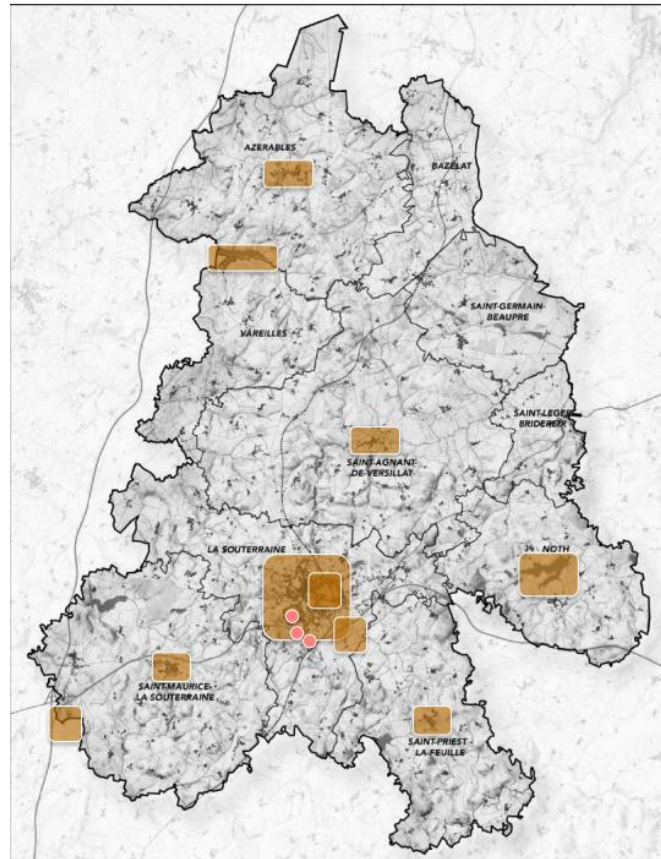
Les 5 pôles du Pays Sostranien font l'objet d'une OAP. L'OAP concernant La Souterraine ne porte pas le même nom que les OAP des 4 autres pôles

Modifier le nom de l'OAP La Souterraine par OAP bourg de La Souterraine afin d'harmoniser la rédaction

3. OAP

Portée générale

OAP actuelles



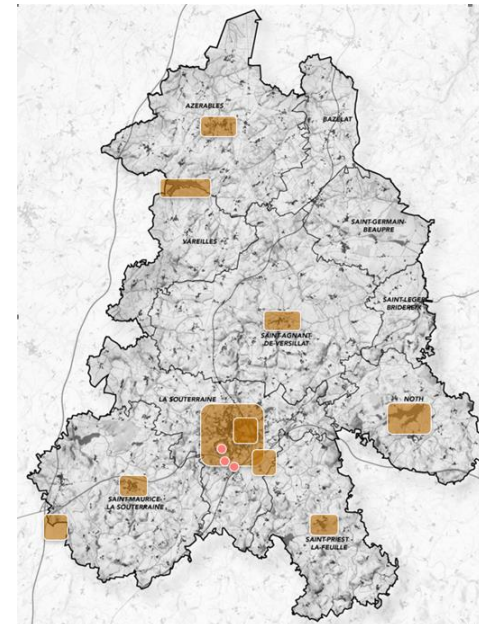
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES

- Les pôles
 - La Souterraine p. 6
 - Bourg de Saint-Maurice-la-Souterraine p.10
 - Bourg de Saint-Agnant-de-Versillat p.14
 - Bourg de Saint-Priest-la-Feuille p.18
 - Bourg d'Azéables p.22
- La Prade p.26
- Le Parc d'Activités de la Croisière p.30
- Le secteur gare de La Souterraine p.34
- Étang de la Chaume p.39
- Étang de la Cazine p.41
- Cheminement doux Centre-ville – Bridiers p.43
- Commerces p.45

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCALES

- L'Affût p.52
- Pierre Debout p.56
- Bois du Breuil p.60

Projet d'OAP



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES

- Les pôles
 - Bourg de La Souterraine p. 6
 - Bourg de Saint-Maurice-la-Souterraine p.10
 - Bourg de Saint-Agnant-de-Versillat p.14
 - Bourg de Saint-Priest-la-Feuille p.18
 - Bourg d'Azéables p.22
- La Prade (La Souterraine) p.26
- Le Parc d'Activités de la Croisière (Saint-Maurice-la-Souterraine) p.30
- Le secteur gare de La Souterraine p.34
- Étang de la Chaume (Azéables et Varelles) p.39
- Étang de la Cazine (Noth) p.41
- Cheminement doux Centre-ville La Souterraine – Bridiers p.43
- Commerces p.45

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCALES

- L'Affût (La Souterraine) p.52
- Pierre Debout (La Souterraine) p.56
- Bois du Breuil (La Souterraine) p.60

3. Les OAP ne sont pas nommées dans la couche SIG.

Permettre lors de la consultation du document en ligne d'identifier par quelles OAP sont couvertes une parcelle afin de faciliter la consultation des OAP

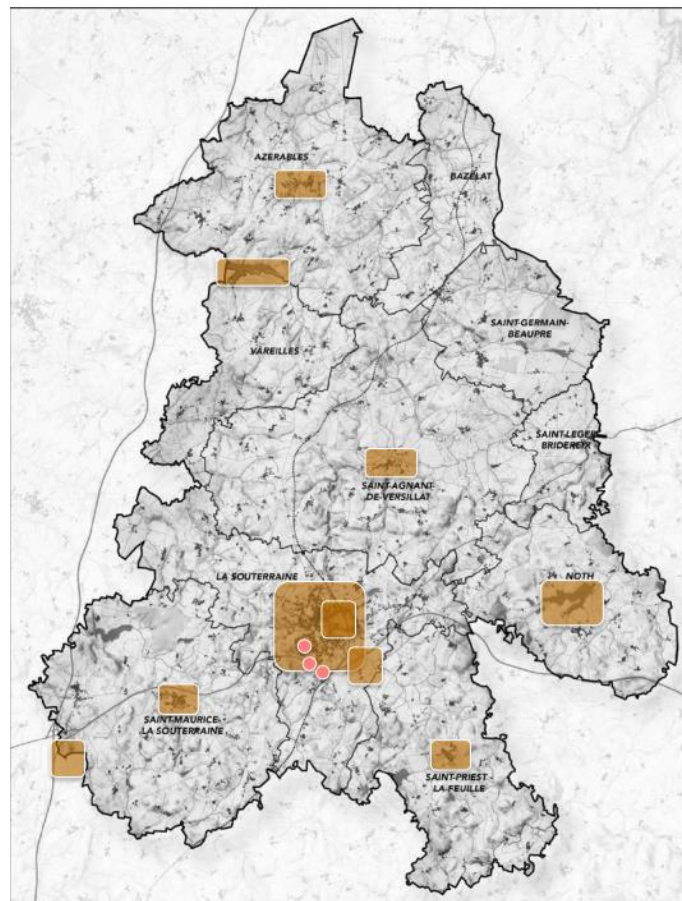
3. OAP
 Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Portée générale

Les OAP sont représentées sur le document graphique. Cependant, l'indication porte uniquement sur le fait qu'une OAP existe sur le secteur identifié, mais ne donne aucune indication sur l'OAP en question (pour rappel 15 OAP dans le PLUI du Pays Sostranien).

Afin de faciliter la lecture du PLUi, ainsi que l'instruction (notamment pour les Cu) il est proposé, dans la couche SIG, de nommer les OAP une à une, afin de savoir, lors de la consultation informatique, avec quelle(s) OAP doit(vent) être compatible(s) les projets situés dans un secteur.

Cette manipulation n'est pas possible pour le format papier. Lors d'une consultation papier, le plus simple est de se repérer à la page 3 du document OAP qui situent les OAP sur le territoire



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES

- Les pôles
 - La Souterraine p. 6
 - Bourg de Saint-Maurice-la-Souterraine p.10
 - Bourg de Saint-Agnant-de-Versillat p.14
 - Bourg de Saint-Priest-la-Feuille p.18
 - Bourg d'Azéables p.22
- La Prade p.26
- Le Parc d'Activités de la Croisière p.30
- Le secteur gare de La Souterraine p.34
- Étang de la Chaume p.39
- Étang de la Cazine p.41
- Cheminement doux Centre-ville – Bridiers p.43
- Commerces p.45

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCALES

- L'Affût p.52
- Pierre Debout p.56
- Bois du Breuil p.60

4. Représentation sur règlement graphique des OAP

Les territoires représentés comme étant couverts par une OAP sur le règlement graphique ne correspondent pas à la représentation des OAP sur le document OAP

Harmoniser la représentation des OAP et leur traduction dans le règlement graphique

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Portée générale

La représentation des OAP sur le plan de zonage n'est pas la traduction fidèle des OAP. Cela s'explique par le fait que, sauf pour les OAP sectorielles qui ont un périmètre de délimitation, les autres OAP n'ont pas vocation à être systématiquement représentée graphiquement sur le plan de zonage, ni à reprendre une échelle à la parcelle. Cependant, cela pourrait induire en erreur les porteurs de projets, qui pourraient légitimement penser que leur parcelle n'est pas couverte par une OAP, puisque non représentée sur le plan de zonage, et qui n'aura pas le réflexe d'aller vérifier dans le document d'OAP la compatibilité du projet.

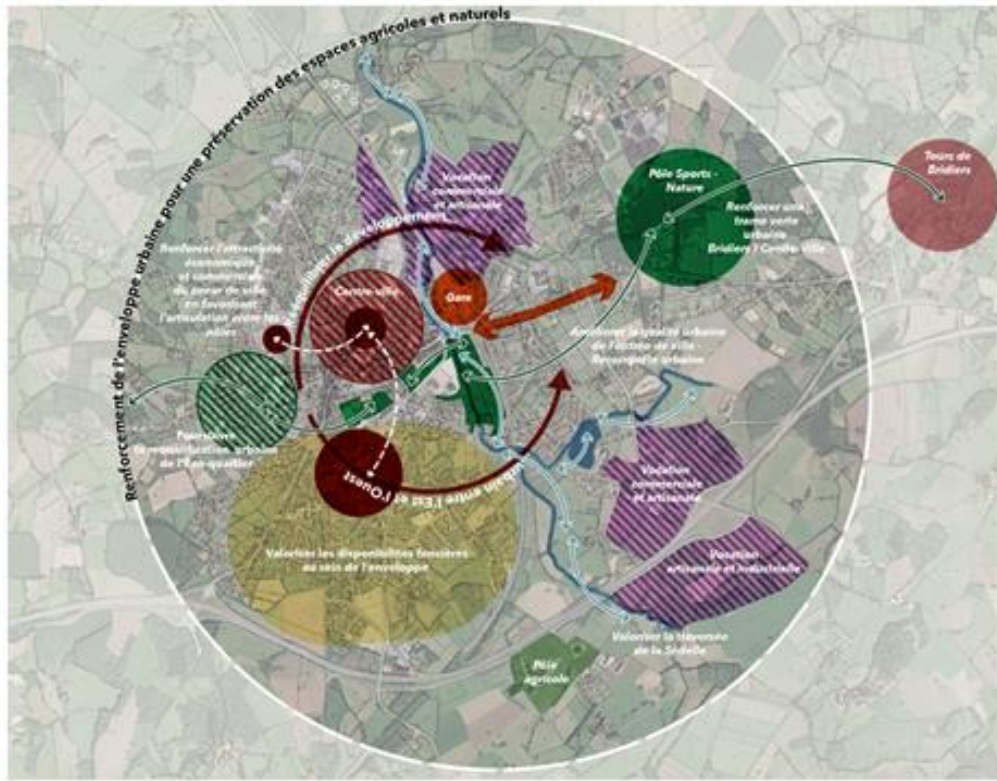
Afin de faciliter la consultation du document et de faciliter l'instruction, il est proposé de représenter les OAP de manière plus large, reprenant le périmètre représenté dans le document d'OAP.

Cela concerne les OAP suivantes :

- Les pôles
 - Bourg de La Souterraine p. 6
 - Bourg de Saint-Maurice-la-Souterraine p.10
 - Bourg de Saint-Agnant-de-Versillat p.14
 - Bourg de Saint-Priest-la-Feuille p.18
 - Bourg d'Azérables p.22
- Le secteur gare de La Souterraine p.34
- Étang de la Chaume (Azérables et Vareilles) p.39
- Étang de la Cazine (Noth) p.41
- Cheminement doux Centre-ville La Souterraine – Bridiers p.43
- Commerces p.45

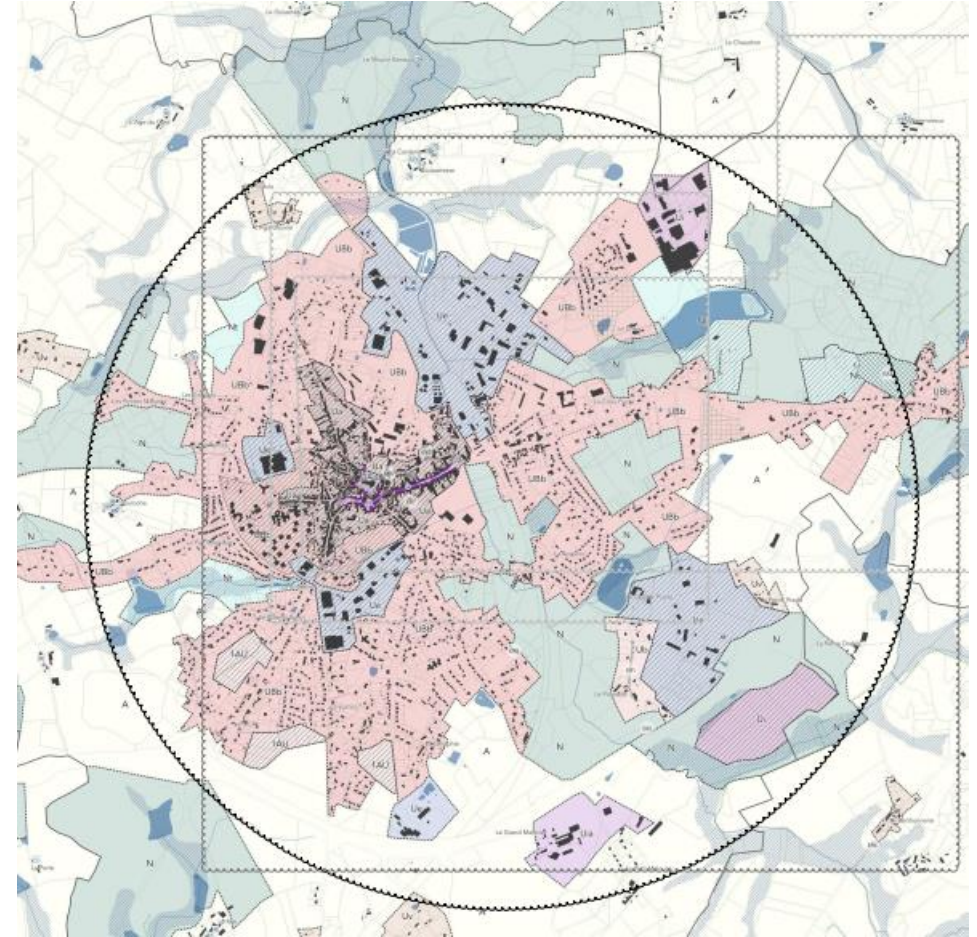
Document OAP actuel

OAP – Bourg – La Souferraine

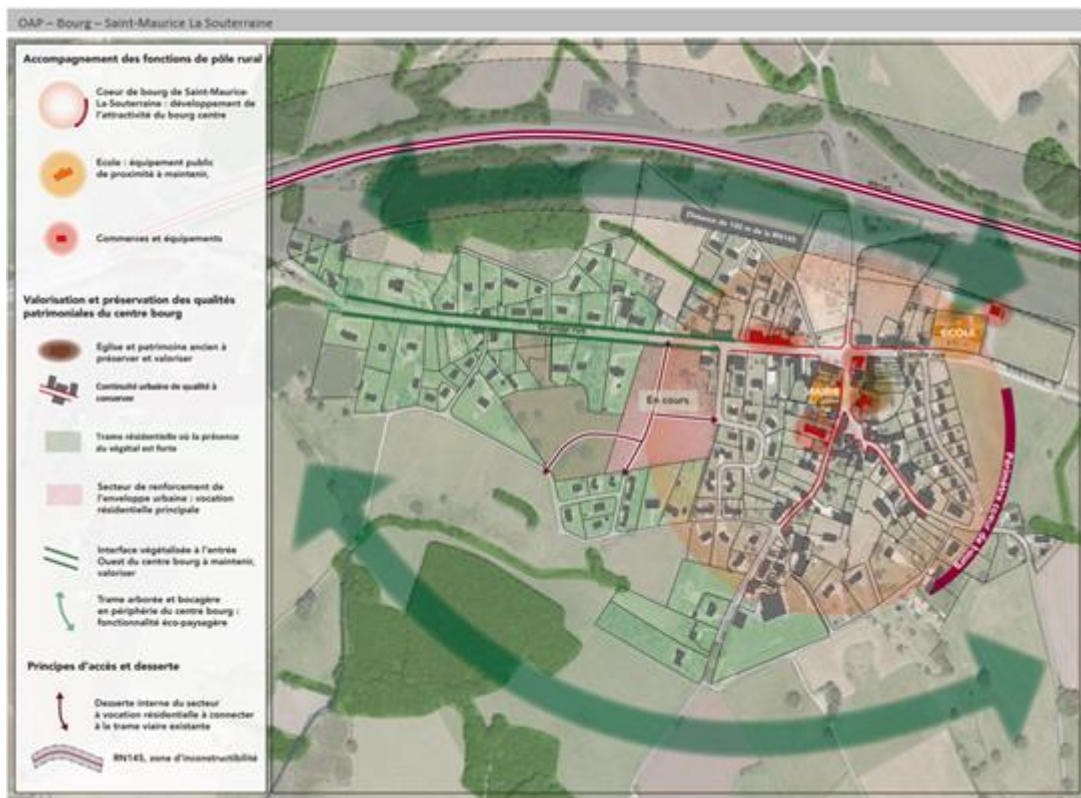


Plan (carte d'habitat intercommunal) Pays Sostranien – Orientations d'habitat de la programmation – Titre 3

Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage



Document OAP actuel

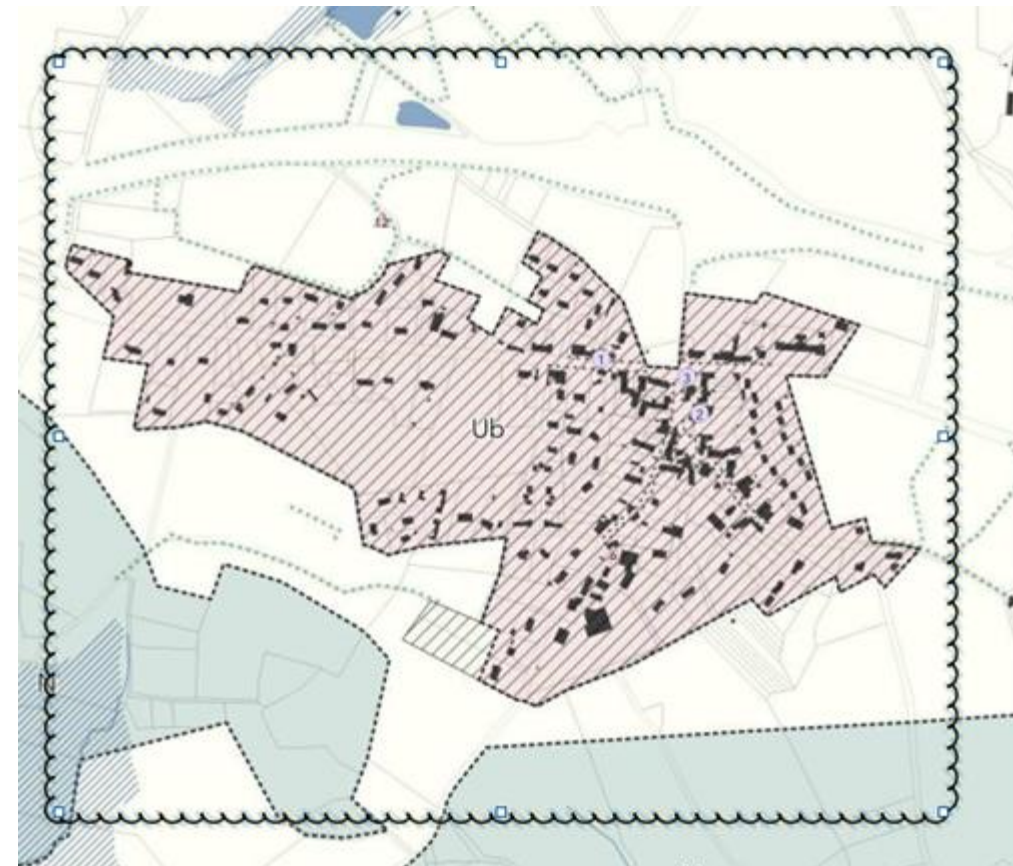


Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

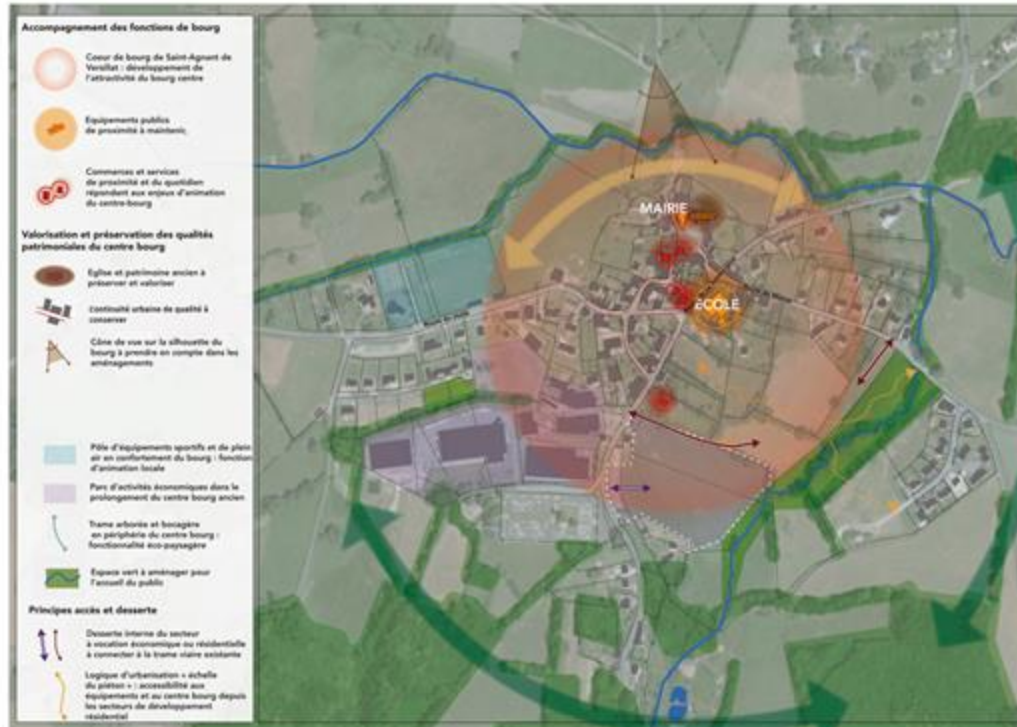
Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le 
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Document OAP actuel

OAP – Bourg – Saint-Agnant de Versillat

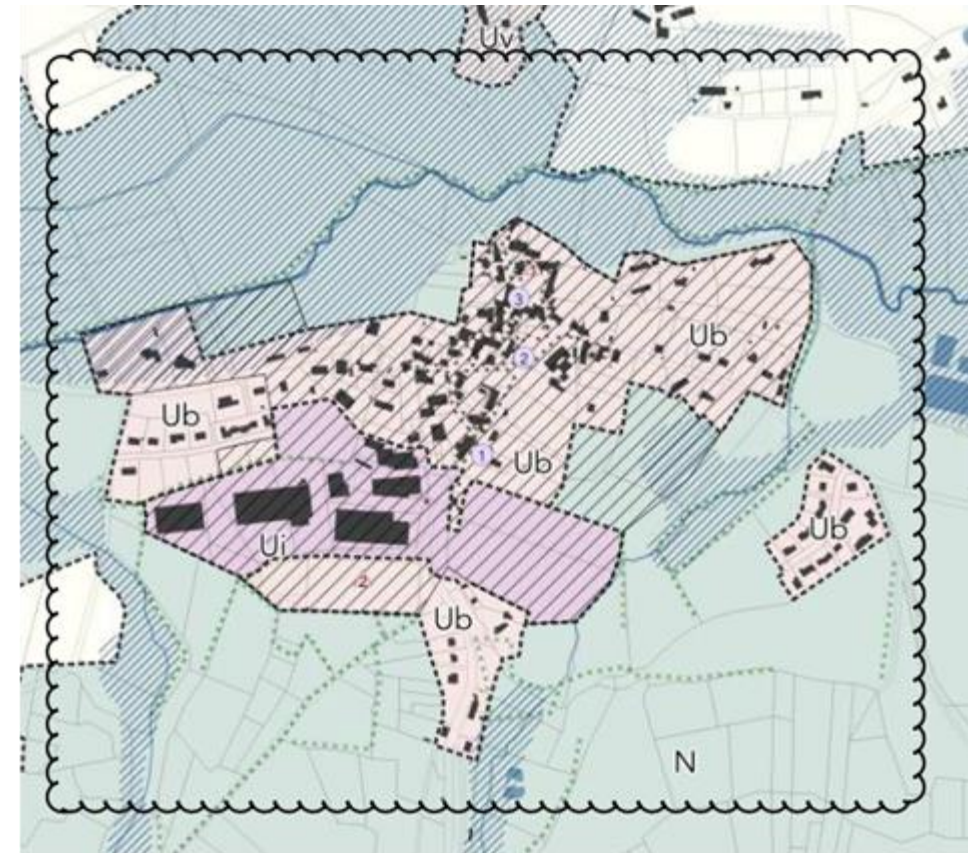


Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

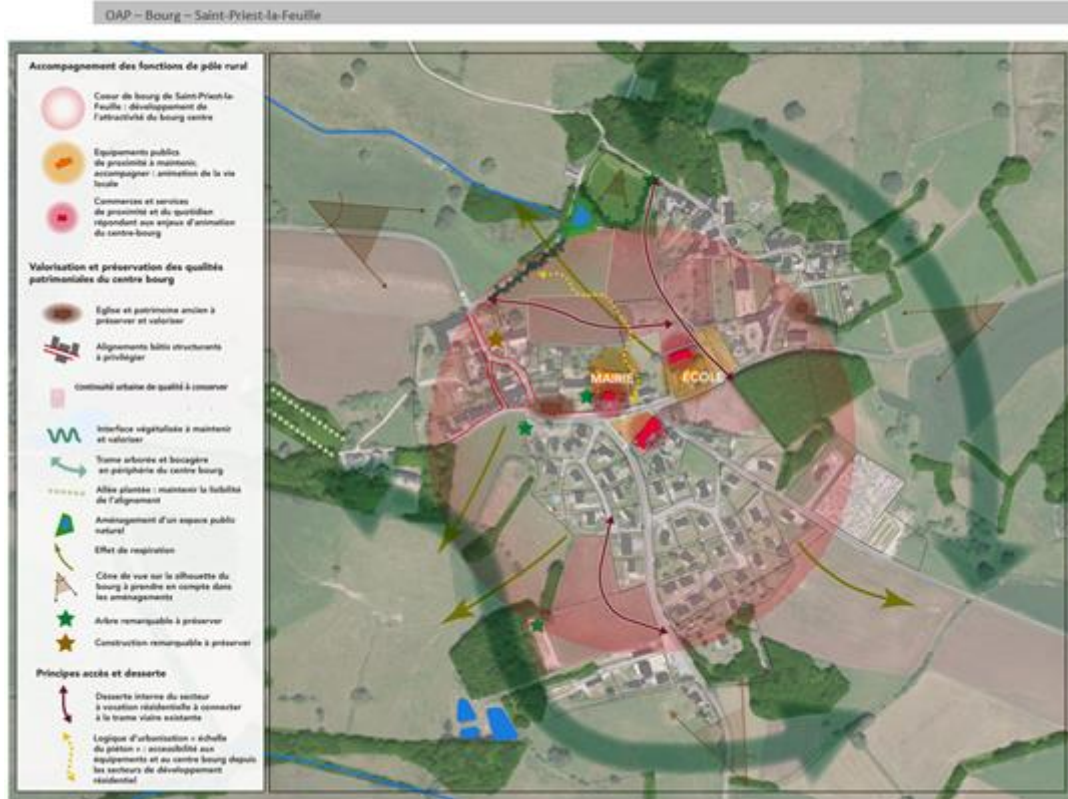
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

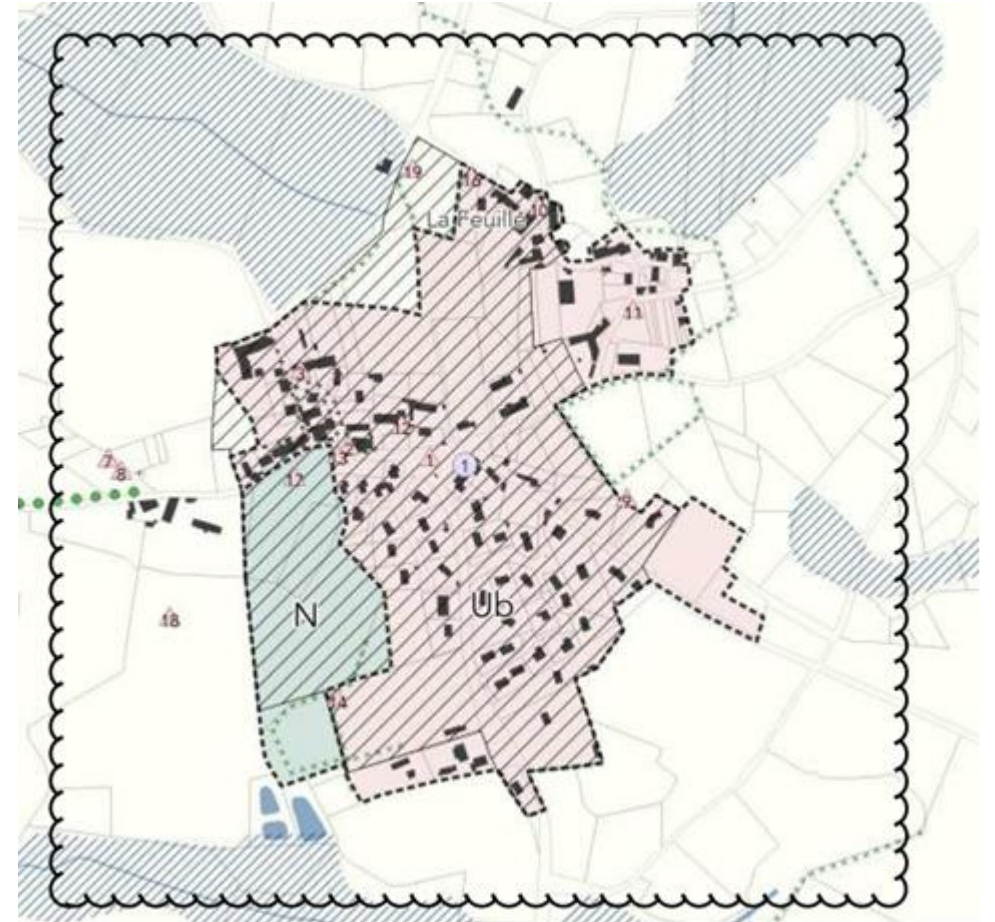
Affiché le 
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



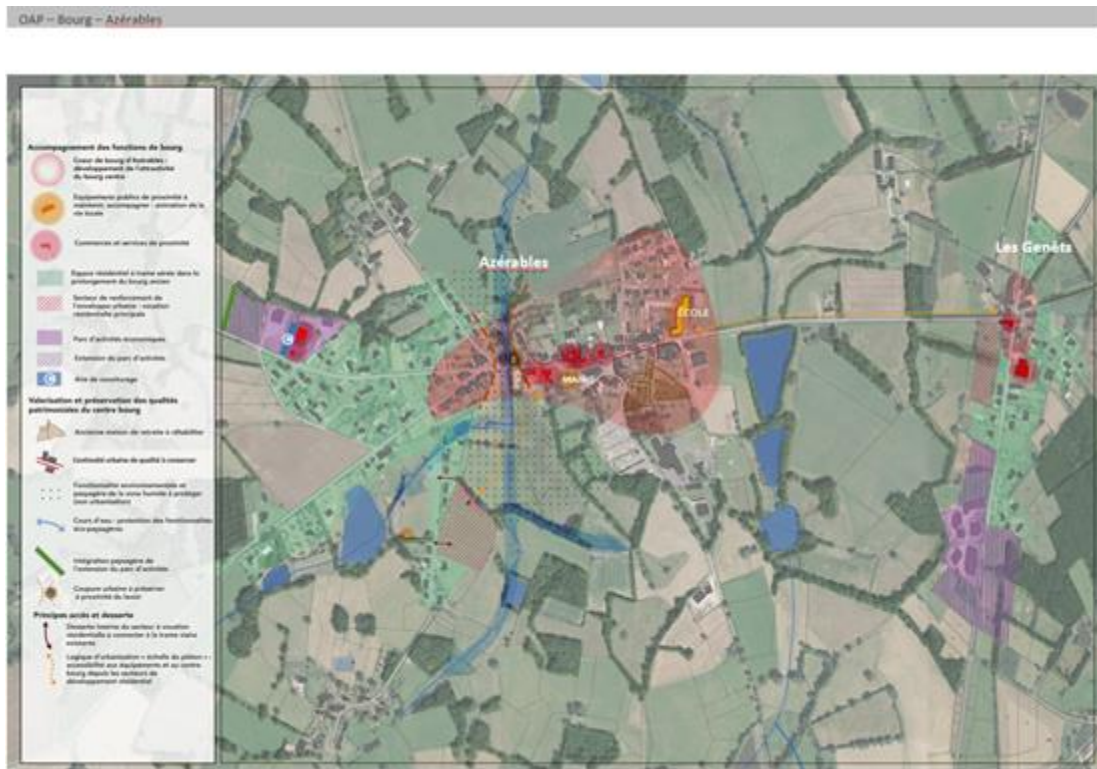
Document OAP actuel



Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage



Document OAP actuel

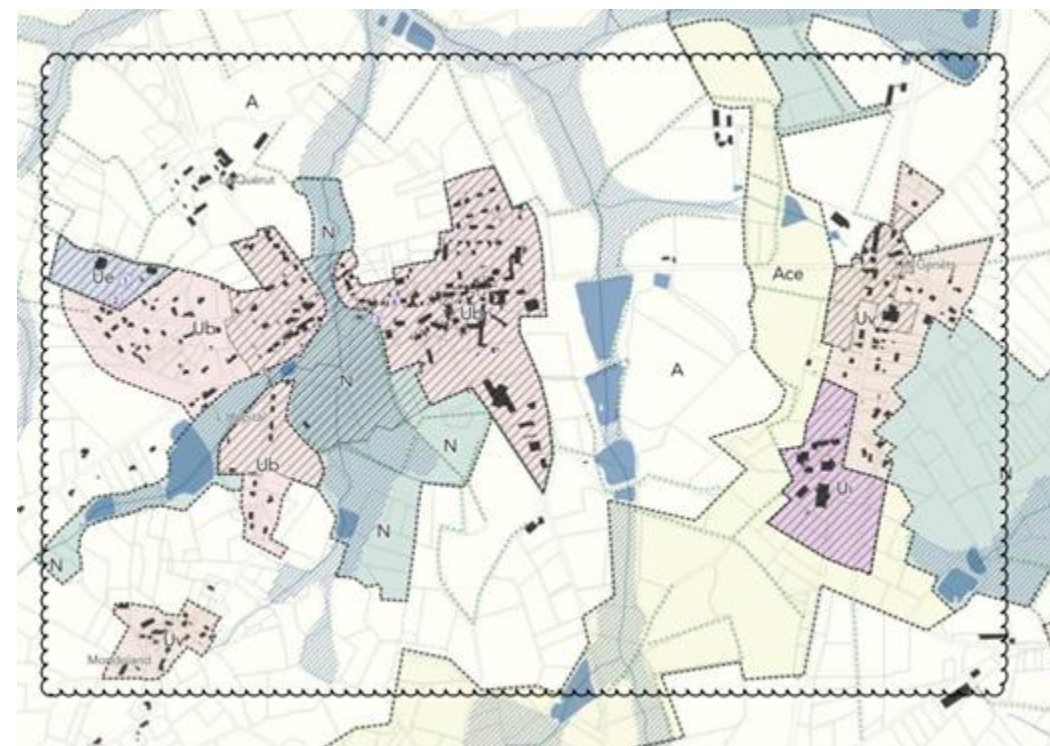


Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

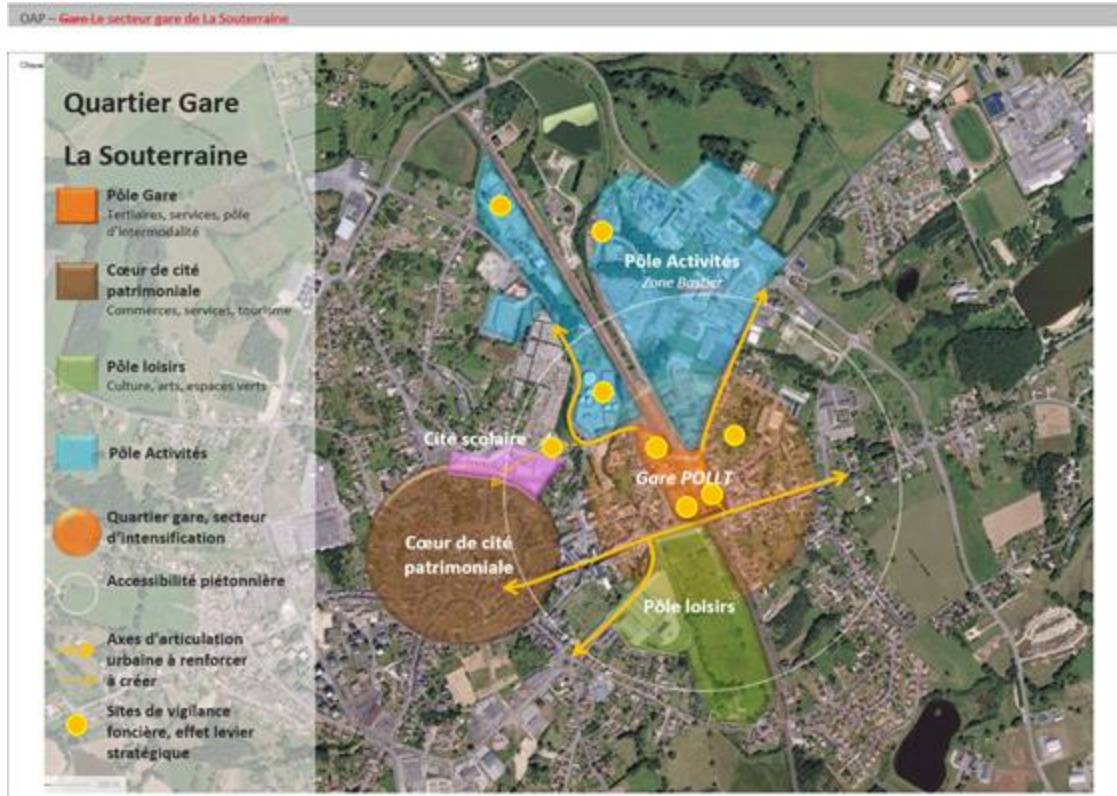
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le 
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Document OAP actuel

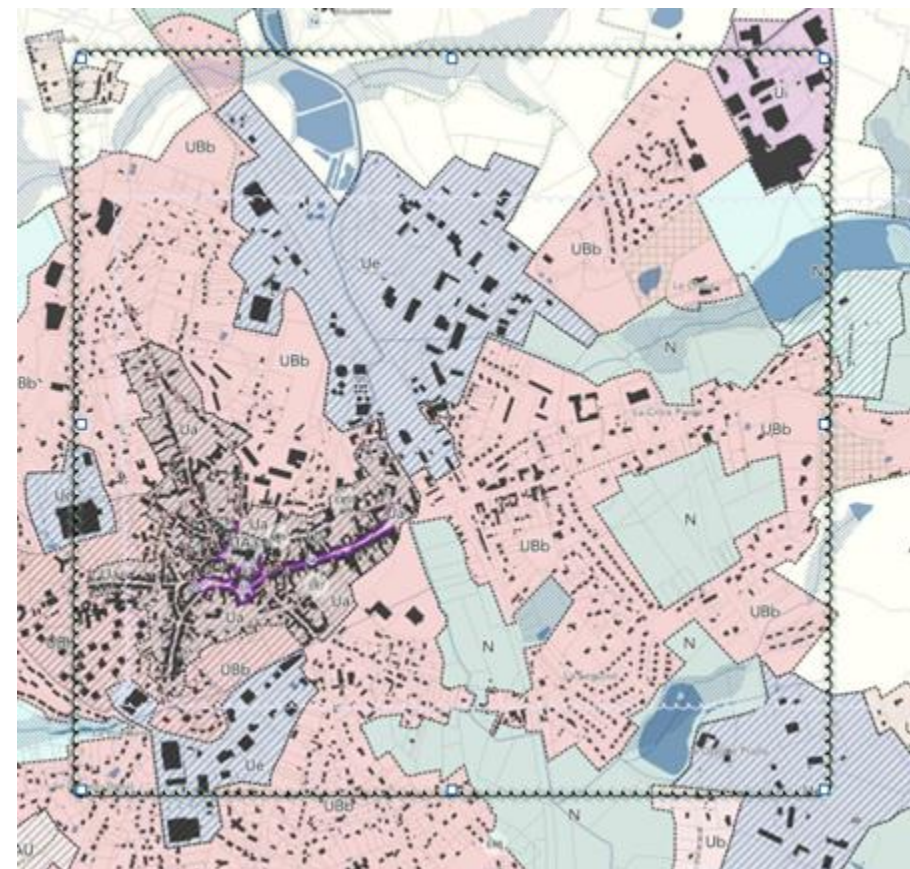


Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

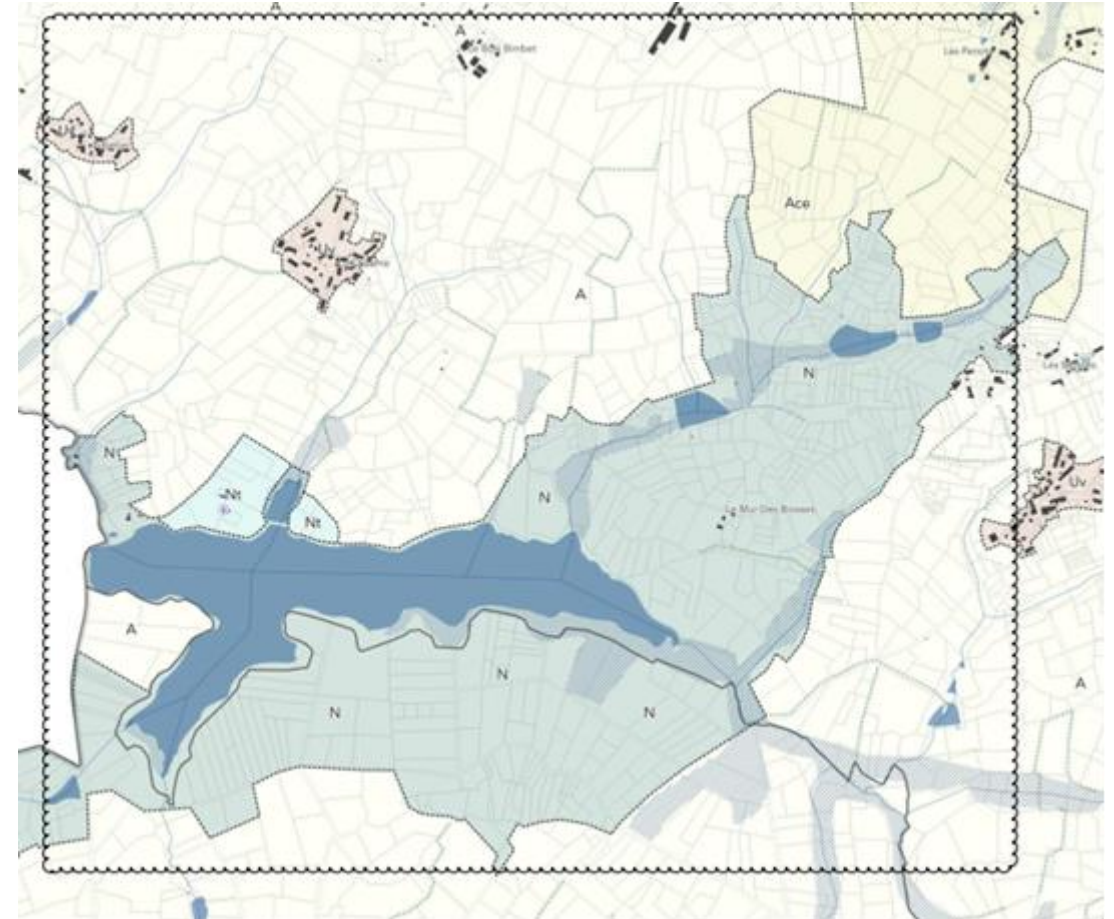
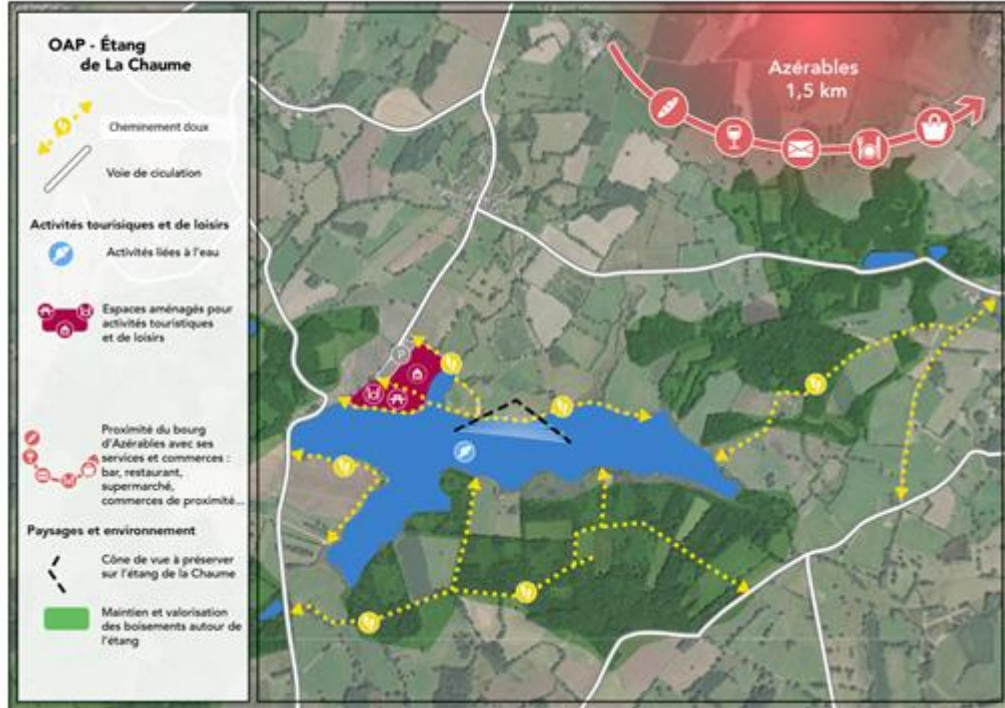
Affiché le 
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Document OAP actuel

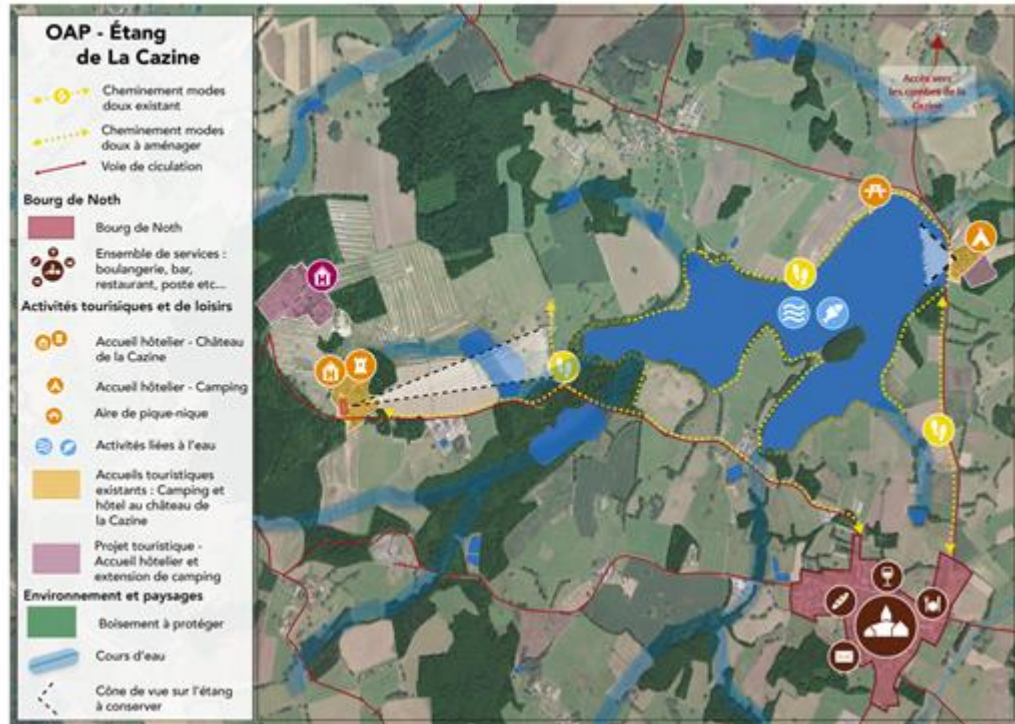
Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

OAP - Étang de la Chaume - communes d'Azéables et de Varelles

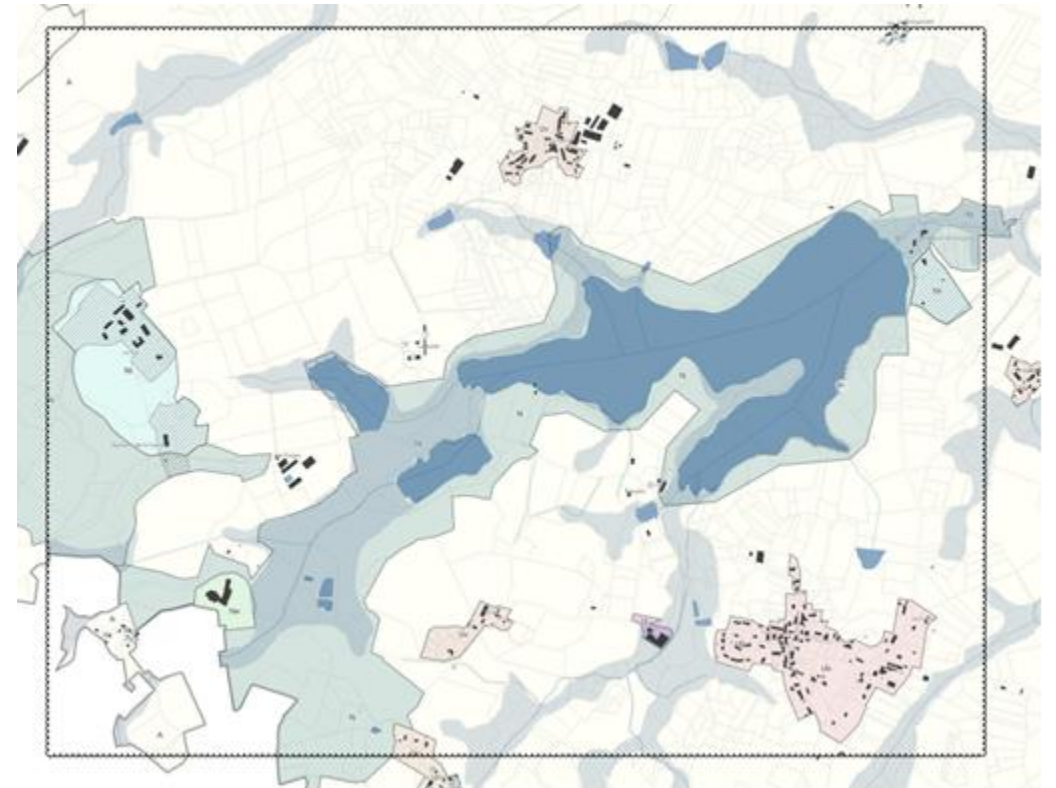


Document OAP actuel

OAP - Étang de la Cazine - commune de Noth

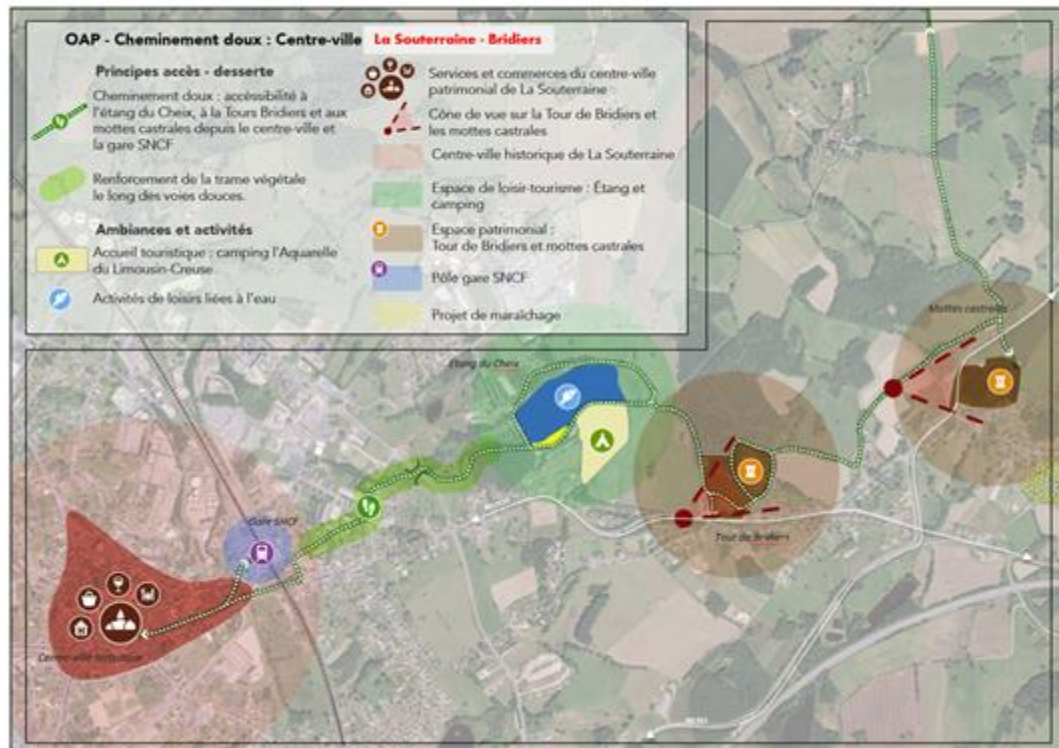


Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage



Document OAP actuel

OAP – Cheminement doux : Centre-ville La Souterraine - Bridiers

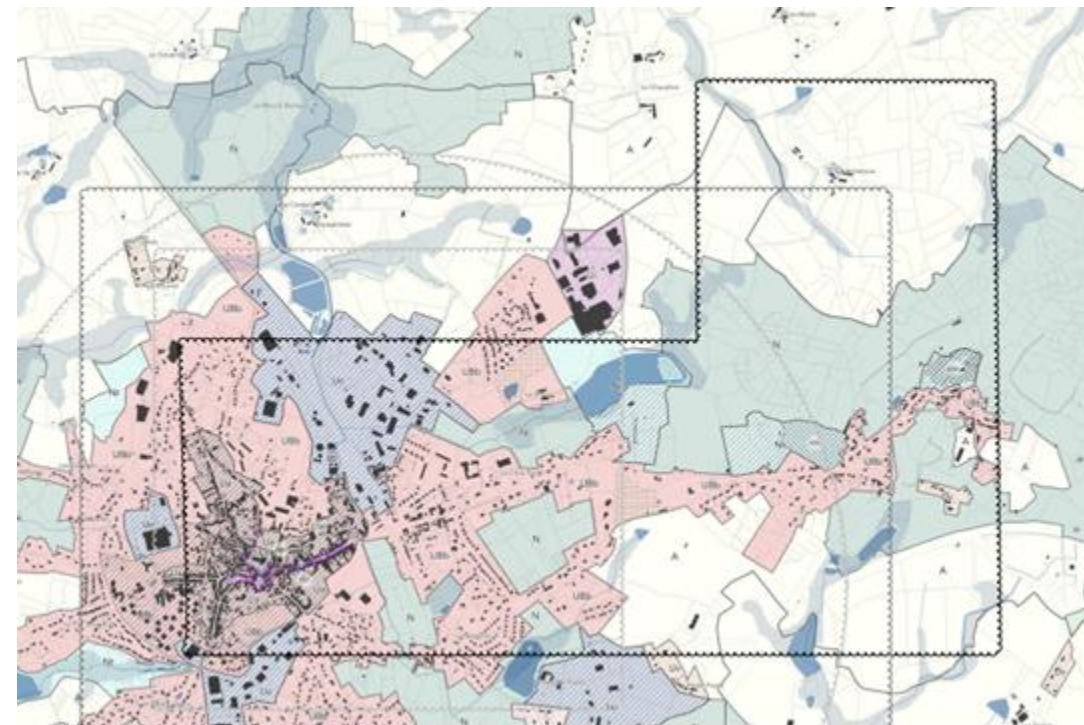


Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

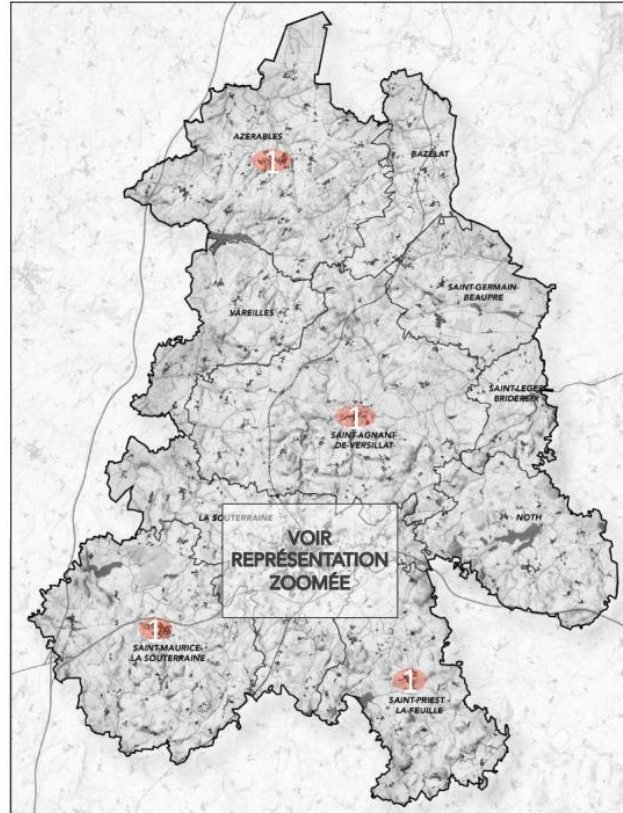
Affiché le 
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



Document OAP actuel

OAP - Commerces

- 1** Centralités
Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée (services bancaux et anomaux)
=> Objectif de revitalisation



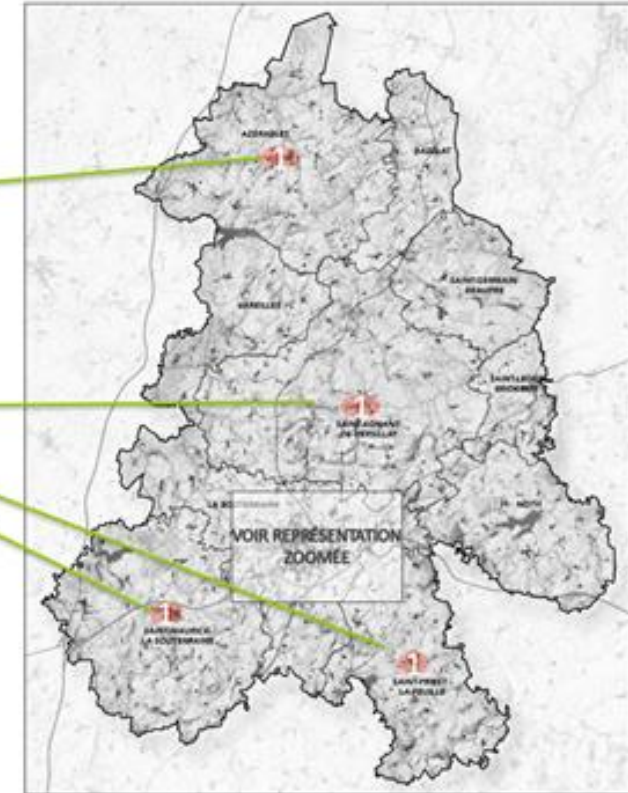
Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage

OAP - Commerces

- 1** Centralités
Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée (services bancaux et anomaux)
-> Objectif de revitalisation

Ub bourg + Uy les Genêts

Ub bourg

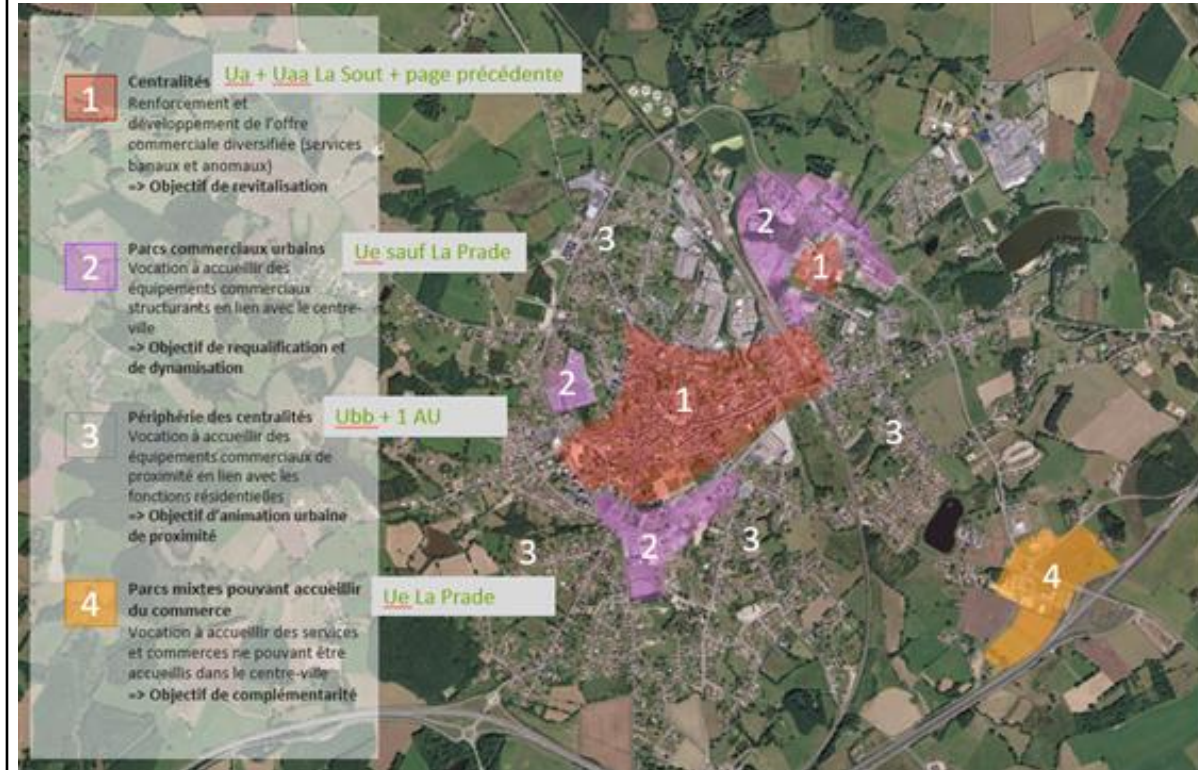


Document OAP actuel

OAP - Commerces



Projet d'emprise de la représentation OAP sur le plan de zonage



5. OAP étang La Cazine

Ajouter une précision dans le corps du texte

3. OAP

Noth

OAP actuelle

Valoriser les espaces naturels pour maintenir la qualité éco-paysagère du site de l'étang

Les deux lieux d'accueil touristique actuels (camping et Château de la Cazine) doivent conserver une perspective visuelle sur l'étang et son environnement. La qualité paysagère du site de l'étang de la Cazine doit être visible depuis ces sites pour valoriser l'image de l'étang à plus grande échelle.

Les cours d'eau qui se déversent dans l'étang sont généralement accompagnés de boisements. La protection des zones humides et le maintien de la végétation qui les accompagne doivent être assurés. L'aménagement des projets touristiques et des cheminements doux doivent respecter ces éléments naturels vecteur du cadre paysager du site et de sa fonction écologique riche.

Projet d'OAP

Valoriser les espaces naturels pour maintenir la qualité éco-paysagère du site de l'étang

Les deux lieux d'accueil touristique actuels (camping et Château de la Cazine) doivent conserver une perspective visuelle sur l'étang et son environnement. La qualité paysagère du site de l'étang de la Cazine doit être visible depuis ces sites pour valoriser l'image de l'étang à plus grande échelle.

Les cours d'eau qui se déversent dans l'étang sont généralement accompagnés de boisements. **Le maintien de la libre circulation de l'eau doit être assuré par l'entretien raisonné du lit de la rivière et des berges.** La protection des zones humides et le maintien de la végétation qui les accompagne doivent être assurés. L'aménagement des projets touristiques et des cheminements doux doivent respecter ces éléments naturels vecteur du cadre paysager du site et de sa fonction écologique riche.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

6. Conditions pour sous-destination « locaux techniques et industriels en zone A ».

Afin d'être cohérent avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, préciser les conditions pour permettre les « locaux techniques et industriels » en zone A

Règlement écrit


Zone A

La sous-destination « locaux techniques et industriels » est autorisée en zone A.

Cependant, aucune condition n'est précisée concernant leur autorisation, contrairement à ce qui est précisé concernant l'autorisation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme

Afin d'être cohérent avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, il est proposé de préciser les conditions pour permettre les « locaux techniques et industriels » en zone A.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Dans le règlement actuel, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas interdits dans l'article A.1.1, ils sont donc autorisés sans conditions</p>	<p>Il est proposé de rajouter, dans l'article A.1.2, le paragraphe suivant:</p> <p>Article A.1.2 - Sont soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR Zone concernée 	
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES			
7. Conditions pour destination « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif » en zone N	Afin d'être cohérent avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, reprendre la rédaction précisant les conditions des « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics »	Règlement écrit	Zone N

Les construction et installation nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs » sont autorisées sous conditions. Cependant, la rédaction diffère légèrement des conditions fixées par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Afin d'être cohérent avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, reprendre la rédaction précisant les conditions des « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics »

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Article N.1.2 – Sont admis sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> Sont admises à condition de ne pas être située au sein d'une zone humide identifiée sur le document graphique : <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition qu'elles ne porte pas atteinte à la qualité des sites. 	<p>Article N.1.2 – Sont admis sous conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. à condition qu'elles ne porte pas atteinte à la qualité des sites.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le

Zone concernée

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

8. Oubli en zone N de permettre les exploitations forestières

La zone naturelle et forestière ne permet pas les constructions de la destination « exploitations forestières », qui recouvre notamment les exploitations forestières et les scieries. Il s'agit d'un oubli.

Permettre les exploitations forestières en zone N

Règlement écrit

Zone N

La zone N des PLU correspond à la zone « naturelle et forestière ». L'article R151-25 du code de l'urbanisme précise ce qui peut être autorisé en zone N. Il fait notamment mention des construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Pourtant, dans le règlement écrit du PLUi du Pays Sostranien, les exploitations forestières ne sont pas autorisées en zone N. Il s'agit d'un oubli. Ainsi, il est proposé de modifier la règle afin de permettre les exploitations forestières en zone N.

Règlement écrit actuel

Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

- Sont admises à condition de ne pas être située au sein d'une zone humide identifiée sur le document graphique :
 - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition qu'elles ne porte pas atteinte à la qualité des sites.

Projet de règlement écrit

I

Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

- Sont admises à condition de ne pas être située au sein d'une zone humide identifiée sur le document graphique :
 - **Les exploitations forestières**
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

9. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – retrait minimal correspondant à l’alignement

La rédaction des cas particuliers concernant les annexes de moins de 3,60 m et ayant une emprise au sol inférieure à 50 m² ne permet pas de prescrire une implantation avec retrait minimal correspondant à l’alignement

Modifier la rédaction de l’article afin d’imposer un retrait minimal correspondant à l’alignement

Règlement écrit

Zones Ua, Ub, Uv, A et N

Dans les zones Ua, Ub, Uv, A et N, des dispositions particulières sont prévues pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,60 mètres et l’emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines, ne les soumettant pas aux dispositions des règles concernant l’implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies. Ainsi, dans ce cas particulier, rien ne permet d’imposer un retrait minimal correspondant à l’alignement. Il est proposé de rajouter une règle prescrivant un retrait minimal correspondant à l’alignement.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<ul style="list-style-type: none"> • Cas particuliers : <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l’emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cas particuliers : <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l’emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article. Le retrait minimal correspond à l’alignement.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié
<p>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10. Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies – côté de la construction Les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies sont régies par des règles en Ub. Il n'est cependant pas spécifié quel côté de la construction doit respecter ces règles</p>	<p>Préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Ub</p>	<p>Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Zone Ub</p>

Dans la zone Ub, l'article « UB 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies » précise notamment que les constructions doivent présenter au moins un point respectant les retraits ci-après [...]. Or, il n'est pas spécifié quel côté de la construction doit respecter les règles. Ainsi, il est proposé, afin de rendre plus clair le règlement, de préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Ub:

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Article UB 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p>2°) Dispositions applicables à la zone UB (y compris vis à vis à de la RD220)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent présenter au moins un point respectant les retraits ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Le retrait minimal correspond à l'alignement ; Le retrait maximal est de 35 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies. 	<p>Article UB 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p>2°) Dispositions applicables à la zone UB (y compris vis à vis à de la RD220)</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent présenter au moins un point respectant les retraits ci-après (seul le côté sur lequel est réalisé l'accès à la construction est concerné) : <ul style="list-style-type: none"> Le retrait minimal correspond à l'alignement ; Le retrait maximal est de 35 mètres par rapport aux emprises publiques ou

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Zone concernée
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
11. Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies - Uv Les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies sont régies par des règles en Uv. Cependant, la rédaction actuelle engendre des confusions	Préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Uv et réorganiser le paragraphe pour faciliter la compréhension de la règle	Règlement écrit	Zone Uv

Dans la zone Uv, l'article « Uv 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies » précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies. Il est proposé de reprendre la rédaction de cet article, afin de gagner en clarté.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Article UV 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> Le principe général d'implantation des constructions est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle depuis les voies et espaces publics. Les constructions doivent être édifiées dans une bande par rapport à la voie desservant la construction (seul le côté sur lequel est réalisé l'accès à la construction est concerné) définie comme suit : <ul style="list-style-type: none"> Le retrait minimal correspond à l'alignement ; Le retrait maximal est fixé à 35 mètres par rapport à la voie. 	<p>Article UV 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> Le principe général d'implantation des constructions est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle depuis les voies et espaces publics. Les constructions doivent être édifiées dans une bande par rapport à la voie desservant la construction définie comme suit présenter au moins un point respectant les retraits ci-après:(seul le côté sur lequel est réalisé l'accès à la construction est concerné) <ul style="list-style-type: none"> Le retrait minimal correspond à l'alignement sauf par rapport aux voies départementales où le retrait est de 3 mètres minimum.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

12. Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies – bande des 35 mètres

Prévoir un cas particulier pour permettre la constructibilité des parcelles qui ne pourraient respecter la règle

Règlement écrit

Zones Ub et Uv

En zone Ub et Uv, les zones prévoient l’implantation des constructions dans une bande de 35 mètres par rapport aux voies, afin d’assurer notamment la continuité visuelle depuis l’espace public. Cependant, dans le cas de parcelles qui ne pourraient appliquer cette règle, (impossibilités géographiques), aucune dérogation n’est possible par le règlement, ce qui est contraire à l’objectif de densification des noyaux urbains du PLUi. Ainsi, il est proposé de prendre en compte les parcelles sur lesquelles le respect de cette règle conduit à une inconstructibilité :

Règlement écrit actuel

2°) Dispositions applicables à la zone UB (y compris vis à vis à de la RD220)

- Les constructions doivent présenter au moins un point respectant les retraits ci-après :
 - Le retrait minimal correspond à l’alignement ;
 - Le retrait maximal est de 35 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies.

Projet de règlement écrit

2°) Dispositions applicables à la zone UB (y compris vis à vis à de la RD220)

- Les constructions doivent présenter au moins un point respectant les retraits ci-après :
 - Le retrait minimal correspond à l’alignement ;
 - Le retrait maximal est de 35 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies. **En cas d’impossibilité géographique, les constructions ne sont pas soumises à un retrait maximal.**

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Zone concernée
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
13. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – numérotation sous-paragraphes Deux paragraphes de portée différentes se succèdent, sans numérotation permettant de les différencier.	Numéroter les sous-paragraphes	Règlement écrit	Zone A

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Article A.2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p><i>Par rapport à l'axe de l'A20, RN145, RD220 et RD73a2</i></p> <p><i>Par rapport aux autres voies</i></p>	<p>Article A.2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p>A.2.1.1 <i>Par rapport à l'axe de l'A20, RN145, RD220 et RD73a2</i></p> <p>A.2.1.2 <i>Par rapport aux autres voies</i></p>

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Zone concernée
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
14. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – par rapport aux limites séparatives - le cas des annexes et des extensions en zone A et N	Afin d’être cohérent dans les règles concernant les annexes et les extensions, reprendre la rédaction des cas particuliers pour soumettre les annexes et les extensions aux mêmes règles en terme d’implantation, et conditionner l’implantation à une règle de hauteur et d’emprise au sol		Zones A et N

Les différentes règles régissant l’implantation des annexes et des extensions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux emprises séparatives manquent de cohérence en zone A et N. Il est proposé d’harmonier la rédaction des cas particuliers des annexes et des extensions dans ces zones, concernant leur implantation:

- Par rapport à l’axe de l’A20, RN 145, RD 220 et RD73a2

Un cas particulier est prévu concernant les extensions des constructions existantes, sans condition de hauteur. Aucun cas particulier n’est prévu pour les annexes

- Par rapport aux autres voies

Un cas particulier est prévu concernant les extensions des constructions existantes à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant, sans condition de hauteur

Un autre cas particulier est prévu concernant les annexes sous condition de hauteur et d’emprise au sol

- Par rapport aux limites séparatives

Un cas particulier est prévu concernant les extensions des constructions existantes à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant, sans condition de hauteur

Un autre cas particulier est prévu concernant les annexes sous condition de hauteur et d’emprise au sol

Article A.2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

Par rapport à l'axe de l'A20, RN145, RD220 et RD73a2

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A20 et de la RN145 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD220 et de la RD73a2.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Article A.2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

A.2.1.1 Par rapport à l'axe de l'A20, RN145, RD220 et RD73a2

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A20 et de la RN145 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD220 et de la RD73a2.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- ~~— Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, ou à l'extension des constructions existantes~~
- Aux annexes, aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m². Le retrait minimal correspond à l'alignement.
- Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

Par rapport aux autres voies

- Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement.
- Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Par rapport à la voie ferrée toutes les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de la limite entre l'unité foncière recevant la construction et l'emprise de la voie ferrée.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Hormis vis à vis des routes départementales, les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

A.2.1.2 Par rapport aux autres voies

- Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement.
- Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Par rapport à la voie ferrée toutes les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de la limite entre l'unité foncière recevant la construction et l'emprise de la voie ferrée.
- Cas particuliers :
 - ~~— Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.~~
 - ~~— Hormis vis à vis des routes départementales, les annexes, les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article. Le retrait minimal correspond à l'alignement.~~
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Article A.2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Article A.2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.
- Cas particuliers :
 - ~~Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.~~
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.) Le retrait minimal correspond à la limite séparative.
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l’alignement.
- Par rapport à la RN145 : 100 mètres minimum
- Par rapport à la RD951 : 75 mètres minimum
- Par rapport à la voie ferrée : 10 mètres minimum
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l’alignement.
- Par rapport à la RN145 : 100 mètres minimum
- Par rapport à la RD951 : 75 mètres minimum
- Par rapport à la voie ferrée : 10 mètres minimum
- Cas particuliers :
 - ~~— Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes et les annexes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.~~
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres ne sont pas soumises à cet article. Le retrait minimal correspond à l’alignement.
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article N 2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

Article N 2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - ~~— Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.~~
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres ne sont pas soumises à cet article. Le retrait minimal correspond à la limite séparative.
 - Les annexes, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes dont la hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Zone concernée
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
15. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies N.2.1 La rédaction de l'article N.2.1 est confuse	Reprendre la rédaction de l'article N.2.1 pour clarifier la règle (modification de forme, pas de fond)	Règlement écrit	Zone N

Les différentes règles applicables en fonctions des différentes voies dans l'article N.1.2 ne sont pas présentées de la même manière qu'en zone A, alors que l'objectif poursuivi est rigoureusement le même. Afin de faciliter la lecture du document, il est proposé de reprendre la structuration de la zone A concernant les règles applicables aux différentes voies (modification de forme, pas de fond)

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article N 2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement. • Par rapport à la RN145 : 100 mètres minimum • Par rapport à la RD951 : 75 mètres minimum • Par rapport à la voie ferrée : 10 mètres minimum 	<p>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article N 2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p>N.2.1.1 Par rapport à l'axe de la RN 145, RD 951, de la voie ferrée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 145, de soixante-quinze mètres de part et d'autres de la RD 951, et de dix mètres de part et d'autres de la voie ferrée. • Par rapport à la RN 145: 100 mètres minimum • Par rapport à la RD951: 75 mètres minimum • Par rapport à la voie ferrée : 10 mètres minimum

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Zone
concernée
SLO

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

16. Implantation par rapport aux limites séparatives - Ua – 2.2

Pas de retrait minimal en cas de retrait

Rajouter un retrait minimal en cas d'implantation en retrait

Règlement écrit

Zone Ua

En zone Ua, deux règles régissent l'implantation des constructions en limite séparative. Cependant, aucune règle ne permet d'imposer un retrait minimal en cas de retrait, ce qui peut poser des problèmes en cas de retrait trop étroit notamment, pour des raisons de salubrité. Ainsi, il est proposé de rajouter un retrait minimal en cas de retrait

Règlement écrit actuel

Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions qui présentent un point à moins de 20 mètres de la voie doivent être implantées sur au moins une limite latérale. La règle s'applique sur la totalité de la longueur de la construction y compris lorsqu'une partie est située au-delà de 20 mètres.
- Lorsque l'ensemble de la construction est implanté à plus de 20 mètres de la voie et que sa hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres, elle doit être implantée en retrait par rapport aux limites latérales. La largeur minimale de ce retrait est de 3 mètres.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres limites (que latérales) est libre.

Projet de règlement écrit

Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions qui présentent un point à moins de 20 mètres de la voie doivent être implantées sur au moins une limite latérale. La règle s'applique sur la totalité de la longueur de la construction y compris lorsqu'une partie est située au-delà de 20 mètres. **Lorsque la construction est implantée sur une seule limite, le retrait par rapport à l'autre limite latérales est de 3 mètres minimum.**
- Lorsque l'ensemble de la construction est implanté à plus de 20 mètres de la voie et que sa hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres, elle doit être implantée en retrait par rapport aux limites latérales. La largeur minimale de ce retrait est de 3 mètres.
- ~~L'implantation des Les~~ constructions par rapport aux autres limites (que latérales) ~~est libre~~ **est libre** sont implantées soit en contiguïté, soit avec un retrait de trois mètres minimum.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Zone
concernée
SLO

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

17. Implantation par rapport aux limites séparatives – Ub et Uv

La rédaction de l'article concernant la façon de calculer le retrait comporte une erreur de terme (bâtiment au lieu de construction)

Modifier la rédaction de l'article concernant la façon de calculer le retrait

Règlement écrit

Zones Ub et Uv

En zone Ub et Uv, le règlement du PLUi précise la manière dont doit être calculée la distance pour l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives. Or, le terme bâtiment semblerait exclure certaines constructions. Le terme recherché ici est au contraire « constructions », ce qui implique que cette règle s'applique aux constructions n'étant pas des bâtiments (ex: abris de jardin). Ainsi, il est proposé de modifier la rédaction en remplaçant le terme « bâtiment » par celui de « construction ».

Règlement écrit actuel

Article UB 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Projet de règlement écrit

Article UB 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point ~~du bâtiment~~ de la construction et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

18. Implantation par rapport aux limites séparatives – retrait minimal correspondant à limite séparative

La rédaction des cas particuliers concernant les annexes de moins de 3,60 m et ayant une emprise au sol inférieure à 50 m² ne permet pas de prescrire une implantation avec retrait minimal correspondant à la limite séparative

Modifier la rédaction de l'article afin d'imposer un retrait minimal correspondant à la limite séparative

Règlement écrit

Zones Ua, A et N

Dans les zones Ua, A et N, des dispositions particulières sont prévues pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines, ne les soumettant pas aux dispositions des règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Ainsi, dans ce cas particulier, rien ne permet d'imposer un retrait minimal correspondant à la limite séparative. Il est proposé de rajouter une règle prescrivant un retrait minimal correspondant à la limite séparative.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article. 	<p>Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article. Le retrait minimal correspond à la limite séparative.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

19. Emprise au sol
 Précision de définition – zone Uv – emprise au sol maximale des constructions

Préciser le terrain de référence pour le calcul de l’emprise au sol

Règlement écrit

Zone Uv

Dans la zone Uv, l’article UV 2.3 définit la règle concernant l’emprise au sol des constructions. Afin de faciliter la compréhension de la règle, il est proposé de préciser la manière dont est calculée l’emprise au sol, de la manière suivante:

Règlement écrit actuel

Article UV 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L’emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 40%.

Projet de règlement écrit

Article UV 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L’emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 40% **de la superficie totale du terrain.**

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

20. Cas particuliers en début de paragraphe avec portée générale en zone A et N

Mentionner les cas particuliers dans chaque article pour faciliter la compréhension et la lecture du document

Règlement écrit

Zone A et N

En zone A et N, des cas particuliers sont prévus pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes pour l'ensemble des articles de ce paragraphe, mais cela n'est mentionné qu'en début de paragraphe et non dans chaque article. Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, il est proposé de décliner les cas particuliers dans chaque article, de la manière suivante:

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations doivent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement. Cas particuliers concernant les dispositions des articles A 2.5 à A 2.11 : <ul style="list-style-type: none"> Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades. Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect. 	<p>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations doivent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement. Cas particuliers concernant les dispositions des articles A 2.5 à A 2.11 : <ul style="list-style-type: none"> Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades. Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article A 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité paysagère des lieux.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- Une distinction visuelle entre la toiture et la façade permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façade et toiture ne doivent pas présenter la même couleur

Article A 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité paysagère des lieux.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- Une distinction visuelle entre la toiture et la façade permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façade et toiture ne doivent pas présenter la même couleur
- **Cas particuliers :**
 - **Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.**

Article A 2.7 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doit être conforme aux tonalités du nuancier joint au présent règlement. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.
- Pour les constructions à usage agricole : en dehors de l'aspect bois ou pierre, les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conformes aux tonalités du nuancier joint au présent règlement.

Article A 2.7 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doit être conforme aux tonalités du nuancier joint au présent règlement. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.
- Pour les constructions à usage agricole : en dehors de l'aspect bois ou pierre, les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conformes aux tonalités du nuancier joint au présent règlement.
- **Cas particuliers :**
 - **Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.**

Article A 2.8 – Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des stores roulants installés sur les façades des nouvelles constructions d'habitation donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article A 2.8 – Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des stores roulants installés sur les façades des nouvelles constructions d'habitation donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).
- **Cas particuliers :**
 - **Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures en façade - menuiseries,**

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

21. Toitures et couvertures et façades – cas des abris de piscine
 Les règles relatives aux toitures et couvertures et celles relatives aux façades ne prévoient pas de cas particulier pour les abris de piscine

Rajouter un cas particulier pour les abris de piscine

Règlement écrit

Zones Ub, Uv, Au, A et N

Dans les zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N, les abris de piscine ne font pas l'objet de règles particulières. Or, les articles sur les toitures et sur les couvertures ne sont pas adaptées pour réglementer les abris de piscine. L'application de l'un ou l'autre de ces articles conduirait à prescrire des règles souvent contraires à l'objectif recherché de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Pour palier à cette difficulté, il est proposé de rajouter un cas particulier permettant d'exonérer les abris de piscine des règles concernant les toitures et les façades.

Règlement écrit actuel

Toitures et couvertures:

2°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Projet de règlement écrit

Toitures et couvertures:

2°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- **Les abris de piscine ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.**
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Règlement écrit actuel


Façades :

- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principale et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Projet de règlement écrit

Façades :

- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principale et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
 - **Les abris de piscine ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.**

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
<p>22. Les façades – exceptions non prévues en zones A et N Pour les constructions à usage d’habitation, l’exception concernant les parties en bois non peintes, les menuiseries et les modénatures ne sont pas reprise dans cet article, ce qui autorise uniquement les couleurs définies par le nuancier annexé au règlement</p>	<p>Prévoir une exception pour les parties en bois non peintes, les menuiseries et les modénatures, afin de permettre le bois.</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones A et N</p>
<p>23. Les façades – règle de cohérence des couleurs non prévue en zones A et N Aucune règle de cohérence entre les couleurs des façades annexes et celles du bâtiment principal n’est mentionnée</p>	<p>Rajouter une règle concernant l’obligation de cohérence entre les couleurs des façades des annexes et celles du bâtiment principal (comme dans les autres zones)</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones A et N</p>
<p>24. Les façades – cas particuliers non prévus en zones A et N Il n’existe aucun cas particulier concernant les façades en zone A</p>	<p>Prévoir les cas particuliers suivants concernant les façades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation de ne pas suivre le nuancier annexé si cela conduit à garantir une cohérence d’aspect avec le bâti avoisinant (comme dans les autres zones) - Exempter de la règle les équipements d’intérêt collectif et services publics - Autorisation de déroger pour les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes, à condition de conserver une harmonie de composition et d’aspect (comme dans les autres zones) 	<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones A et N</p>

Certains cas particuliers ou exceptions n’ont pas été repris dans l’article concernant les façades du règlement en zone A et N, alors que l’objectif poursuivi n’était pas différent pour ces cas particuliers en zone A et N que dans les autres zones. Ainsi, il est proposé de reprendre la rédaction de l’article concernant les façades afin d’y intégrer les cas particuliers et les exceptions mentionnées oubliées lors de la rédaction du règlement.

Article A 2.7 – Façades

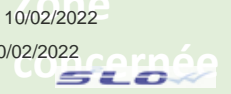
- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doit être conforme aux tonalités du nuancier joint au présent règlement. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.
- Pour les constructions à usage agricole : en dehors de l'aspect bois ou pierre, les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conformes aux tonalités du nuancier joint au présent règlement.

Article A 2.7 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : ~~les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doit être conforme aux tonalités du nuancier joint au présent règlement. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.~~ Les couleurs des façades des constructions principales et de leurs annexes (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principales et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, et les abris de piscine ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Pour les constructions à usage agricole : en dehors de l'aspect bois ou pierre, les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conformes aux tonalités du nuancier joint au présent règlement.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document	Zone concernée
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
25. Percements et ouvertures en façades Précision de terme : articles concernant les « percements et ouvertures en façade »	Rajouter la notion de menuiserie dans ce titre	Règlement écrit	Toutes les zones

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



L'article concernant les « percements et ouvertures en façade » réglemente notamment les menuiseries (aspect, couleur, etc). Afin de faciliter la lecture du règlement, il est proposé de rajouter, dans toutes les zones, la mention « menuiseries » dans le titre.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade	Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade - menuiseries

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

26. Percements et ouvertures en façades

Règles concernant les percements et ouverture en façade:

- Les cas particuliers pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas prévus

Rajout d'un cas particulier pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Règlement écrit

Zones Ub, Uv, Au, A et N

Dans les zones résidentielles (Ua, Ub, Uv, Au, A et N), la plupart des articles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère exempte les équipements d'intérêt collectif et service public, afin de ne pas bloquer ce type de projet, parfois particulier en termes de forme, composition, ...

Or, concernant les articles réglementant les percements et ouverture en façade, seule la zone AU mentionne

Cas particuliers :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures en façade -

Il s'agit d'un oubli pour les zones Ua, Ub, Au, A et N. Ainsi, il est proposé de rajouter dans les articles Ua, Ub, Uv, Au, A et N, un cas particulier permettant d'exonérer les équipements d'intérêt collectif et services publics de la règle concernant les percements et ouvertures en façade.

Règlement écrit actuel

Article UB 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).
- Pour les façades donnant sur une « rue traditionnelle » identifiée :
 - Les couleurs des menuiseries devront correspondre au nuancier annexé au présent règlement. Le blanc est à exclure.
 - Les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Projet de règlement écrit

Article UB 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).
- Pour les façades donnant sur une « rue traditionnelle » identifiée :
 - Les couleurs des menuiseries devront correspondre au nuancier annexé au présent règlement. Le blanc est à exclure.
 - Les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures en façade - menuiseries,

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

zone
concernée

5LOZ

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

27. Percements et ouvertures en façades

Les règles relatives aux menuiseries (couleurs volets et fenêtres) ne sont pas suffisamment claires, et ne prévoient pas d'exception concernant le cas d'un remplacement partiel de fenêtres ou de volet.
Le terme de menuiserie conduit à une incohérence en terme de recherche de qualité architecturale (inclut des éléments qui ne devraient pas l'être, comme les portes par exemple)

Préciser la règle concernant les couleurs des menuiseries + prévoir le cas d'un remplacement partiel
Remplacer le terme de menuiserie par « fenêtre »

Règlement écrit

Zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N

28. Percements et ouverture en façades

Les fenêtres sont soumises dans le règlement à des règles de couleurs notamment. Le cas particulier des portes-fenêtres, des baies vitrées et des vérandas n'est pas prévu.

Rajouter une définition des fenêtres permettant de traiter comme des cas particuliers les portes-fenêtres, les baies vitrées et les vérandas.

Règlement écrit

Définitions

Dans les zones résidentielles (Ua, Ub, Uv, Au, A et N), il n'y a pas de cas particulier prévu pour les constructions existantes ayant des menuiseries blanches ou en bois non peint. Dans le cas d'un projet de remplacement d'une partie des menuiseries (seulement les fenêtres ou seulement les volets) d'une construction existante, il semble important, afin de garantir une qualité architecturale, de pouvoir déroger à la règle selon laquelle les couleurs des fenêtres et des volets doivent être proches voire identiques. Par exemple, pour une rénovation de volets sur une construction aux fenêtres blanches, cette règle obligerait à peindre l'ensemble des volets en blanc. Le résultat serait contraire à l'objectif poursuivi par cette règle. Prévoir une autre teinte de volets permettra de garantir une meilleure qualité architecturale.

Par ailleurs, la règle, telle qu'elle est écrite, inclue les « menuiseries » dans leur ensemble, à savoir les portes, les fenêtres et les volets. Or, il semblerait important de pouvoir **exonérer de cette règle concernant les couleurs les portes d'entrée, les portes de service/cellier et les portes de garages**. En effet, si l'on se réfère aux recommandations architecturales qui sont jointes au règlement pour référence, la porte est généralement traitée « à part », ainsi qu'au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois, réalisé par le CAUE de la Creuse, qui sert notamment de référence au PLUi (annexé au règlement). De la même manière, il semblerait cohérent de pouvoir **traiter différemment les baies vitrées et les portes vitrées, ainsi que les vérandas**.

Afin de palier à cette difficulté, il faut remplacer le terme de « menuiserie » par celui de « fenêtre », comme cela se pratique dans la plupart des guides de recommandations architecturales, et préciser dans le lexique ce que recouvre le terme « fenêtre ».

Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques et choisies parmi le référentiel annexé au présent règlement.
- Les éléments d'aspect plastique sont interdits sur façade visible.
- Les menuiseries anciennes, notamment portes et entrées massives, devront être prioritairement conservées ou remplacées à l'identique.
- Les menuiseries de fenêtres devront être cohérentes avec la typologie de la construction de l'époque du bâti (proportions, dessin, matériaux, petits bois en relief par rapport au vitrage).
- Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants devront être maintenus ou remplacés à l'identique.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures,

Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade - menuiseries

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures.
- Les couleurs des menuiseries doivent être choisies parmi le référentiel annexé au présent règlement.
- Les couleurs des ~~menuiseries des baies~~ fenêtres et des volets doivent être proches voire identiques ~~et choisies parmi le référentiel annexé au présent règlement~~. Dans le cas de constructions existantes, si la menuiserie conservée (fenêtres ou volets) est de couleur blanche ou en bois non peint, la menuiserie remplacée (fenêtres ou volets) pourra être d'une autre couleur que blanc ou bois non peint .
- Les éléments d'aspect plastique sont interdits sur façade visible.
- Les menuiseries anciennes, notamment portes et entrées massives, devront être prioritairement conservées ou remplacées à l'identique.
- Les menuiseries de fenêtres devront être cohérentes avec la typologie de la construction de l'époque du bâti (proportions, dessin, matériaux, petits bois en relief par rapport au vitrage).
- Les volets battants en bois pleins ou persiennes existants devront être maintenus ou remplacés à l'identique.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures en façade - menuiseries,

DÉFINITIONS

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain

FAÇADE

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

HAUTEUR

La hauteur (hors éléments de superstructure) est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

DÉFINITIONS

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain

FAÇADE

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

FENETRES

Ne sont pas considérées comme des fenêtres les ouvertures des vérandas, les baies vitrées et les portes fenêtres.

HAUTEUR

La hauteur (hors éléments de superstructure) est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

Document
modifié

Zone
concernée

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

29. Les clôtures:
La portée générale de la règle concernant l'emploi à nu de matériau n'est pas mise en avant par sa place dans le paragraphe

Mise en avant de la portée générale de la règle concernant l'emploi à nu de matériau en modifiant sa place dans le paragraphe

Règlement écrit

Zones Ua,Ub, Uv, Au, A et N

Dans les zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N, l'ordre des prescriptions concernant l'aspect des clôtures ne permet pas de mettre en valeur la portée générale de l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Règlement écrit actuel

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Projet de règlement écrit

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.10 - Les clôtures

- ~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.~~
- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- ~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.~~
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Zone
concernée

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

30. Les clôtures:
La hauteur maximale de la clôture n'est pas adaptée

Modification de la hauteur maximale permise par les clôtures (1,60 > 1,80)

Règlement écrit

Zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N

Dans les zones Ua, Ub, Uv, Au, A et N, la hauteur des clôtures maximale est relevée de 1,60 m à 1,80 m.

Règlement écrit actuel

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Projet de règlement écrit

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS


Article UA 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder ~~1,60~~ 1,80 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à ~~1,60~~ 1,80 mètre.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

31. Les clôtures:
 Les cas particuliers pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas prévus

Rajout d'un cas particulier pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »


Règlement écrit Toutes les zones

Concernant les écoles, le référent sureté demande des clôtures de 1.80 m à 2.15 m selon les écoles, avec des systèmes occultants. Or, le PLUi règlemente la hauteur et précise que les clôtures sur rue ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et haies végétaux. Ainsi, les dispositions du PLUi sont contradictoires avec des dispositions demandées pour la sécurité des écoles. Cela pourrait être le cas pour d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics. Ainsi, il est proposé de rajouter une exception concernant cette destination, dans toutes les zones où les clôtures sont réglementées

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article UA 2.10 - Les clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement. • Les clôtures sur rue, hors portails et portillons : <ul style="list-style-type: none"> - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur, - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux, - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre. • L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. • Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. 	<p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article UA 2.10 - Les clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement. • Les clôtures sur rue, hors portails et portillons : <ul style="list-style-type: none"> - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur, - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux, - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre. • L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. • Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur. • Cas particuliers : <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les clôtures.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

32. Les clôtures:

Les **clôtures**, quelque soit leur nature, ne sont pas autorisées en zone humide. Or, si le PLU peut fixer des règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou encore leur aspect extérieur, il n'est pas permis d'interdire les clôtures.

Permettre les clôtures en zones humides en zones A et N, en précisant leur nature afin de garantir le maintien du fonctionnement de la zone

Règlement écrit

Zones A et N

Cette règle, telle que rédigée, revient à interdire également les clôtures dans les zones humides de la zone N et A. Or, si le PLU peut fixer des règles de fond concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur, il n'a pas vocation à les interdire ou à prévoir des dispositions empêchant indirectement de se clore. En effet, le droit de se clore est l'une des composantes du droit de propriété.

Le PLUi est face à une contradiction :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé en zone agricole + zone humide ou en zone naturelle + zone humide, ce qui devrait conduire à l'impossibilité dans ces zones de réaliser des clôtures.
- Un règlement de PLUi ne peut interdire l'édification de clôture.

L'objectif des règles relatives à la protection des zones humides est de préserver ces milieux afin de ne pas altérer leur fonctionnement.

Ainsi, les clôtures en zone A + ZH / N + ZH doivent être autorisées, sous réserve de ne pas altérer le fonctionnement de la zone humide. Afin de préserver le fonctionnement de la zone humide, les clôtures ne pourront pas être composées d'éléments pleins. Elles seront composées soit d'une haie vive, soit d'un grillage, soit d'une barrière simple.

Règlement écrit actuel

A

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

[...]

En plus des dispositions ci-avant, dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé.

Projet de règlement écrit

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

A

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

[...]

En plus des dispositions ci-avant, dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé, **à l'exception des clôtures.**

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.10 – Clôtures

- Non réglementé

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.10 – Clôtures

- ~~Non réglementé~~
- Dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique:
 - Les clôtures (hors portails et portillons) sont constituées :
 - Soit d'une haie vive doublée ou non,
 - Soit d'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit d'une barrière simple (constituée par des lisses par exemple) doublée ou non d'une haie vive.
- En dehors des secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique:
 - Non réglementé

Article A.2.12 – Éléments de paysage protégés

- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

Article A.2.12 – Éléments de paysage protégés

- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée, **à l'exception des clôtures.**
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

N

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS
ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

- Sont admises à condition de ne pas être située au sein d'une zone humide identifiée sur le document graphique :
 - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition qu'elles ne porte pas atteinte à la qualité des sites.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON
BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.11 – Les clôtures

- Les clôtures (hors portails et portillons) sont constituées :
 - Soit d'une haie vive doublée ou non,
 - Soit d'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit d'une barrière simple (constituée par des lisses par exemple) doublée ou non d'une haie vive.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article N 2.12 – Eléments de paysage protégés

- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

N

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS
ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

- **Les clôtures**
- Sont admises à condition de ne pas être située au sein d'une zone humide identifiée sur le document graphique :
 - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition qu'elles ne porte pas atteinte à la qualité des sites.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON
BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.11 – Les clôtures

- Les clôtures (hors portails et portillons) sont constituées :
 - Soit d'une haie vive doublée ou non,
 - Soit d'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit d'une barrière simple (constituée par des lisses par exemple) doublée ou non d'une haie vive.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article N 2.12 – Eléments de paysage protégés

- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée, **à l'exception des clôtures.**
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le


SLOX

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

33. Eléments de paysage protégés

La rédaction concernant les éléments de paysage protégés ne reprend pas la structuration des autres zones, et est confuse.

Reprendre l'organisation du paragraphe relatif aux éléments de paysage protégés pour clarifier le sens des prescriptions (pas de changement de fond, juste de forme)

Règlement écrit

Zone A

L'article en zone A concernant les éléments de paysage protégés présente une rédaction qui pourrait prêter à confusion.

Par exemple, il est écrit que « les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites », puis, plus loin, dans la zone humide, « aucune construction ou installation ne peut être autorisée ». Ainsi, la mention des 20 m² pourrait laisser entendre que les constructions inférieures à 20m² pourraient être autorisées, alors que ce n'est pas le cas.

De la même manière, il est mentionné que « les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces sites sont autorisées : jeux pour enfant, aménagement des sols, cheminements, etc » alors qu'il est précisé ensuite qu'en zone humide, « aucune construction ou installation ne peut être autorisée »

Les éléments de paysage protégés présents en zone A (au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme) sont de trois ordres :

- 1) Les zones humides avérées protégées
- 2) Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique
- 3) Les haies identifiées sur le document graphique

Afin de faciliter la lecture des prescriptions relatives à chacun de ces éléments, sans en modifier le sens, il est proposé de modifier la rédaction, et de reprendre la structuration des autres zones pour gagner en cohérence, à savoir un article concernant les alignements d'arbres, un article concernant les zones humides, et un article concernant les haies identifiées.

La modification de rédaction porte sur la forme, pas sur le fond.

Règlement écrit actuel

Article A.2.12 – Éléments de paysage protégés

- Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.
 - Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc).
- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :

Projet de règlement écrit

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLOX

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Article A.2.12 – Éléments de paysage protégés

~~• Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23~~

~~— Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.~~

~~— Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.~~

~~— Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.~~

~~— Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc)~~

• Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23

- Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.

- À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.

• Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23

- Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.

- Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.

- Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

• Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :

Harmonisation des termes utilisés entre les différents documents

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Commune



34. Eléments de paysage protégés

Des éléments de paysage et de patrimoine bâti ont été identifiés dans le règlement graphique. Des règles correspondent à ces éléments dans le règlement. Ils sont référencés dans le document 4.7 Inventaire des prescriptions. Leur dénomination diffère dans chacun de ces documents, ce qui complexifie la lecture

Harmoniser le nom des éléments de paysage et de patrimoine bâti dans les différents documents (règlement graphique, règlement écrit et inventaire des prescriptions)

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Règlement écrit
 4.7 Inventaire des prescriptions

Portée générale

Dans les zones Ua, Ub, Uv, A et N, certains éléments repérés sur le règlement graphique sont protégés. Ils sont de deux ordres : patrimoine bâti / patrimoine naturel.

Ainsi, ils font l'objet de deux articles distincts : un concernant le patrimoine bâti, un concernant le patrimoine naturel.

Or, dans la rédaction actuelle du PLUi, les articles ne portent pas nécessairement le même nom d'une zone à l'autre (alors que réglementent les mêmes choses), et ne font pas toujours la distinction entre patrimoine bâti et patrimoine naturel.

Ainsi, dans un souci d'harmonisation et de cohérence de la rédaction entre les zones, et de facilité de compréhension, il est proposé :

- De distinguer dans le titre de l'article ce qui relève du patrimoine bâti de ce qui relève du patrimoine naturel
- D'harmoniser les titres entre les différentes zones

Règlement écrit actuel

Article UA 2.9 - Eléments de paysage protégés
 Article UB 2.9 - Eléments de paysage protégés
 UB 2.12 – Eléments protégés
 Article Uv 2.9 - Eléments de paysage protégés
 Article Uv 2.12 - Eléments protégés
 Article A 2.9 – Eléments de patrimoine bâti protégés
 Article A 2.12 – Eléments de paysage protégés
 Article N 2.10 – Eléments de patrimoine bâti protégés
 Article N 2.12 – Eléments de paysage protégés

Projet de règlement écrit

Article UA 2.9 - Eléments de **paysage-patrimoine bâti** protégés
 Article UB 2.9 - Eléments de **paysage patrimoine bâti** protégés

 Article UB 2.12 – Eléments **de paysage** protégés

 Article UV 2.9 - Eléments de **paysage patrimoine bâti** protégés

 Article UV 2.12 – Eléments **de paysage** protégés

 Article A 2.9 - Eléments de patrimoine bâti protégés

 Article A.2.12 – Eléments de paysage protégés

 Article N 2.10 - Eléments de patrimoine bâti protégés

 Article N 2.12 – Eléments de paysage protégés

Règlement écrit actuel

Article UB 2.12 – Éléments protégés

- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :

Projet de règlement écrit

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

- Les haies **à protéger** identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :

Inventaire des prescriptions actuel






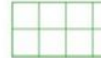

Éléments de patrimoine à préserver

Projet d'inventaire des prescriptions

Éléments **de paysage** et de patrimoine **bâti** à ~~préserver~~**protéger**

Règlement graphique actuel






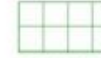

Éléments de paysage et de patrimoine à protéger

-  Patrimoine bâti à protéger (L 151-19)
-  Aspect extérieur des façades réglementé : "rues traditionnelles" (R 151-41 2°)
-  Mur à protéger (L 151-19)
-  Alignement d'arbres à protéger (L 151-23)
-  Haie à protéger (L 151-23)
-  Trame jardin à protéger (L 151-23)
-  Zone humide (L 151-23)

Projet de règlement graphique

Prescriptions particulières

Éléments de paysage et de patrimoine ^{bâti} à protéger

-  **Éléments de patrimoine bâti à protéger**
Patrimoine bâti à protéger (L 151-19)
-  Aspect extérieur des façades réglementé : "rues traditionnelles" (R 151-41 2°)
-  Mur à protéger (L 151-19)
-  **Éléments de paysages à protéger**
Alignement d'arbres à protéger (L 151-23)
-  Haie à protéger (L 151-23)
-  Trame jardin à protéger (L 151-23)
-  Zone humide (L 151-23)

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORS DES CONSTRUCTIONS

35. Stationnement des véhicules

Selon les destinations, des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés par le règlement en zone Ue et Ui. Le sous-destination « commerce de gros a été oubliée »

Rajouter une règle pour le commerce de gros en zone Ue et Ui concernant le stationnement des véhicules

Règlement écrit

Zones Ue et Ui

Les articles Ue 2.11 et Ui 2.11 règlement le stationnement des véhicules. Des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés pour la plupart des sous-destinations comprises dans la destination « commerce et activités de services » : Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels. Aucune obligation ne figure pour le commerce de gros. Il s'agit donc de rajouter une règle pour le commerce de gros en zone Ue et Ui concernant le stationnement des véhicules

Règlement écrit actuel

STATIONNEMENT

Article UI 2.11 - Stationnement des véhicules


- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés :
 - Pour l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente,
 - Pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de plancher dédié à la salle de restaurant,
 - Pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher,
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre.

Projet de règlement écrit


STATIONNEMENT

Article UI 2.11 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés :
 - Pour l'artisanat et commerce de détail, **le commerce de gros** et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente,
 - Pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de plancher dédié à la salle de restaurant,
 - Pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher,
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre,

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction	Liste modifications envisagées	Document modifié	Zone concernée
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le  ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR </div>			
EQUIPEMENTS ET RESEAUX			
36. Accès Afin de préciser la règle et d'harmoniser la rédaction entre les différentes zones, et, il faut rajouter la notion d'enclavement dans l'article A.3.1 concernant les accès en zone A.	Rajouter la notion d'enclavement dans l'article A.3.1	Règlement écrit	Zone A

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX</p> <p>DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p>Article A.3.1 – Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil. 	<p>PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX</p> <p>DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p>Article A.3.1 – Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Document Zone
 modifié concernée
 Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

37. Accès
 En zone A, la règle concernant les accès ne permet pas de refuser un projet en cas de desserte non adaptée, sauf à s'appuyer sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Préciser la règle concernant les accès

Règlement écrit

Zone A

En zone A, la règle concernant les accès est moins contraignante que dans le reste des zones. En effet, rien ne permet, dans la rédaction actuelle, de refuser un projet ou d'imposer des prescriptions vis-à-vis d'un accès (en dehors du R111-2 relatif à la salubrité et sécurité). La modification consiste au rajout d'une règle concernant les accès en zone A.

Règlement écrit actuel

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A.3.1 – Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Projet de règlement écrit

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A.3.1 – Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Article A 3.2 – Accès

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

zone concernée

5LOZ

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

38. Voirie

Les règles concernant la voirie ne précisent pas qu'elles s'appliquent uniquement aux voiries « à créer »

Rajouter la mention « à créer » afin de clarifier l'application de la règle

Règlement écrit

Toutes les zones

Tel que rédigé aujourd'hui, les paragraphes concernant les voiries pourraient prêter à interprétation quant à leur application : règles à appliquer pour les voiries à créer ou pour toutes les voiries ? (à créer + existantes). Or, la règle ne doit s'appliquer qu'aux voiries à créer. Ainsi, pour faciliter la compréhension, il faut rajouter la mention « à créer » dans l'article relatif à la voirie

Règlement écrit actuel

Article UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

Projet de règlement écrit

Article UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies **à créer** doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse **à créer** ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

LEXIQUE			
39. Définition annexes La définition des annexes introduit une notion de pièces de vie qui pose des difficultés en terme d'interprétation	Reprendre la définition des annexes en se basant sur le lexique national de l'urbanisme	Règlement écrit	Définitions

La définition des « annexes » dans le lexique du règlement du PLUi du Pays Sostranien introduit la notion de « pièces de vie », qui s'avère être une notion qui ne fait pas l'objet de définition précise. Ainsi, afin de sécuriser l'application de la définition d'une annexe, il est proposé de se référer à la définition du lexique national de l'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 « la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme – fiche technique 13 »).

Cependant, le PLUi ayant des annexes et des extensions, il semble que les constructions accolées à la construction correspondent mieux à la définition des extensions, tandis que les annexes sont non contigus à la construction principale.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>ANNEXE</p> <p>Bâtiments secondaires non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie : garage, stockage, etc. Dans le présent règlement, les piscines sont soumises aux dispositions visant les annexes.</p>	<p>ANNEXE</p> <p>Bâtiments secondaires et ne comprenant pas de pièces de vie + garage, stockage, etc.</p> <p>Une annexe est une construction secondaire, non contigus à la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux construction afin de maquer un lien d'usage. Dans le présent règlement, les piscines sont soumises aux dispositions visant les annexes.</p>

LEXIQUE			
40. Définition constructions La définition de la construction inclut les clôtures quand celles-ci sont communément exclues de la notion de construction	Exclure la notion de clôture de la définition de constructions (en se basant sur le lexique national de l'urbanisme)	Règlement écrit	Définitions

Dans le lexique du PLUi du Pays Sostranien, le PLUi mentionne que les « clôtures » sont considérées comme des « constructions », au même titre qu'un bâtiment ou une piscine. Cette définition implique que les clôtures doivent se soumettre aux règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies et aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Or, les clôtures sont généralement situées en limites de propriété, et leur imposer un retrait minimal semble un non sens.

D'ailleurs, la définition de la « construction » dans le lexique national de l'urbanisme fait apparaître la notion d' « espace utilisable par l'homme », raison pour laquelle les clôtures ne sont pas considérées comme des constructions.

Il est donc proposé, afin d'être cohérent avec le lexique national d'urbanisme, et afin d'être cohérent avec les règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies et à celles relatives aux limites séparatives, de sortir les clôtures de la définition de la construction dans la définition donnée par le PLUi

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>CONSTRUCTION</p> <p>Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).</p>	<p>CONSTRUCTION</p> <p>Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).</p>

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

LEXIQUE			
41. Définition constructions La définition de la construction inclut les terrasses, sans mentionner le cas particulier des terrasses de plain-pied	Exclure la notion de terrasse de plain-pied afin de pouvoir appliquer des règles particulières et rajouter une définition de ce qui est entendu par terrasses de plain-pied	Règlement écrit	Définitions

Les terrasses sont considérées comme des « constructions » dans la définition des constructions du PLUi du Pays Sostranien, ce qui semble cohérent avec la définition donnée par le règlement national de l'urbanisme.

Cependant, les terrasses de plain-pieds ne sont pas soumises aux mêmes règles concernant notamment l'emprise au sol.

Le fait que les terrasses soient, sans exception, définies comme des constructions dans le PLUi du Pays Sostranien semble problématique notamment dans le cas des zone A et N, qui conditionne notamment les règles relatives aux implantations ;

Ainsi, afin d'être cohérent avec les doctrines nationales qui traitent les terrasses de plain-pied comme un cas particulier, et de faciliter la compréhension du PLU, il est proposé de sortir les terrasses de plain-pied de la définition des « constructions » du PLUi du Pays Sostranien, et de rajouter une définition de la terrasse de plain-pied. De cette manière, les règles afférentes aux constructions ne s'appliqueront pas aux terrasses de plain-pied.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>CONSTRUCTION</p> <p>Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).</p>	<p>CONSTRUCTION</p> <p>Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse (hormis les terrasses de plain-pied, piscine, etc.).</p> <p>TERRASSE DE PLAIN-PIED</p> <p>Terrasse de plain-pied(ou avec une différence d'altitude jusqu'à 40 cm) avec le terrain naturel et le niveau du rez-de-chaussée de la construction.</p>

Document
modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le

STO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Adaptation OAP pour renforcer applicabilité instruction

Liste modifications envisagées

LEXIQUE

42. Définition piscine
Il n'y a pas de définition de la piscine dans le règlement.

Rajouter une définition de la piscine dans la règlement

Règlement écrit

Définitions

Les piscines sont considérées comme des constructions dans le lexique du PLUi. Elles sont donc soumises aux règles d'implantation et d'emprise au sol, au titre des constructions, mais ne font pas l'objet d'une définition. Or, cela pourrait prêter à interprétation, à savoir si la piscine recouvre la seule notion de bassin, ou si elle recouvre la notion de bassin et de la plage. Cela a notamment des incidences sur les règles de retrait et d'implantation. La jurisprudence considère la piscine comme le bassin et la plage. Afin d'éviter les possibles interprétations, il est proposé de rajouter une définition de la piscine.

Règlement écrit actuel

PARCELLE
Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

RETRAIT
Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

Projet de règlement écrit

PARCELLE
Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

PISCINE
Bassin et plage, quelque soit la différence d'altitude entre le terrain naturel et la plage et entre le bassin et la plage

RETRAIT
Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en

LEXIQUE			
43. Les dépendances font l'objet d'une définition dans le règlement, mais ce terme n'est soumis à aucune règle particulière dans le règlement	Supprimer la notion de dépendances	Règlement écrit	Définitions

La notion de dépendance ne fait l'objet d'aucune reprise dans le règlement. Ainsi, une dépendance, selon ses caractéristiques, sera régie les règles particulières liées aux annexes, ou sera régies par les règles liées aux constructions en générale. Cette définition n'étant reprise à aucun moment dans le règlement, il est proposé de la supprimer.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>DÉPENDANCE</p> <p>Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.</p>	<p>DÉPENDANCE</p> <p>Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.</p>

LEXIQUE			
44. Hauteur clôtures Le point de référence pour calculer la hauteur des clôtures n'est pas précisé	Rajouter dans la définition des hauteur le point de référence pour calculer la hauteur des clôtures (terrain naturel du terrain à clore)	Règlement écrit	Lexique

Le règlement fixe des règles de hauteur pour les clôtures. Concernant la hauteur, qui est définie dans le lexique, il n'est pas précisé pour les clôtures que la hauteur maximale s'entend à partir du terrain à clore. Il est proposé de rajouter dans la définition une mention pour les clôtures ainsi qu'un schéma illustratif.

Règlement écrit actuel	Projet de règlement écrit
<p>HAUTEUR</p> <p>La hauteur (hors éléments de superstructure) est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.</p> <p>La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faitage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;</p> <p>La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.</p>	<p>HAUTEUR</p> <p>La hauteur (hors éléments de superstructure) est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.</p> <p>La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faitage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;</p> <p>La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.</p> <p>Concernant les clôtures, la mesure de la hauteur doit se faire à partir du terrain naturel du terrain à clore.</p> <p><i>Schéma illustratif de la hauteur à prendre en compte pour les clôtures</i></p>

Objectif n°3

Prise en compte des nouveaux besoins du territoire

Prise en compte de nouveaux besoins

1. La zone Ux du PLUi est justifiée par les besoins réglementaires nécessaires au développement d'un site de carrière, sur la commune de Saint-Agnant-de-Versillat. Dans cette zone, seuls sont autorisés les carrières et les constructions, installations et aménagement qui leur sont liés.

Or, la zone d'exploitation a été réduite, et la partie correspondant à l'ancienne zone d'exploitation fait l'objet d'un projet d'installation d'une centrale photovoltaïque.

Ce projet est cohérent avec les objectifs du PADD qui a pour objectif de mettre en place une politique énergétique solaire, pour laquelle le territoire accompagne en priorité les projets valorisant les friches industrielles et les sites pollués, les sites anthropisés ou artificialisés

Liste modifications envisagées

Réduire le zonage Ux au périmètre réel de la zone d'exploitation de la carrière.

Modifier le zonage de l'ancienne zone d'exploitation en zone Naturelle, ce qui est cohérent avec l'environnement immédiat, et permettra la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque sur un terrain de friche industrielle

Document

Règlement

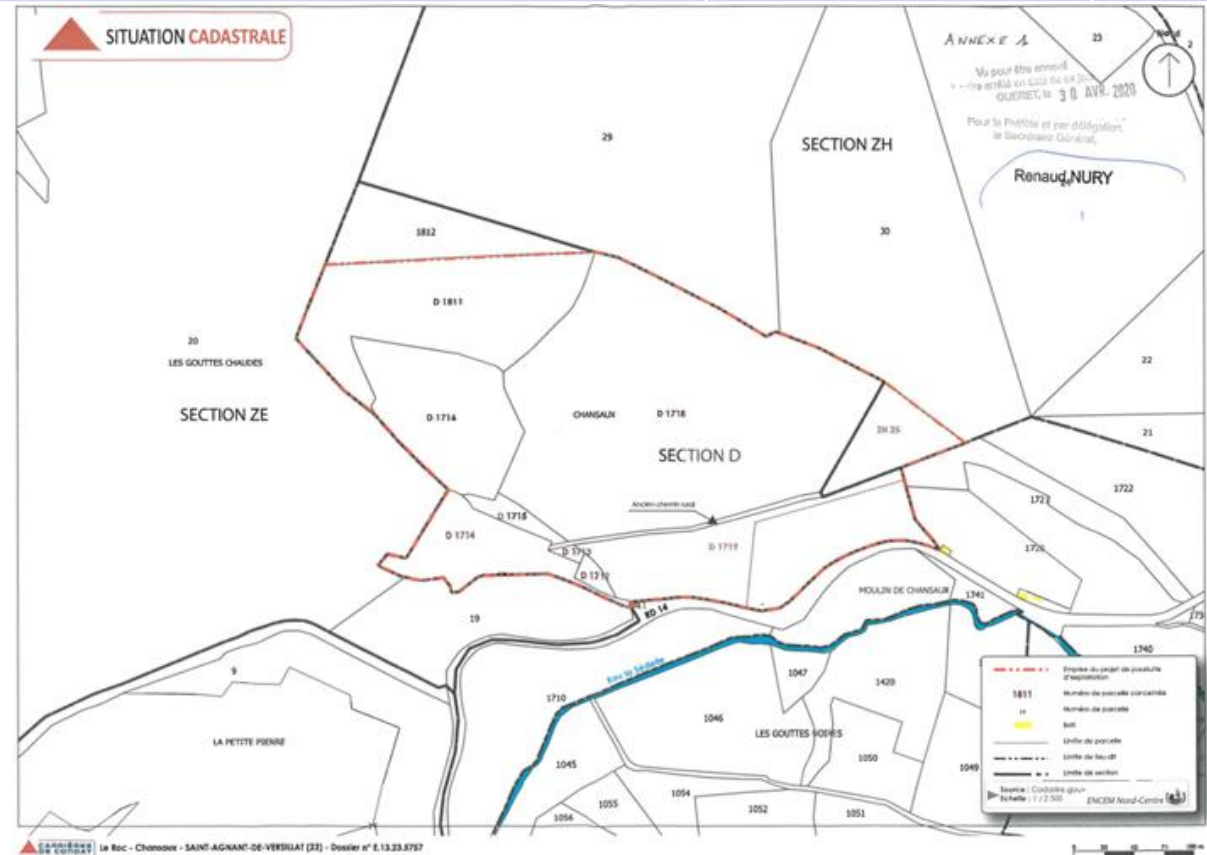
Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Commune
Saint-Agnant-de-Versillat

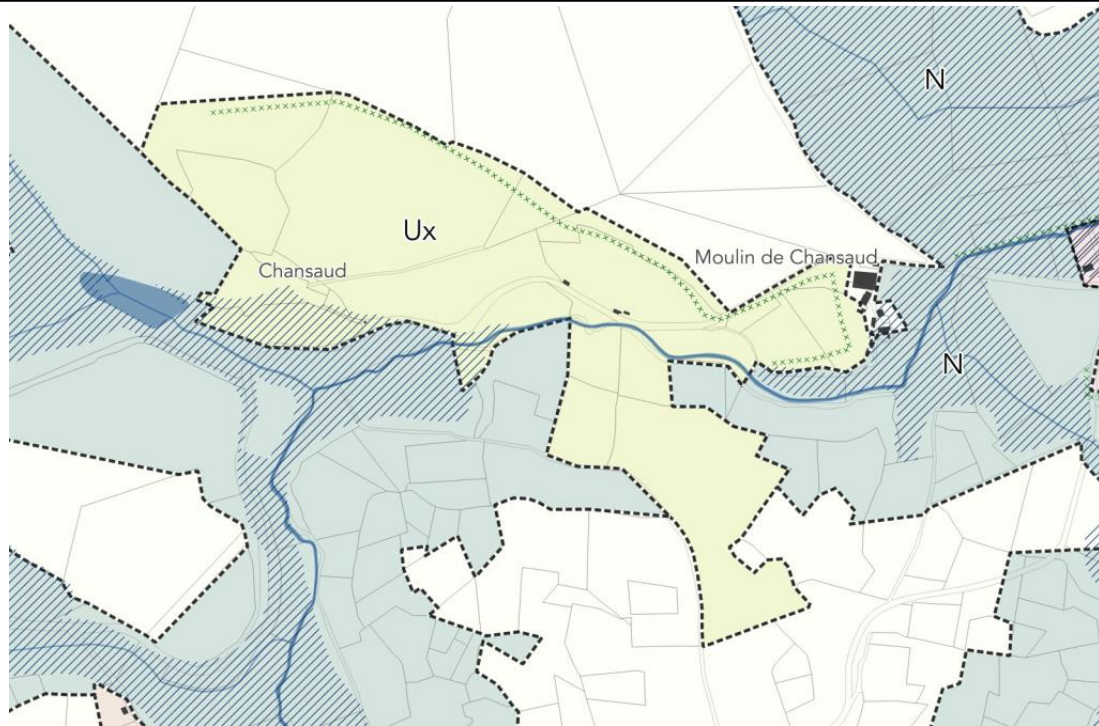
Un site de friche industrielle a été repéré comme site potentiel de développement d'une centrale photovoltaïque à Saint-Agnant-de-Versillat. Il s'agit de l'ancienne plateforme de la carrière « Chansaux », qui a fait l'objet d'une cessation d'activité et d'une remise en état (procès-verbal du 15 janvier 2015).

Il est proposé de réajuster la zone Ax à la zone réelle d'exploitation, dans laquelle seuls sont autorisés « les carrières et les constructions, installations et aménagement qui leur sont liés », dans la mesure où ce périmètre est réduit par rapport au zonage du PLUi.

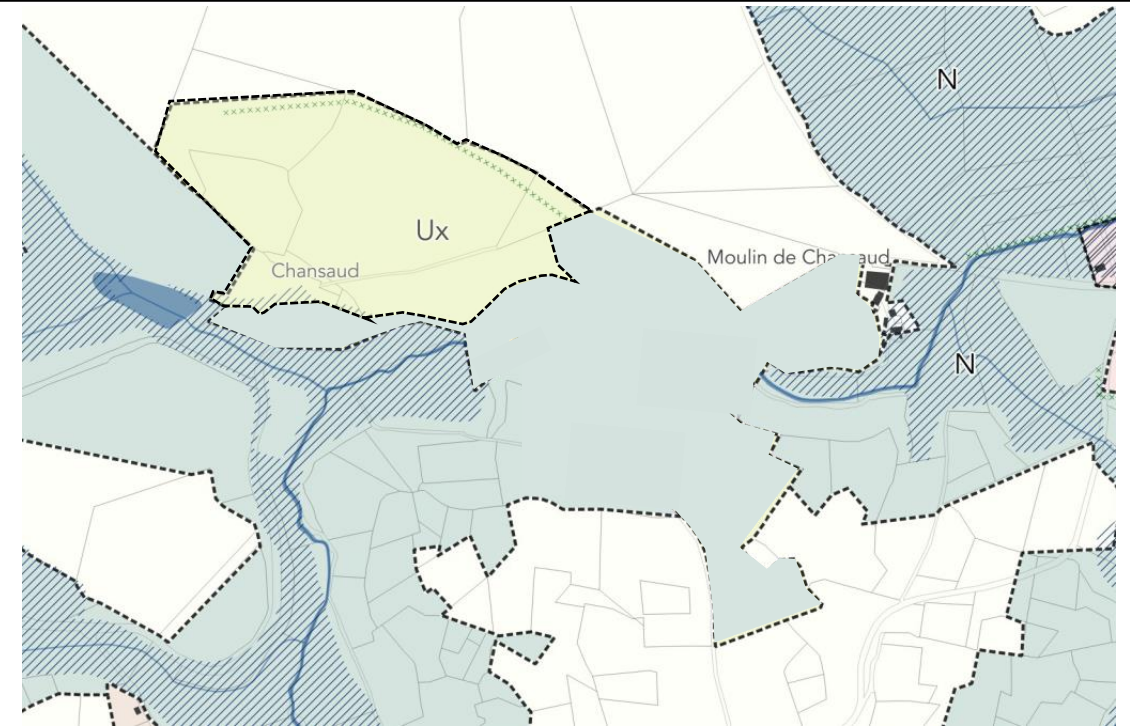
Cela permettra également, pour la zone remise en état, qui est une friche industrielle, d'accueillir un projet de centrale photovoltaïque, qui correspond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pays Sostranien.



Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Le site qui fait l'objet d'un projet de développement de centrale photovoltaïque au sol se situe sur la commune de Saint-Agrève s'agit d'une ancienne carrière de granites, au lieu-dit « Les Chanceaux », d'une surface totale d'environ 5,4 hectares. Mise en état de 1979, l'arrêté préfectoral d'extension et de renouvellement de l'exploitation de la carrière de mai 2000 précise les conditions de sa remise en état. Selon les dispositions de cet arrêté, en fin d'activité, la remise en état de la carrière comprend « la revégétalisation après régalinge de stériles et de terre végétale sur les banquettes résiduelles et les aires techniques et de stockage ». Il ne s'agit donc pas d'une remise en état agricole du site.

Le site concerné par le projet a fait l'objet d'une cessation d'activité et d'une remise en état (procès-verbal du 15 janvier 2015).

Le choix de ce site pour le développement du projet s'est basé sur l'analyse d'autres sites de même nature localisés à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Sostranien. Il s'agit principalement du:

- Gite minier de Basseneuille situé à 3650 m au nord du site sur la commune de Vareilles
<https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/LIM2300375>
Lat. 533 974
Long. 2 145 729
L'exploitation de ce site d'uranium a été accordé le 19 octobre 1959 à la Compagnie Française des Minerais d'Uranium (CFMU). Il a fait l'objet d'un arrêt définitif des travaux en octobre 2020 confirmant la cessation d'activité depuis 1963. Aujourd'hui le site est réaménagé en prairies et maisons et ne peut donc pas accueillir de projet photovoltaïque.
- Gite minier de Lafat Vieille situé à 3850 m au nord du site sur la commune de Vareilles
<https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/LIM2300376>
Lat. 534 594
Long. 2 146 161
Ce site d'extraction d'uranium est une extension de la mine de Basseneuille. Son exploitation a été abandonnée en 1960 et il est aujourd'hui partiellement en friche, avec une remise en état en prairies et en infrastructures routières. Il a donc été jugé moins pertinent pour accueillir un projet photovoltaïque en raison de sa remise en état agricole.

L'analyse de ces deux sites montre deux inconvénients. D'une part leur remise en état en prairie, et d'autre part leur localisation à proximité d'infrastructures ne les rend pas propices au développement d'un projet de centrale photovoltaïque. Au contraire, le site de Chanceaux, étant localisé à proximité d'une carrière en activité, un projet de centrale photovoltaïque est compatible avec son utilisation actuelle et sa remise en état.

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

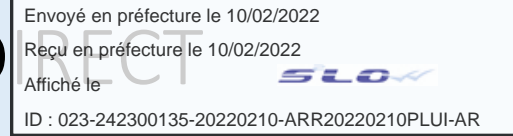
Par ailleurs, le développement d'un projet photovoltaïque, sur un site de friche industrielle, s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Sostranien, et répond aux objectifs fixés par la région Nouvelle-Aquitaine. La Nouvelle-Aquitaine est la première région pour le développement de l'énergie photovoltaïque et concentre 25 % de la puissance totale installée en France. Le SRADDET fixe des objectifs ambitieux dans ce domaine. Son ambition première est d'atténuer les changements climatiques par la limitation des gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables tout en préservant ses espaces agricoles. Pour cela, l'objectif est d'atteindre une production de 9,7 GWc d'énergie photovoltaïque d'ici 2030. A ce jour, 3 GWc de puissance ont été installés.

Le PADD du PLUi du Pays Sostranien encourage le développement de politique énergétique solaire sur le territoire et accompagne en priorité les projets:

- En zone bâtie sous condition de s'insérer harmonieusement dans le paysage
- Qui ne réduisent pas les surfaces agricoles, naturelles ou boisées
- Valorisant les friches industrielles et les sites pollués, les sites anthropisés ou artificialisés

Les parcelles concernées par le changement de zonage sont classées à ce jour en zone Ux du PLUi, qui autorise exclusivement les équipements et installations nécessaires à l'activité de la carrière. Le règlement applicable à la zone n'autorise donc pas les installations et équipements d'intérêt collectif. Le passage en zone naturelle permettrait le développement d'un projet de centrale photovoltaïque sur cette zone qui n'est plus exploitée par la carrière.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DIRECT



1. La prise en compte de l'impact environnemental du projet

Le pré diagnostic écologique amorcé par le porteur de projet auprès d'un bureau d'études a permis de déterminer les grands enjeux faunes et flores sur la zone d'implantation et ses abords jusqu'à 5 km.

La zone d'implantation sera définie en fonction des inventaires réalisés, du diagnostic final et du rendu de l'état initial.

2. Gestion du risque incendie

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Creuse impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé. Il s'agit d'une obligation de débroussaillage d'au moins 50 mètres autour des constructions sur les territoires non classés à risque incendie par la loi. De plus, le projet devrait respecter une distance de 10 mètres par rapport aux zones boisées et une réserve incendie devra être implantée (absence de poteau incendie).

3. La prise en compte de l'impact paysager

La nature du site est propice à la bonne intégration du projet, le site étant une ancienne carrière. Aucune co-visibilité n'a été identifiée. Aucun monument historique n'est situé à moins de 500 mètres autour du projet.

Le monument historique le plus proche est l'église de Saint-Agnant-de-Versillat, située à 1 km. Il s'agit d'un monument construit entre le 12^{ème} et le 13^{ème} siècle, inscrit depuis le 8 mai 1933 aux monuments historiques protégés. La lanterne des morts, située dans le cimetière de la commune, est également inscrite aux monuments historiques protégés depuis 1926. Il n'existe aucune co-visibilité avec le projet car elle est située à 1,2 km.


Le projet sera visible depuis la route départementale n°14, et des mesures paysagères comme l'implantation de haies permettront de réduire l'impact.

4. Conclusions

Après analyse des différents critères, le projet est localisé sur un terrain adapté pour accueillir ce type d'installation. Il n'a été identifié, à ce stade, aucun impact environnemental et paysager majeur ou rédhibitoire, qui justifierait de ne pas modifier le zonage pour permettre ce projet.

Dans la phase de développement, le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire accompagné d'une étude d'impact environnementale complète.

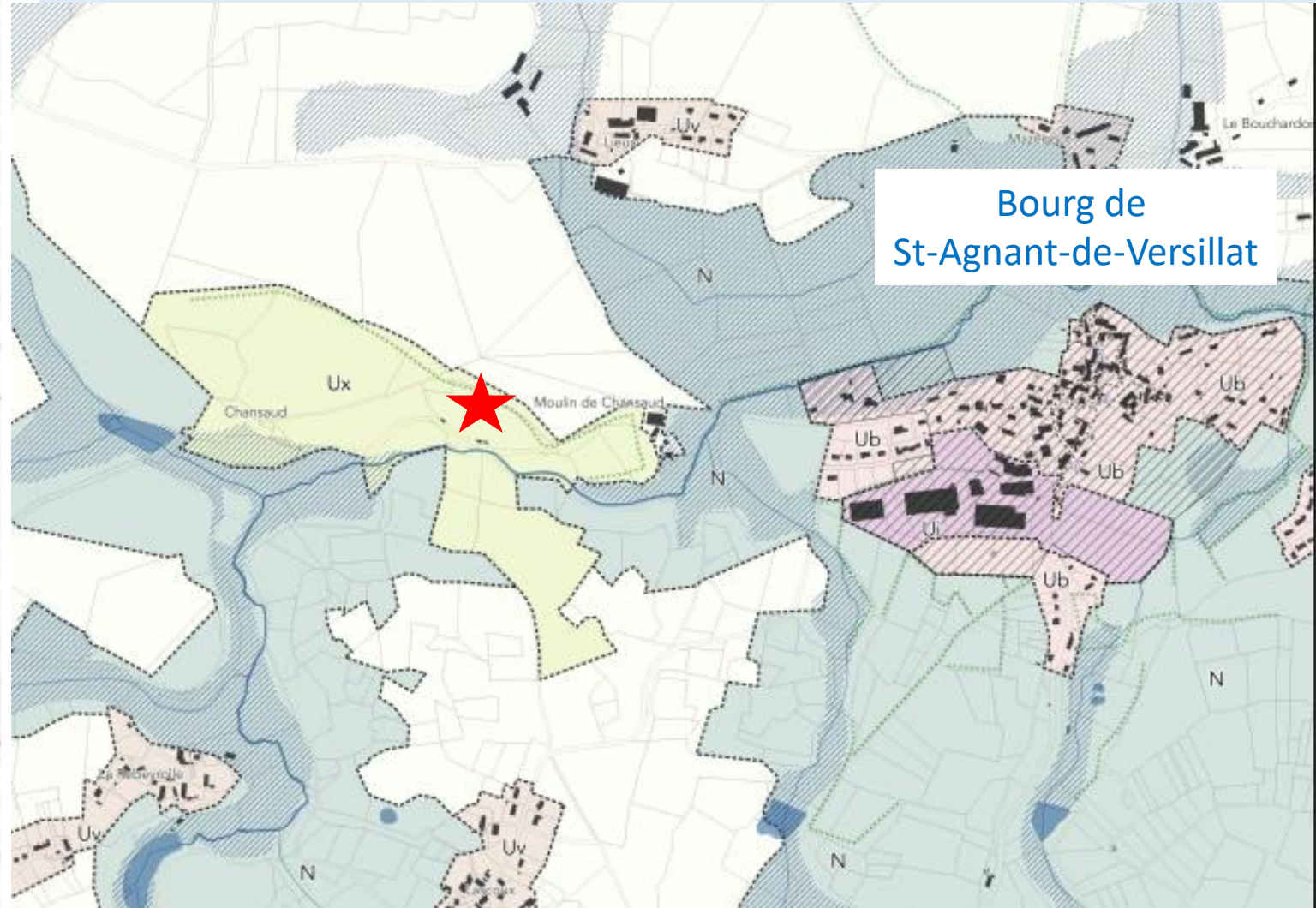
Localisation du projet

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le 
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Communauté de Communes du Pays Sostranien



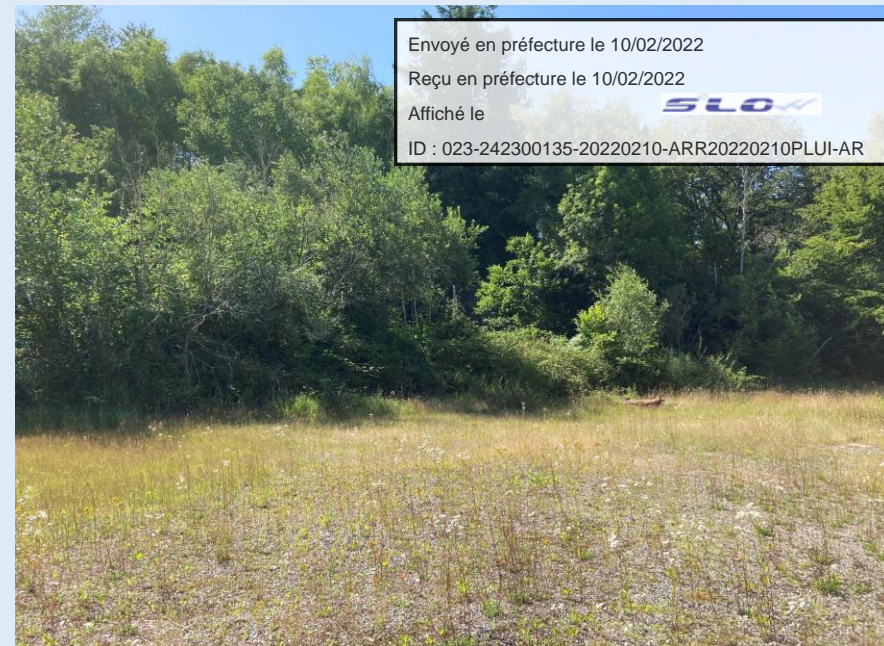
Extrait du règlement graphique



Vue aérienne



Photos du site



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

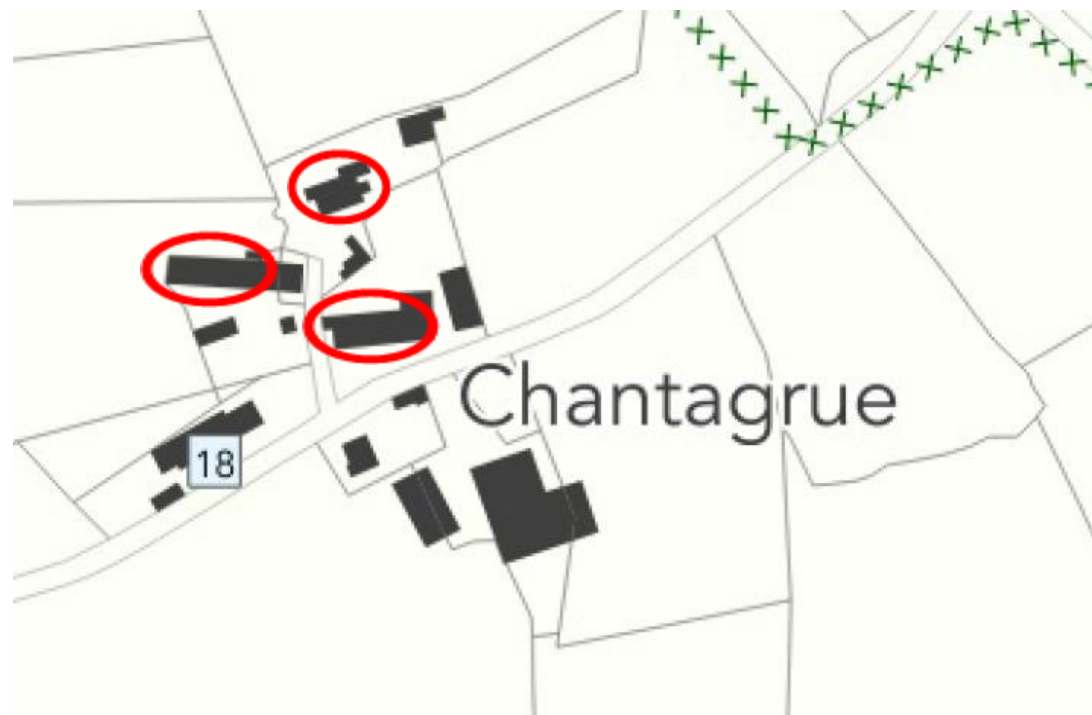
Au lieu-dit « Chantagruie », sur la commune d’Azéables, 3 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelles E 0143, E 1603 et E 0142 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

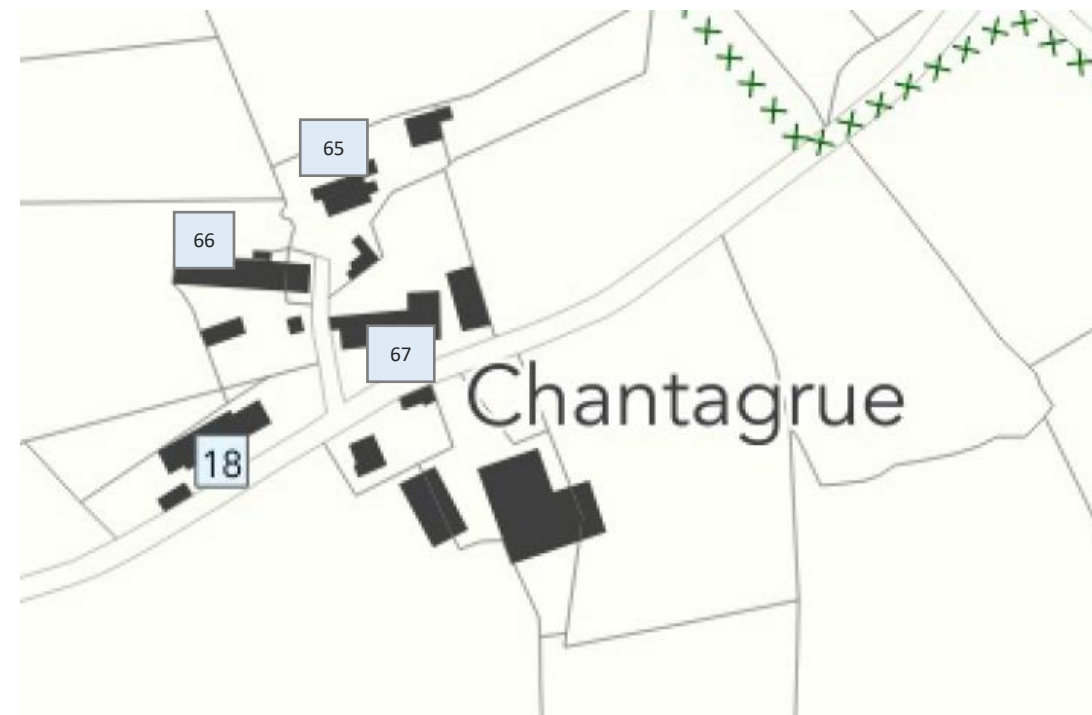
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



**ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION**

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « La Pedière », sur la commune d’Azéables, 2 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors qu’ils remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelles E 0094 et E0120 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

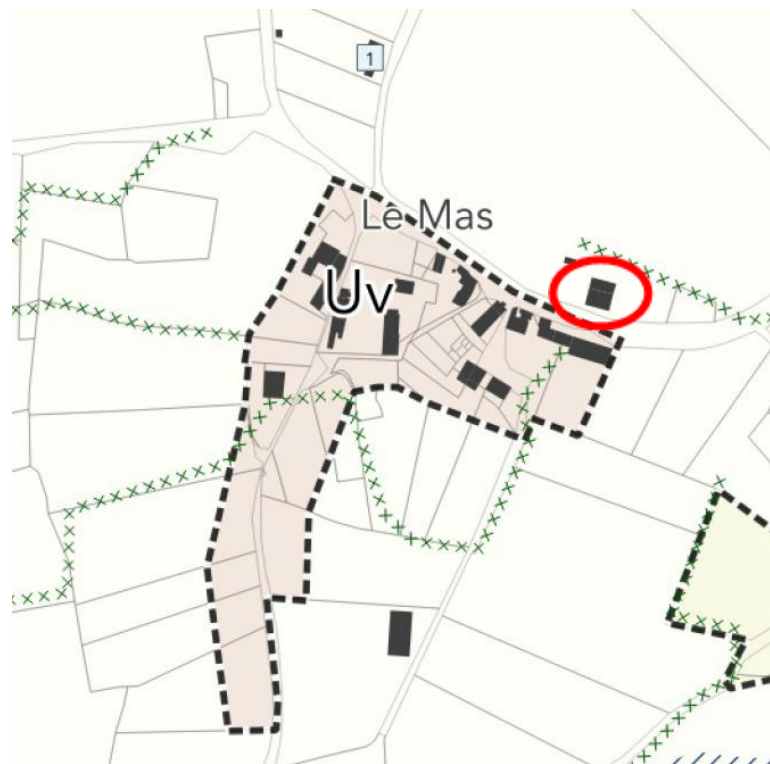
Au lieu-dit « Le Mas », sur la commune d’Azéables, 1 bâtiment susceptible de changer de destination a été oublié, alors qu’il remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle ZK 0045 comme bâtiment susceptible de changer de destination

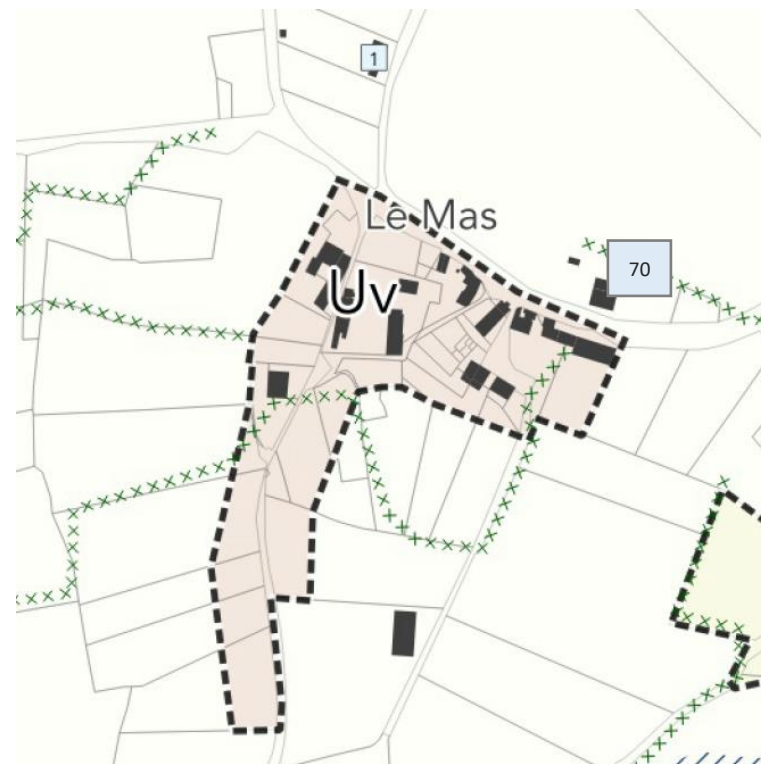
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

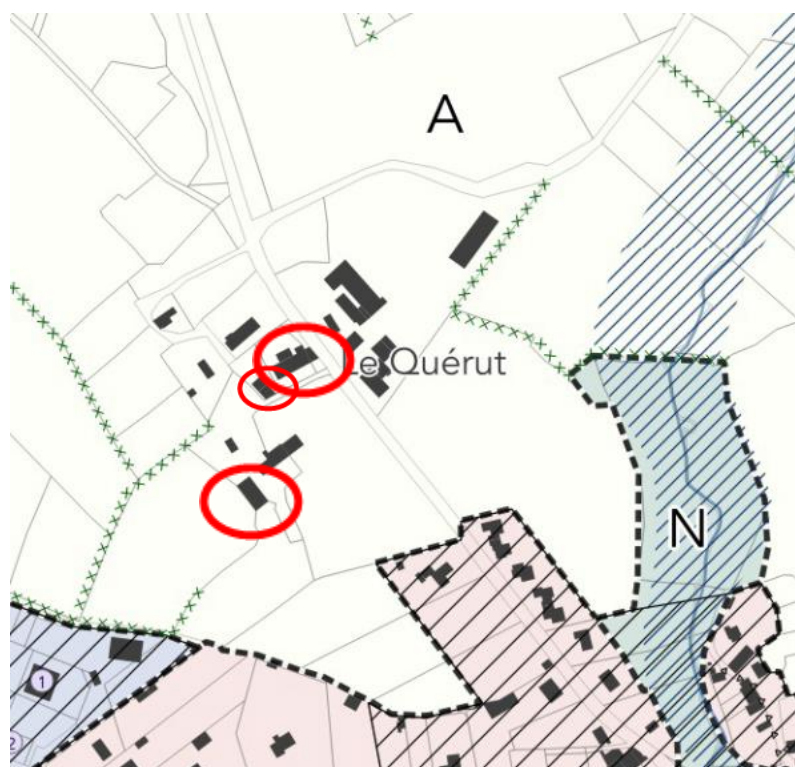
Au lieu-dit « Le Querut », sur la commune d’Azéables, 3 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors qu’ils remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelles AA 0013, AA 0011 et AA 0012 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

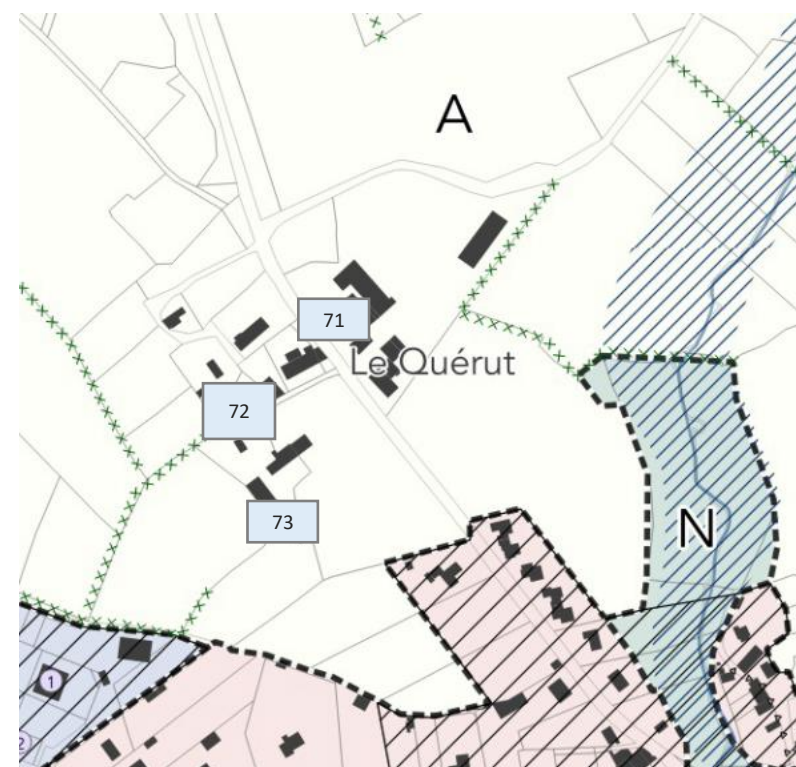
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « La Fayolle », sur la commune d’Azéables, 3 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors qu’ils remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiment situés sur la parcelle G 0365 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

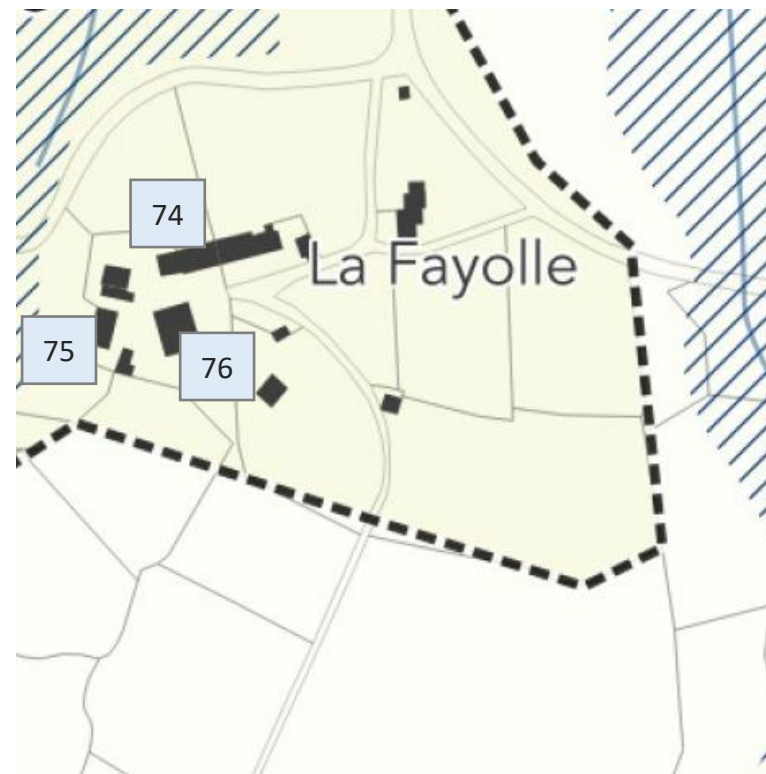
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « La Chardonnerie », sur la commune d’Azéables, 1 bâtiment susceptible de changer de destination a été oublié, alors qu’il remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle ZB 0157 comme bâtiment susceptible de changer de destination

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE –
 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

2. AZERABLES - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « Montjuant », sur la commune d’Azéables, 1 bâtiment susceptible de changer de destination a été oublié, alors qu’il remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle G 2285 comme bâtiment susceptible de changer de destination

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

Azéables

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Inventaire des prescriptions actuel

Bâtiments susceptibles de changer de destination

AZERABLES

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
55	La Mesure	ZM0060	Bâti agricole	NON	NON	OUI
56	La Mesure	ZM0063	Bâti agricole	NON	NON	OUI
57	La Mesure	ZM0075	Bâti agricole	OUI	NON	OUI
58	La Mesure	ZM0094	Bâti agricole	OUI	NON	OUI
59	La Mesure	ZM0092	Bâti agricole	NON	NON	OUI
60	La Chardonnerie	ZB0072	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
61	La Chardonnerie	ZB0087	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
62	La Chardonnerie	ZB0090	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
63	La Chardonnerie	ZB0098	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Projet d'inventaire des prescriptions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



Proximité d'activités Réseaux Qualité
ID : 023-242300135-20220110-ARR20220210PLUI-AR

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
55	La Mesure	ZM0060	Bâti agricole	NON	NON	OUI
56	La Mesure	ZM0063	Bâti agricole	NON	NON	OUI
57	La Mesure	ZM0075	Bâti agricole	OUI	NON	OUI
58	La Mesure	ZM0094	Bâti agricole	OUI	NON	OUI
59	La Mesure	ZM0092	Bâti agricole	NON	NON	OUI
60	La Chardonnerie	ZB0072	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
61	La Chardonnerie	ZB0087	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
62	La Chardonnerie	ZB0090	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
63	La Chardonnerie	ZB0098	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
64	La Chardonnerie	ZB 0157	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
65	Chantagne	OE 0143	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
66	Chantagne	OE 1603	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
67	Chantagne	OE 0142	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
68	La Piedière	0ED120	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
69	La Piedière	OE 0094	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
70	Le Mas	ZK 0045	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
71	Le Querut	AA0011	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
72	Le Querut	AA0012	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
73	Le Querut	AA0013	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
74	La Fayolle	OG 365	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
75	La Fayolle	OG 365	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
76	La Fayolle	OG 365	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
77	Montluant	OG 2285	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

3.LA SOUTERRAINE – Liste bâtiments réactualisée (1)

Au lieu-dit « Bousseresse », sur la commune de La Souterraine, un bâtiment susceptible de changer de destination a été oublié, alors que remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle CW 128 comme bâtiment susceptible de changer de destination

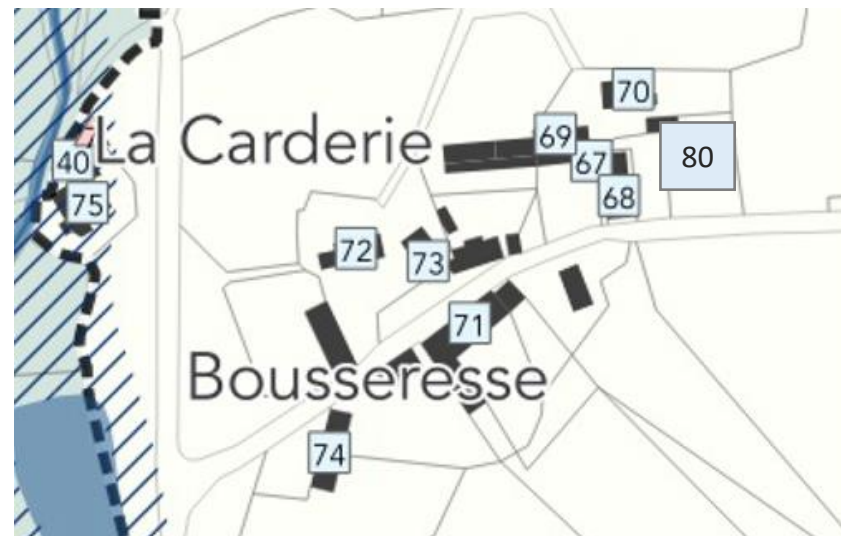
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
 Inventaire des prescriptions (4.7)

La Souterraine

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Inventaire des prescriptions actuel

79	Age du Curé	AN0039
----	-------------	--------

Projet d'inventaire des prescriptions

78		
79	Age du Curé	AN0039
80	<u>Bousseresse</u>	CW0128

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

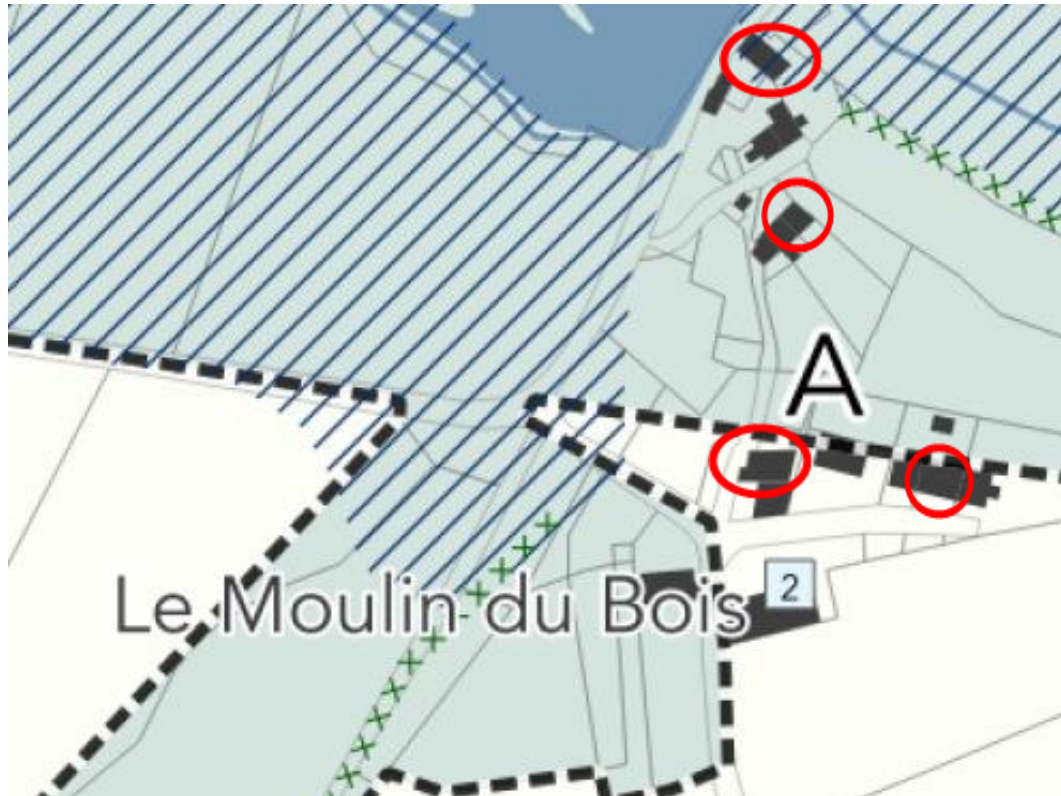
Au lieu-dit « Le Moulin du Bois », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 4 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelle 0B1186, 0B1043, 0B1628 et 0B2101 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

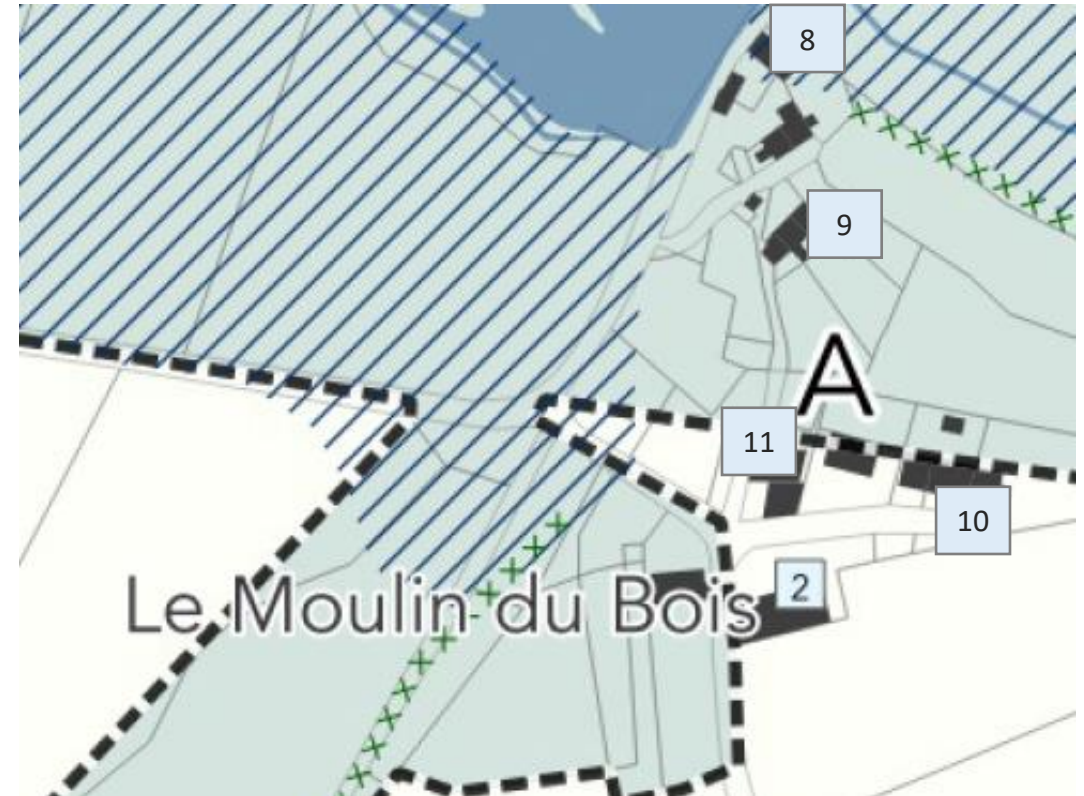
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

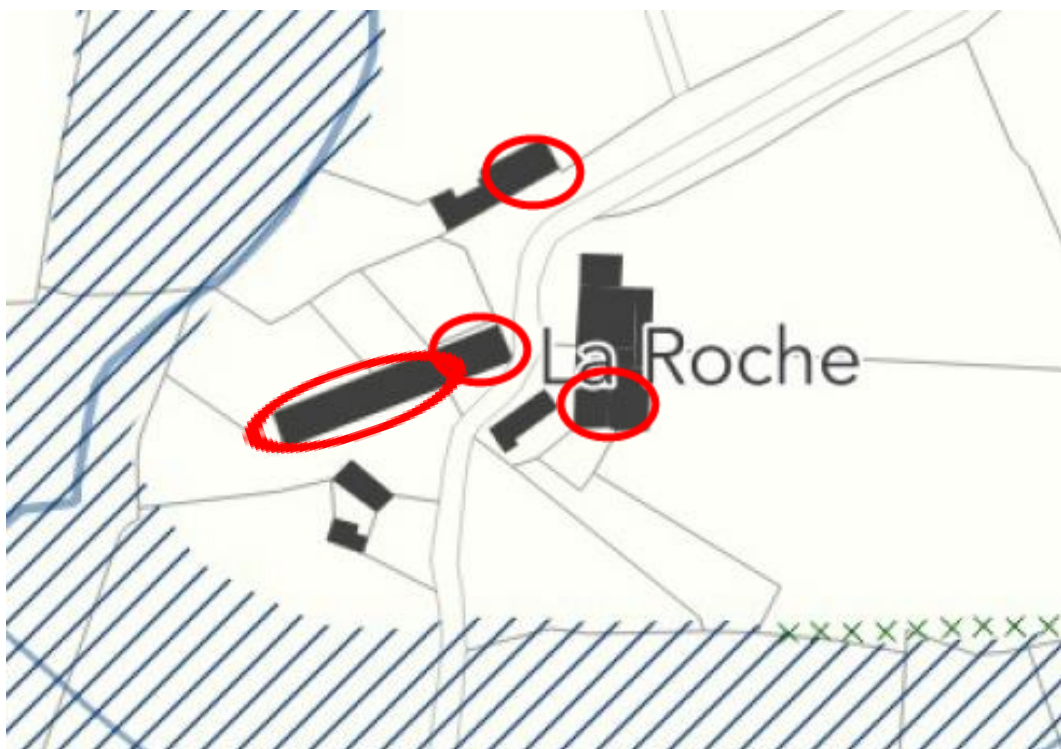
Au lieu-dit « La Roche», sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 4 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelle 0B0772, 0B0787 et 0B0794, 0B0777, et 0B0778 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

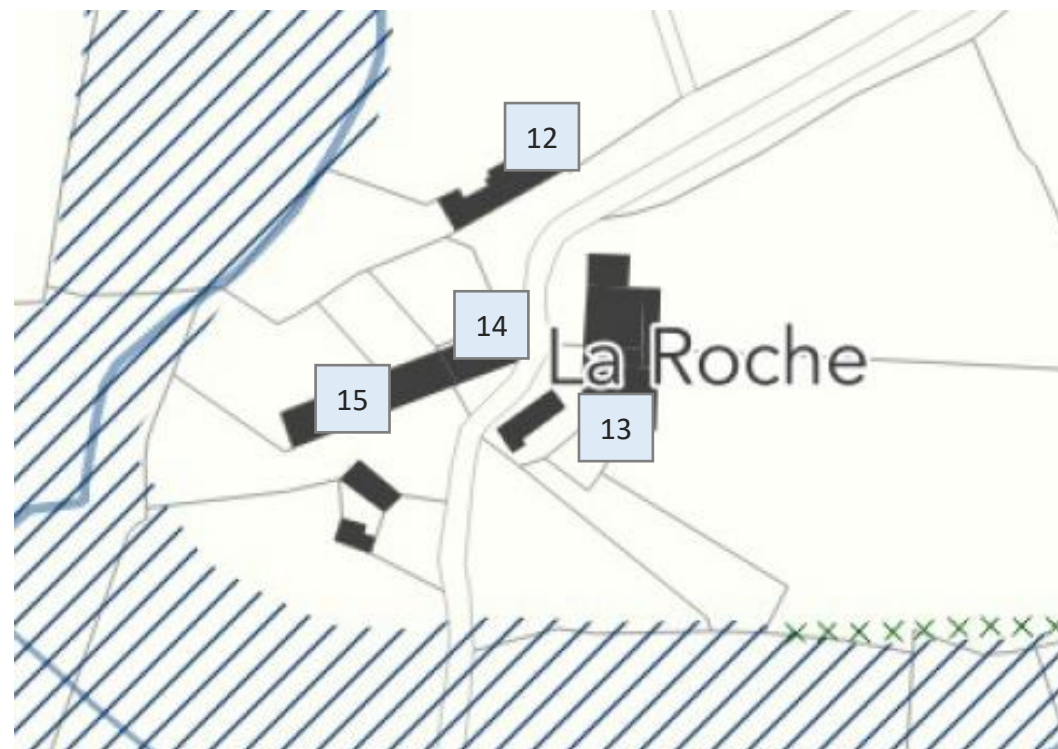
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « Proge », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 4 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelle AO0132, AO1493, AO0086, AO0087, AO0092, AO0124, AO0125, AO0128, AO0118, AO0152, AO01564, AO0162 et AO0146 comme bâtiments susceptibles de changer de destination

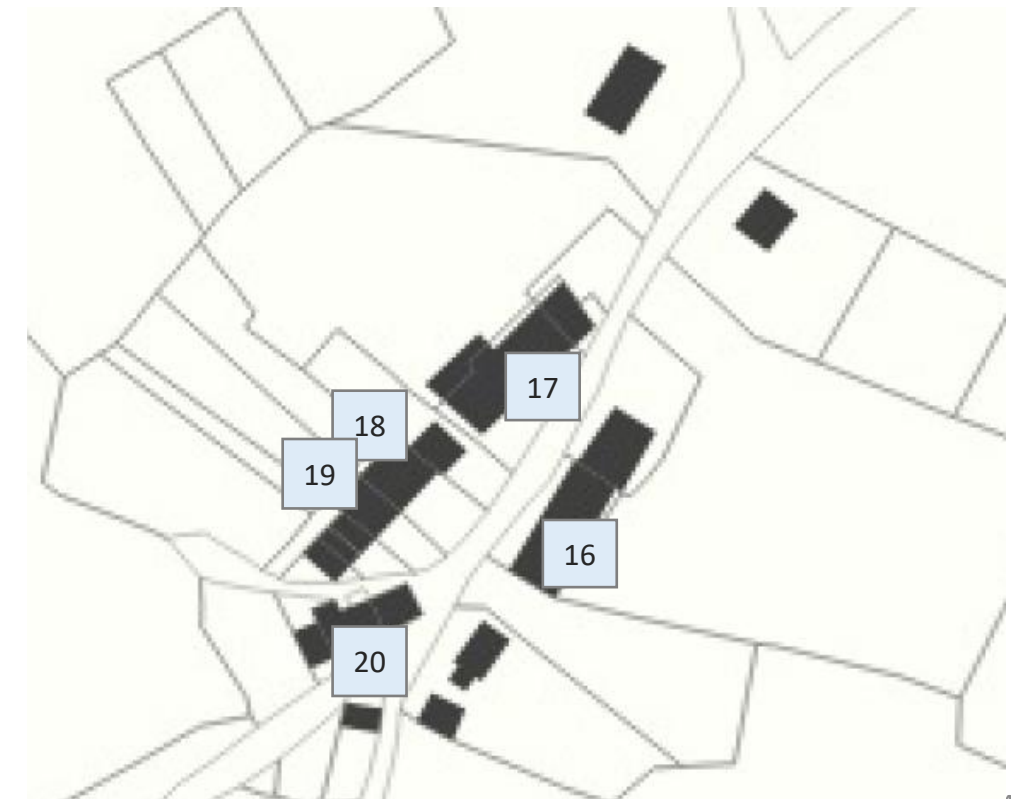
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

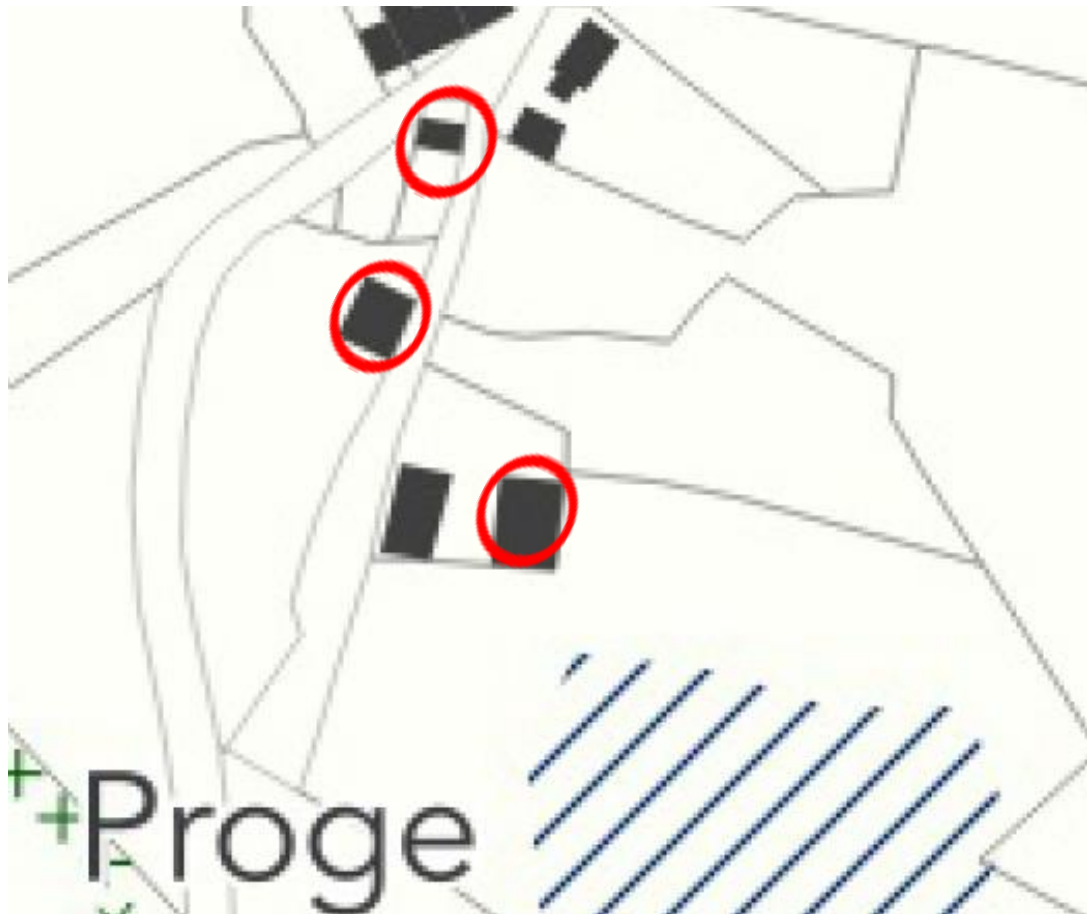
Règlement graphique actuel



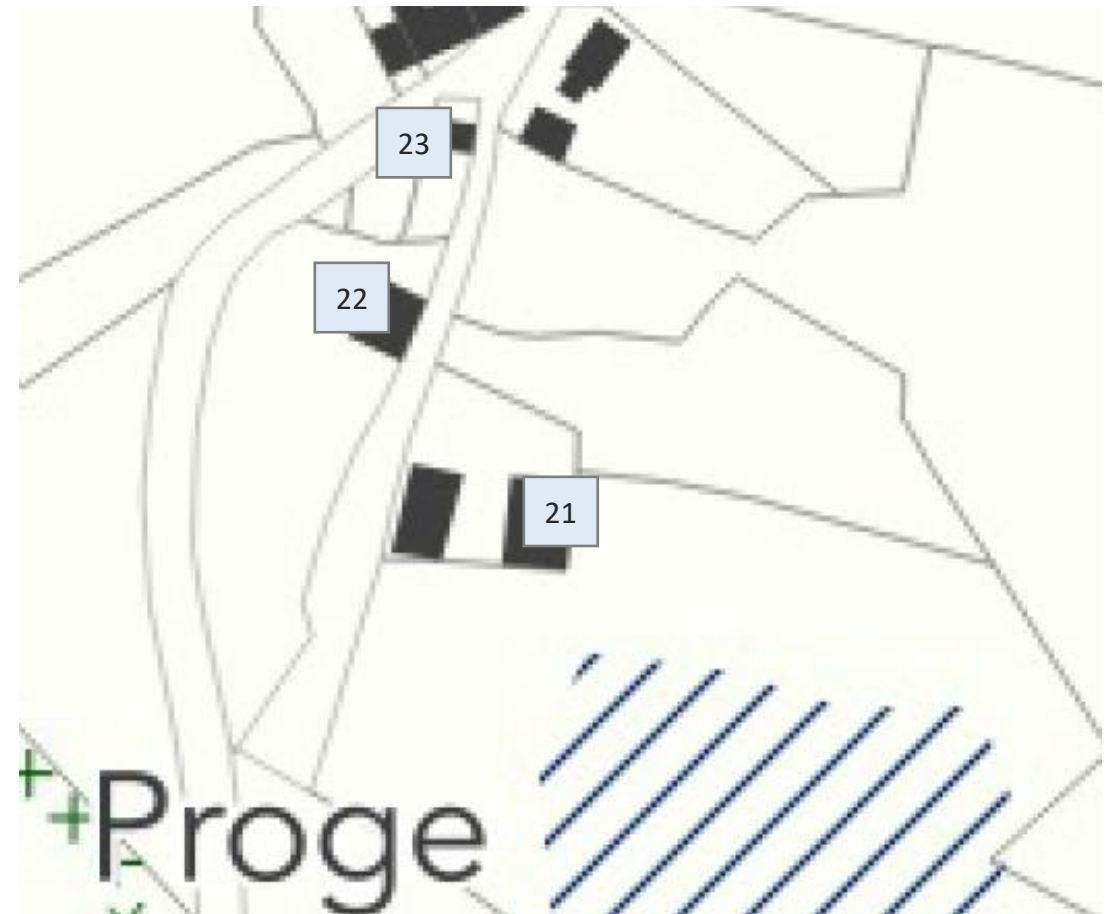
Projet de règlement graphique



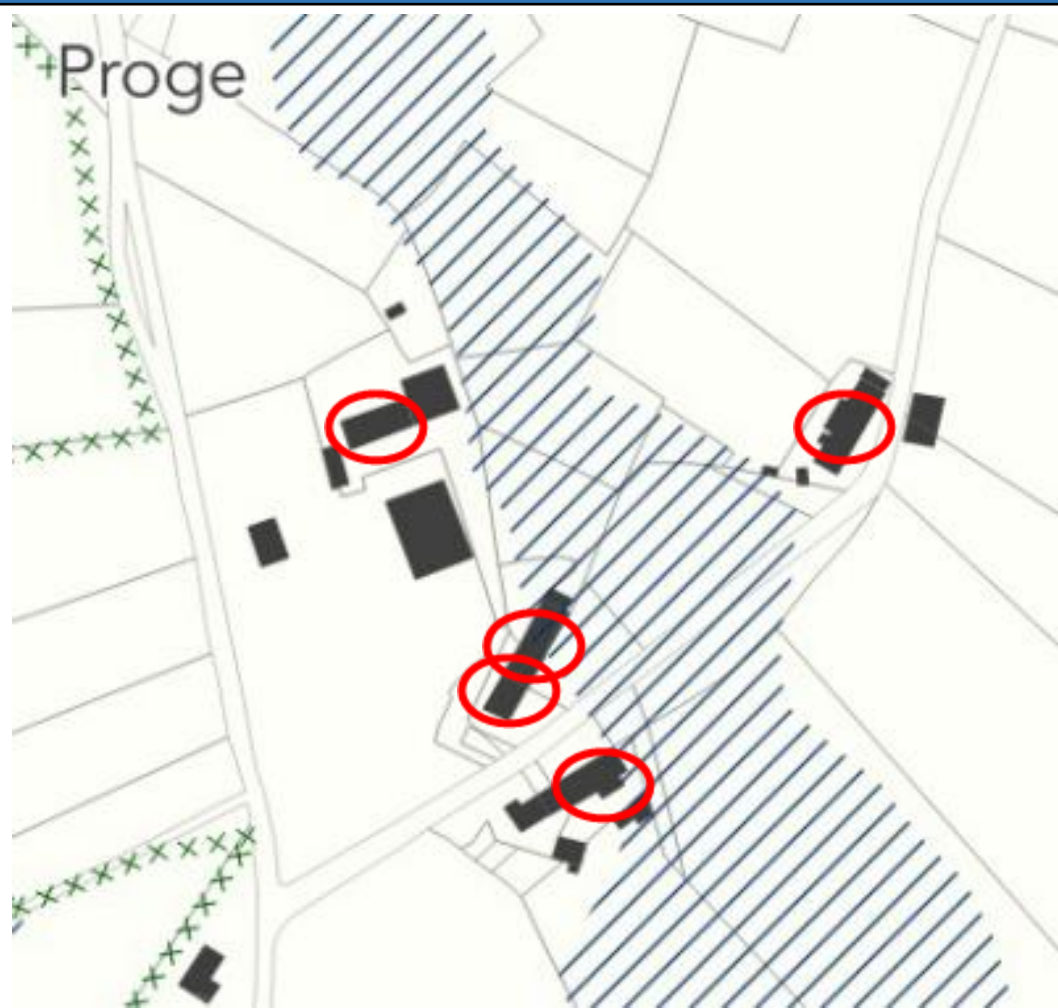
Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique

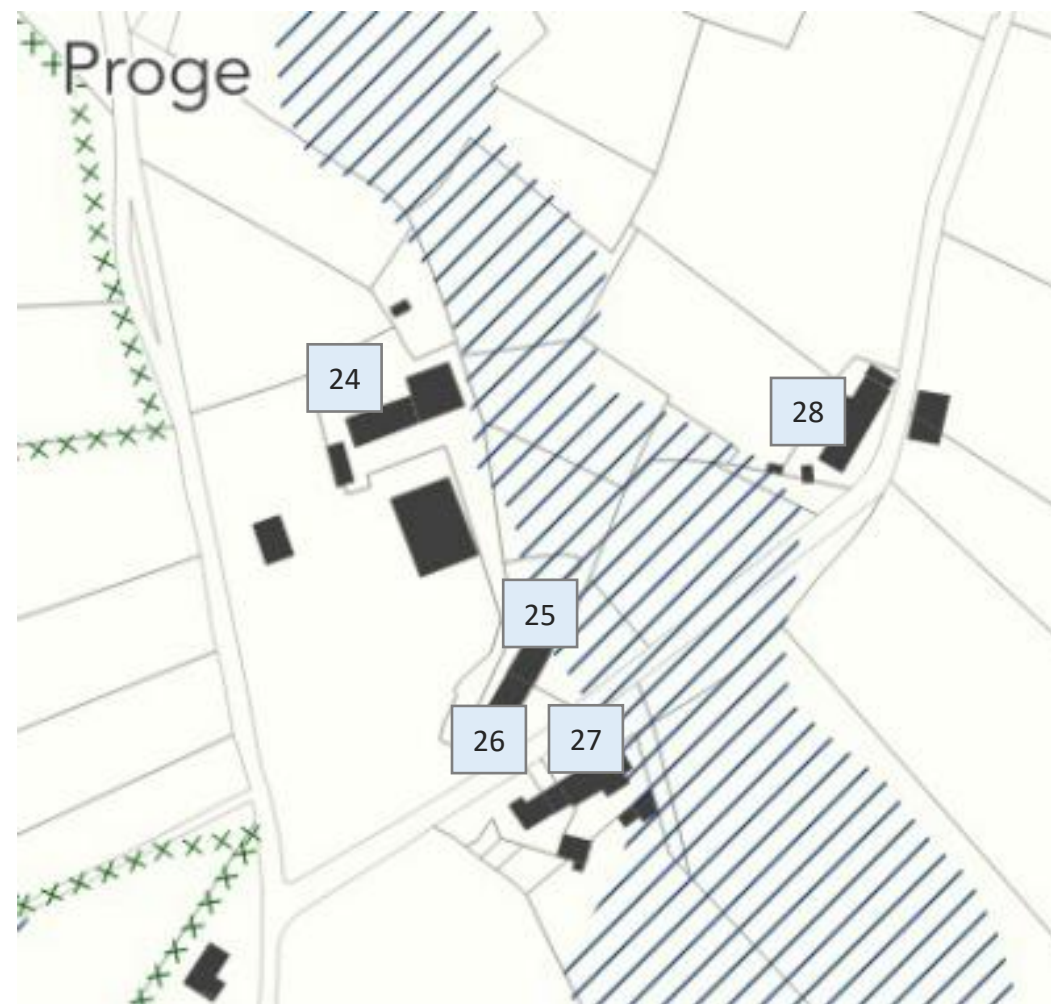
Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « Les Grotonnières », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 4 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelles OB1242, OB1524, OB1242, OB1277, comme bâtiments susceptibles de changer de destination

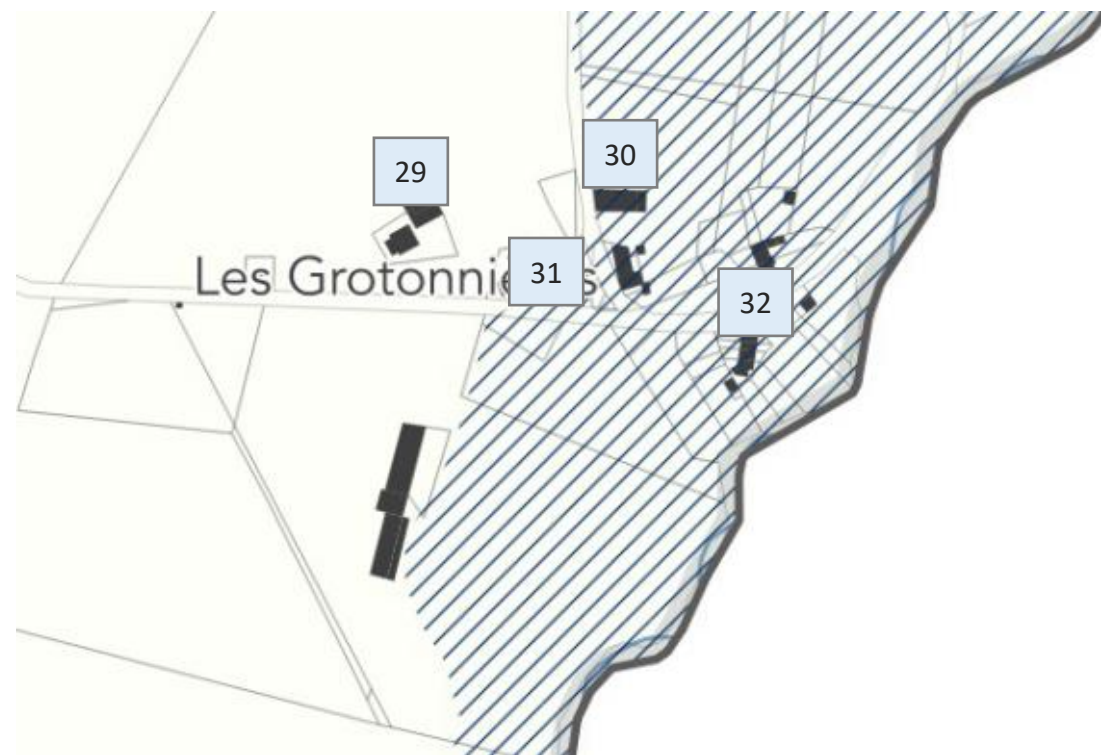
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

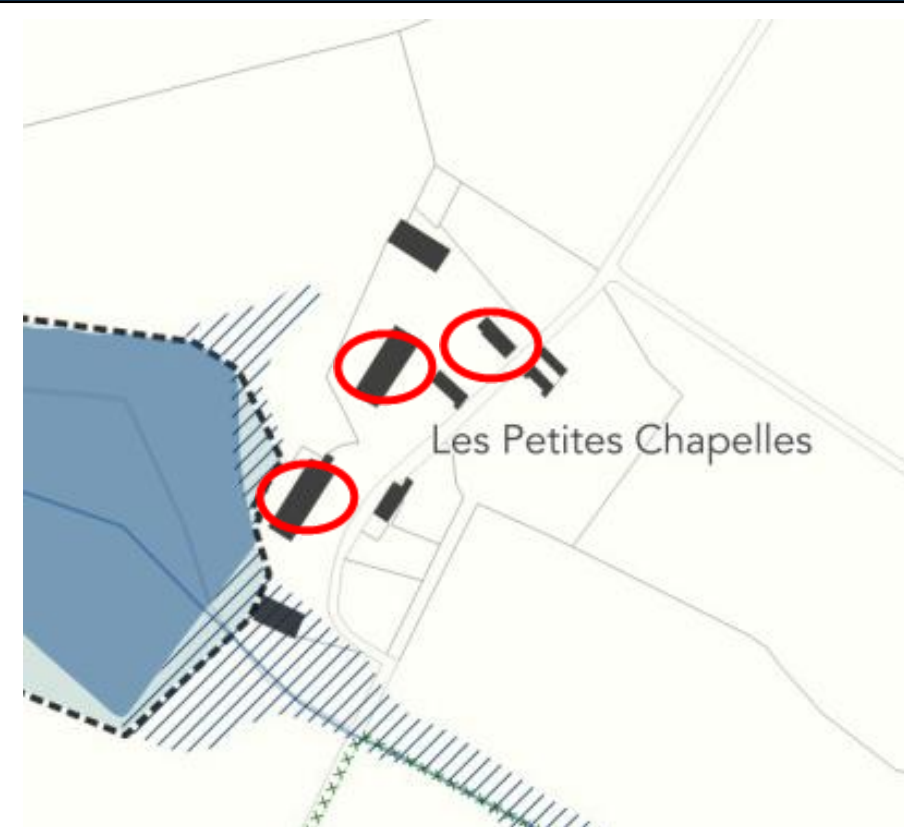
Au lieu-dit « Les Petites Chapelles », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 3 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur la parcelle OB1232, comme bâtiments susceptibles de changer de destination

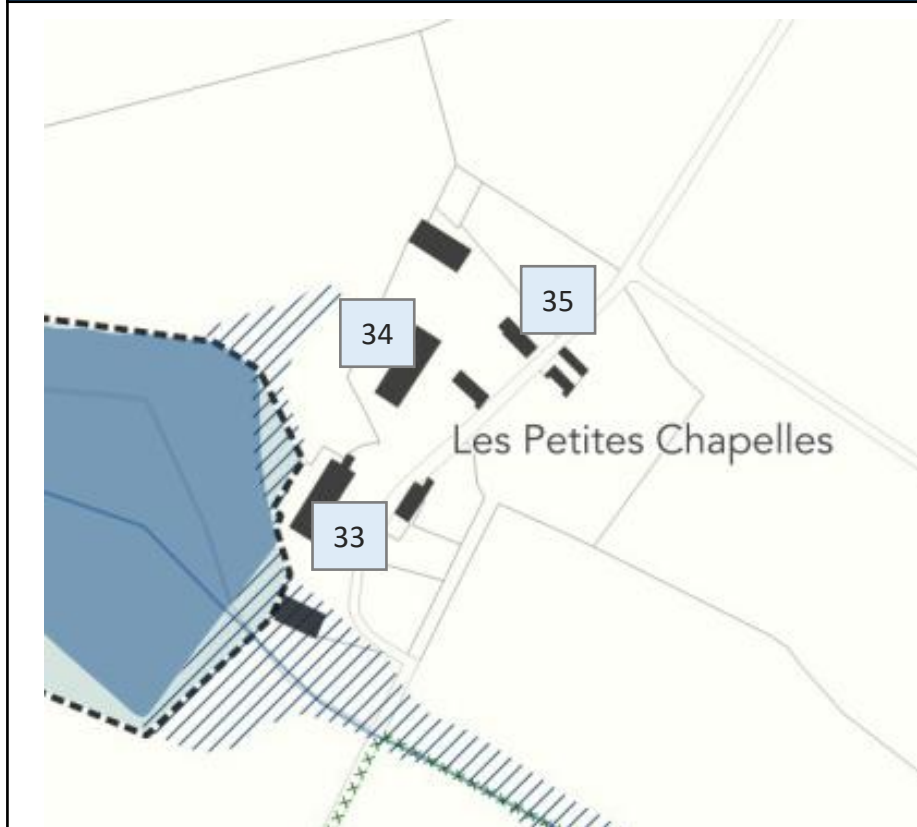
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « La Brauderie », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 1 bâtiment susceptible de changer de destination ont été oubliés, alors que remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situés sur la parcelle OB1104, comme bâtiments susceptibles de changer de destination

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

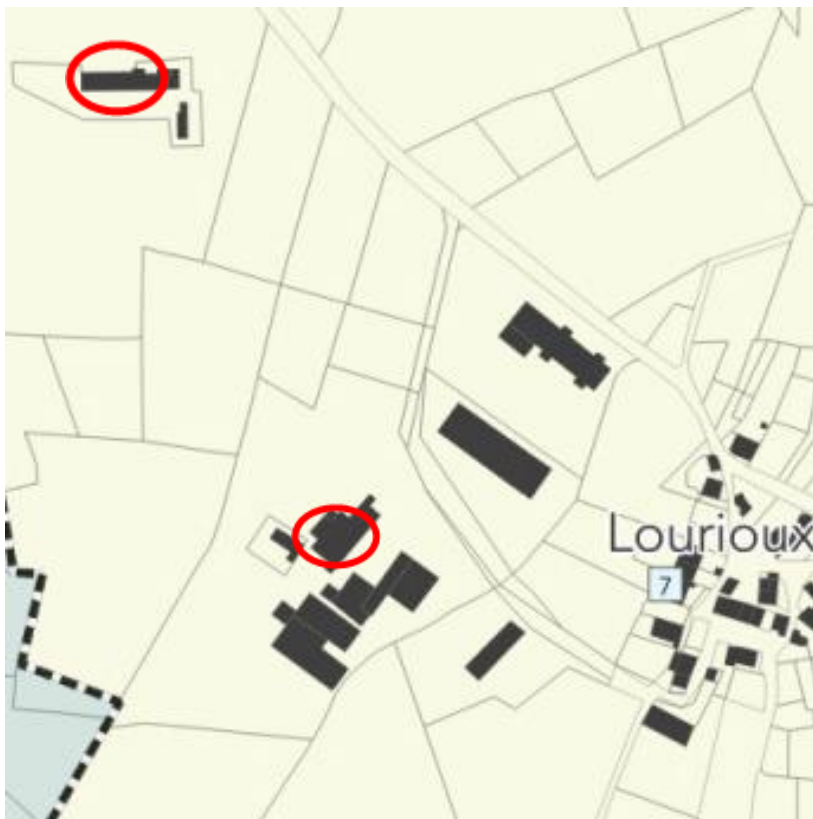
Au lieu-dit « Lorioux », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 11 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelles OA0635, OA1507, OA1538, OA0548, OA0549, OA0552, OA0528, OA0589, OA0567, OA0575 et OA0553, comme bâtiments susceptibles de changer de destination

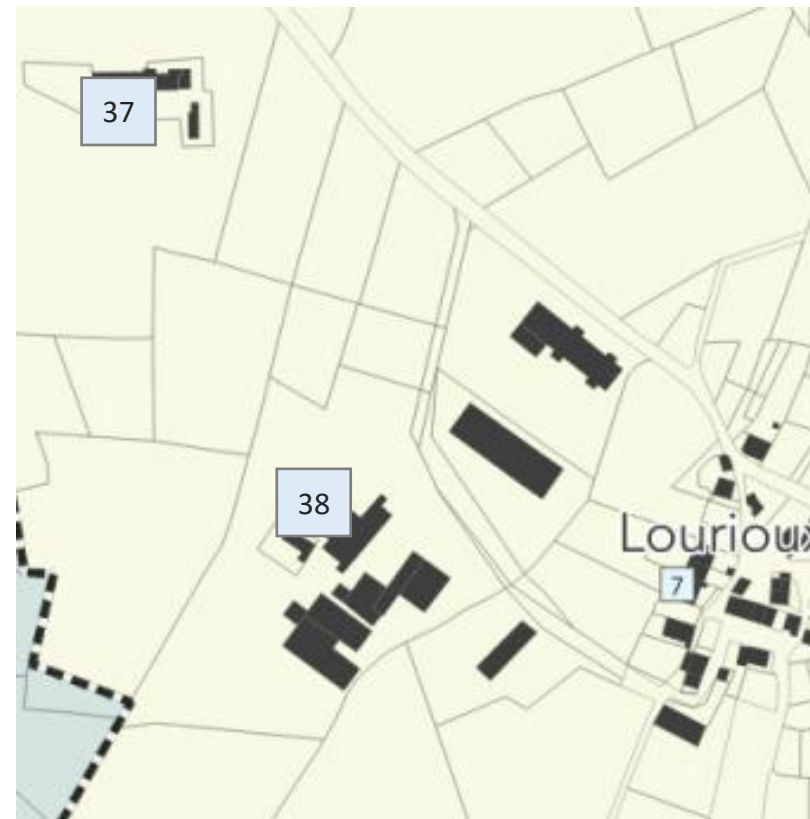
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



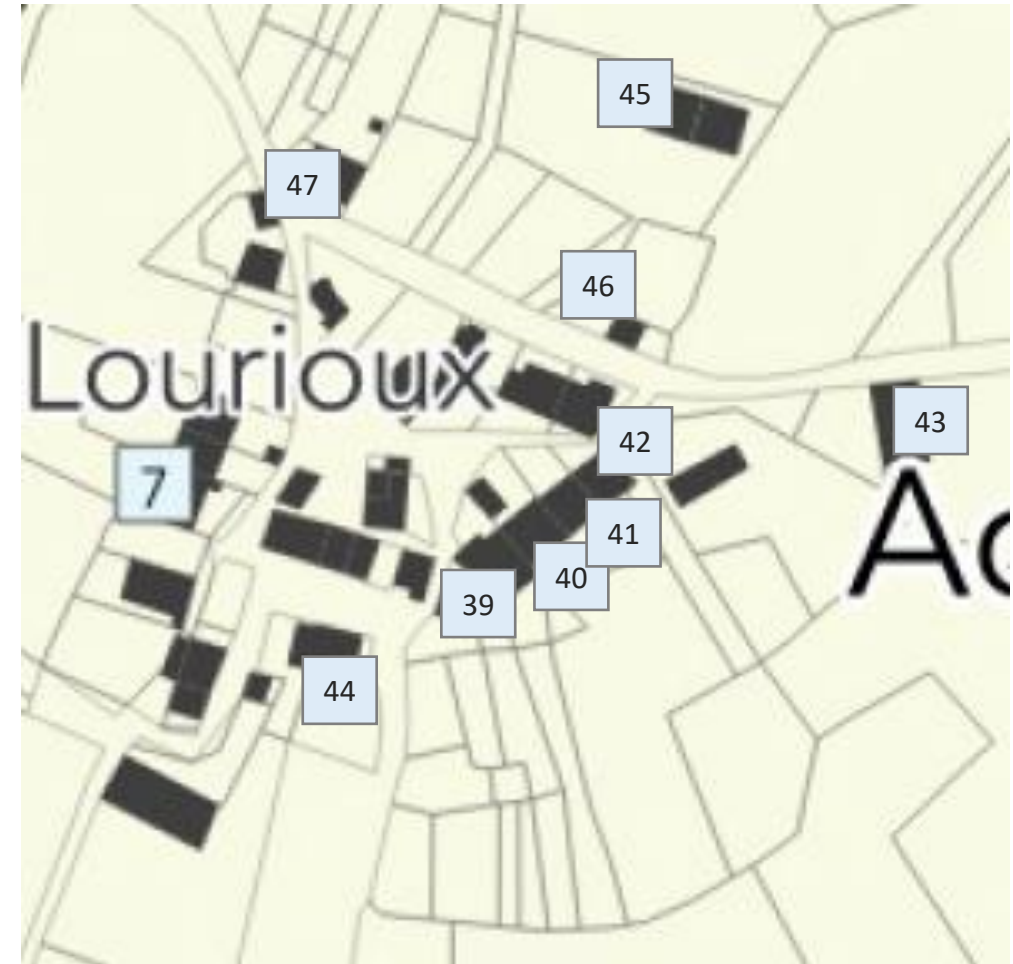
Projet de règlement graphique



Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « Le Château», sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 10 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur la parcelle AB0061, comme bâtiments susceptibles de changer de destination

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « Forgevieille », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 5 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur les parcelles OA1452, OA0888, OA0772, OA0808, OA0771, comme bâtiments susceptibles de changer de destination

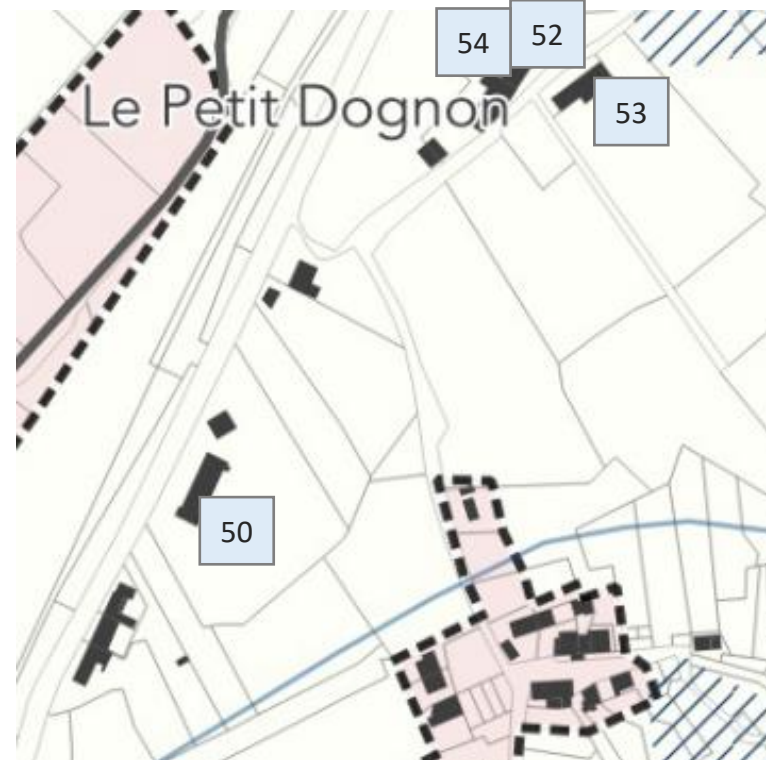
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



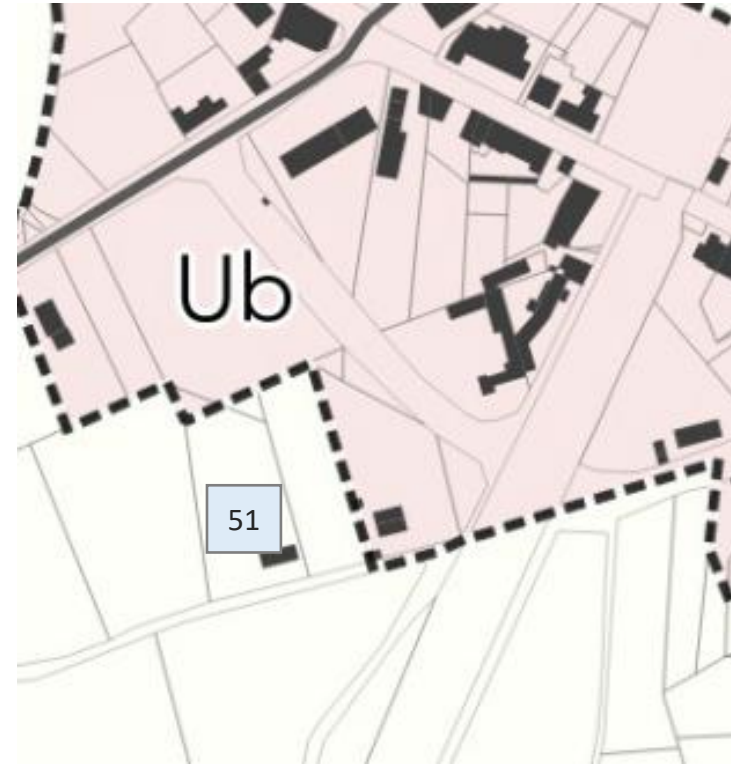
Projet de règlement graphique



Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « L'étang », sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 2 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oubliés, alors que remplissent tous les critères fixés.

Identifier les bâtiments situés sur la parcelle AB0095, comme bâtiment susceptible de changer de destination

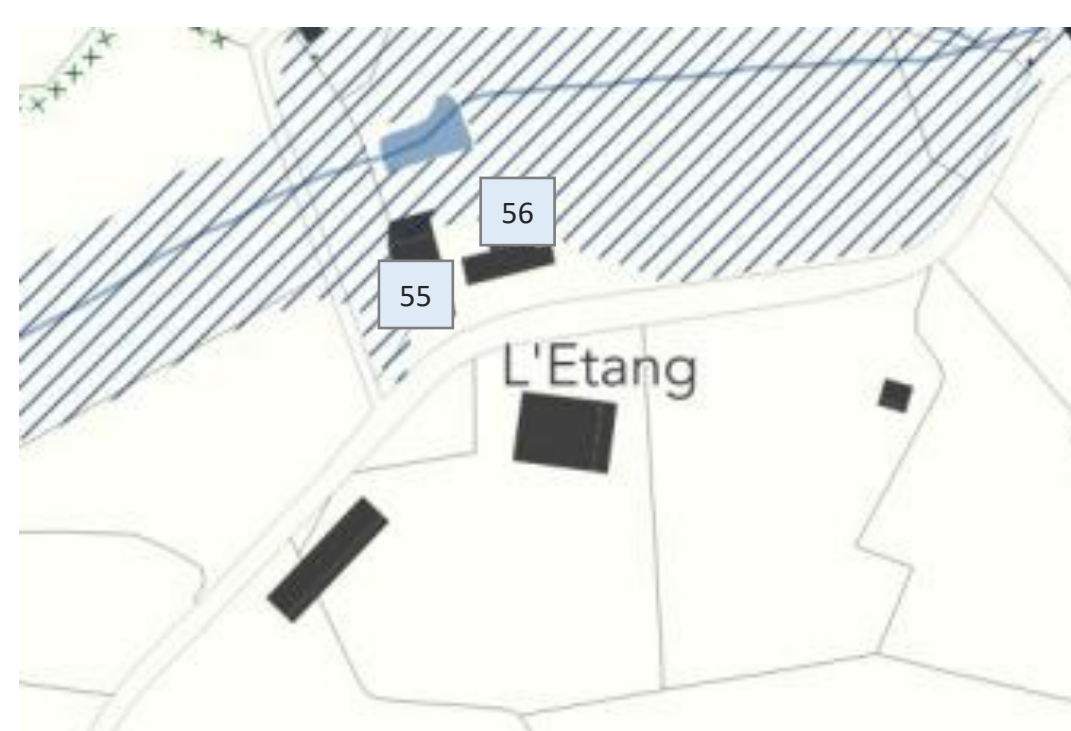
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

4. SAINT-GERMAIN-BEAUPRE - Liste des bâtiments réactualisée

En proximité du bourg, sur la commune de Saint-Germain-Beaupré, 2 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été oublié, alors que remplit tous les critères fixés.

Identifier les bâtiment situés sur la parcelle AC0020, et AC 0114 comme bâtiments susceptibles de changer de destination.

Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Germain-Beaupré

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Inventaire des prescriptions actuel

Projet d'inventaire des prescriptions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

SAINT-GERMAIN-BEAUPRE

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
1	Le Pradeau	AA0009	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
2	Le moulin du bois	0B1033	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
3	Le moulin du bois	0B1186	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
4	La Brauderie	0B1075	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
5	La Brauderie	0B1597	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
6	La Tuilerie	0B1204	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
7	Lorioux	0A1411	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

SAINT-GERMAIN-BEAUPRE

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
1	Le Pradeau	AA0009	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
2	Le moulin du bois	0B1033	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
3	Le moulin du bois	0B1186	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
4	La Brauderie	0B1075	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
5	La Brauderie	0B1597	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
6	La Tuilerie	0B1204	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
7	Lorioux	0A1411	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
8	Le Moulin du Bois	0B1186	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
9	Le Moulin du Bois	0B1043	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
10	Le Moulin du Bois	0B1628	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
11	Le Moulin du Bois	0B2101	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
12	La Roche	0B0772	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
13	La Roche	0B0787	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
14	La Roche	0B0777	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
15	La Roche	0B0778	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
16	Proge	0A0132	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
17	Proge	0A1493	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
18	Proge	0A0086	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
19	Proge	0A0087	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
20	Proge	0A0092	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
21	Proge	0A0124	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
22	Proge	0A0125	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
23	Proge	0A0128	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
24	Proge	0A0118	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
25	Proge	0A0152	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
26	Proge	0A1564	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
27	Proge	0A0162	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
28	Proge	0A0146	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
29	Les Grotonnières	0B1242	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
30	Les Grotonnières	0B1524	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
31	Les Grotonnières	0B2242	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
32	Les Grotonnières	0B1277	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
33	Les Petites Chapelles	0B1232	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
34	Les Petites Chapelles	0B1232	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
35	Les Petites Chapelles	0B1232	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
36	La Brauderie	B1104	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Inventaire des prescriptions actuel

Projet d'inventaire des prescriptions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022


Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

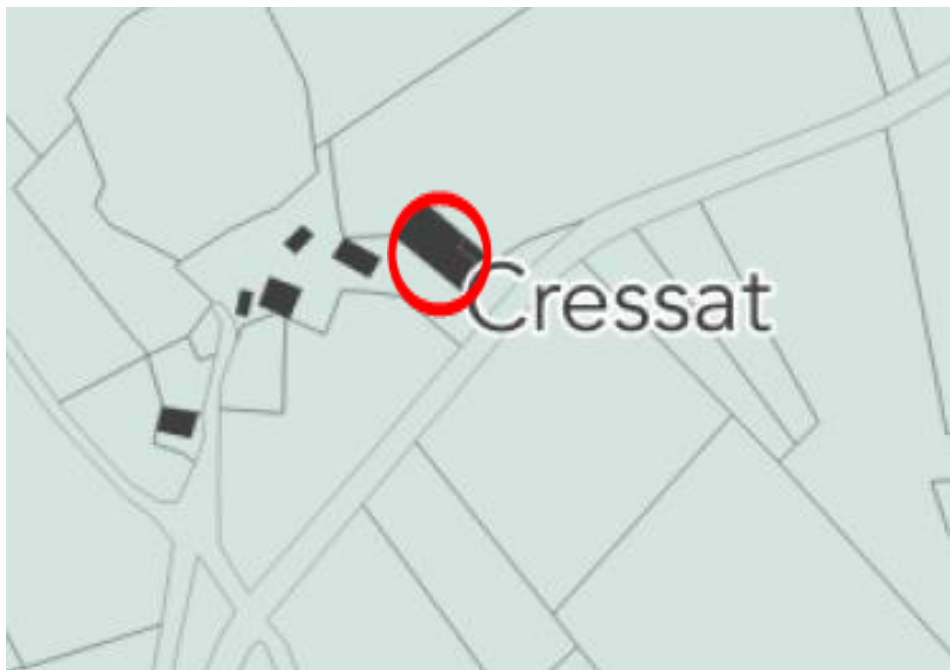


ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

37	Lorioux	0A0635	Bâti agricole			
38	Lorioux	0A1507	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
39	Lorioux	0A1538	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
40	Lorioux	0A0548	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
41	Lorioux	0A0549	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
42	Lorioux	0A0552	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
43	Lorioux	0A0528	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
44	Lorioux	0A0589	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
45	Lorioux	0A0567	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
46	Lorioux	0A0553	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
47	Lorioux	0A0575	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
48	Le Château	AB0061	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
49	Le Château	AB0061	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
50	Forgevieille	0A1452	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
51	Forgevieille	0A0888	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
52	Forgevieille	0A0772	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
53	Forgevieille	0A0808	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
54	Forgevieille	0A0771	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
55	L'étang	AB0095	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
56	L'étang	AB0095	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
57	Le Bourg	AC0020	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
58	Le Bourg	AC0114	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Prise en compte de nouveaux besoins	Liste modifications envisagées	Document modifié
ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Envoyé en préfecture le 10/02/2022 Reçu en préfecture le 10/02/2022 Affiché le  ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR </div>
5. SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE - Liste des bâtiments réactualisée		Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) Inventaire des prescriptions (4.7)
<p>Au lieu-dit « Cressat », sur la commune de Saint-Priest-la-Feuille, , 1 bâtiment susceptible de changer de destination ont été oublié, alors que remplit tous les critères fixés.</p>	<p>Identifier le bâtiment situé sur la parcelle OE1218, comme bâtiment susceptible de changer de destination</p>	Saint-Priest-la-Feuille

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Prise en compte de nouveaux besoins

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Commune
SLO

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

5. SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE - Liste des bâtiments réactualisée

Au lieu-dit « Comarteau », sur la commune de Saint-Priest-la-Feuille, , 1 bâtiment susceptible de changer de destination ont été oublié, alors que remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle AW0052, comme bâtiment susceptible de changer de destination

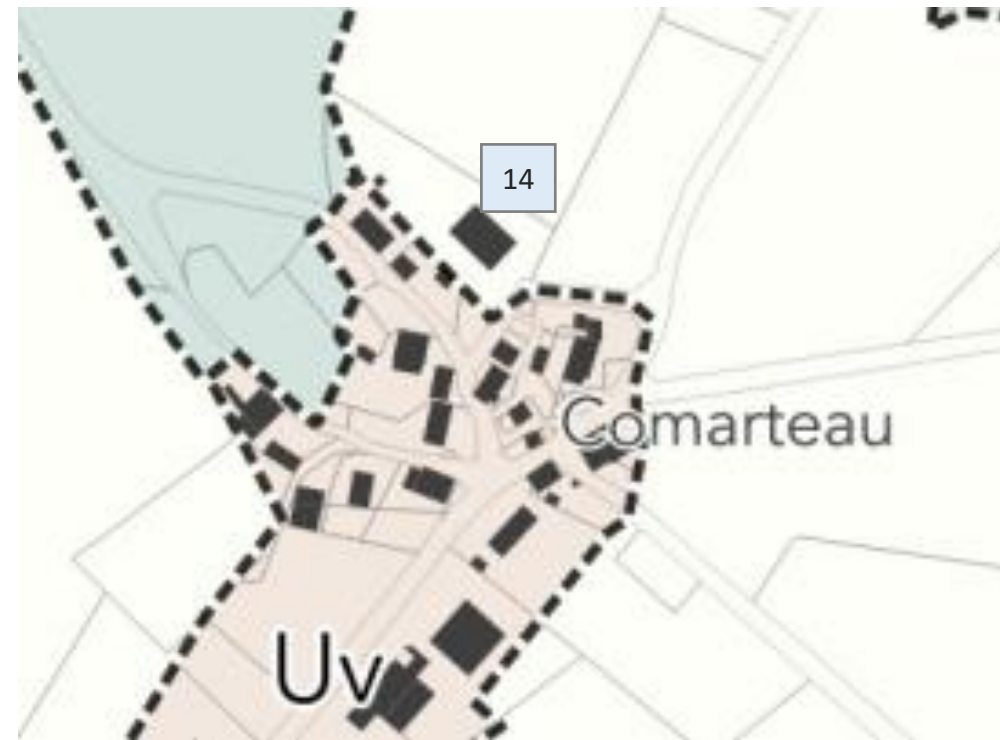
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Priest-la-Feuille

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Inventaire des prescriptions actuel

Bâtiments susceptibles de changer de destination

SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
1	Mortorat	OC1019	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
2	Souvelinges	AM0019	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
3	Souvelinges	AM0018	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
4	Souvelinges	AM0013	Stockage agricole	NON	OUI	OUI
5	La Rebeyrolle	AN0017	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
6	Le Moulin Neuf	ZI0127	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
7	Le Montell	E0020	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
8	Lascoux	ZL0130	Dépendance pour gîte	NON	OUI	OUI
9	L'Age au Choux	H0875	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
10	Mazeirat	ZR0064	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
11	Le Moulin du Drut	ZR0065	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
12	Nernuit	ZM0093	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Projet d'inventaire des prescriptions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le



ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Bâtiments susceptibles de changer de destination

SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
1	Mortorat	OC1019	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
2	Souvelinges	AM0019	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
3	Souvelinges	AM0018	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
4	Souvelinges	AM0013	Stockage agricole	NON	OUI	OUI
5	La Rebeyrolle	AN0017	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
6	Le Moulin Neuf	ZI0127	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
7	Le Montell	E0020	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
8	Lascoux	ZL0130	Dépendance pour gîte	NON	OUI	OUI
9	L'Age au Choux	H0875	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
10	Mazeirat	ZR0064	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
11	Le Moulin du Drut	ZR0065	Stockage non agricole	NON	OUI	OUI
12	Nernuit	ZM0093	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
13	Cressat	OE 1218	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
14	Commarteau	AW 0052	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Prise en compte de nouveaux besoins

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Commune
SLO

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

6. NOTH – Liste des bâtiments réactualisée

Sur la commune de Noth, , 1 bâtiment susceptible de changer de destination ont été oublié, alors que remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle OB 0847, comme bâtiment susceptible de changer de destination

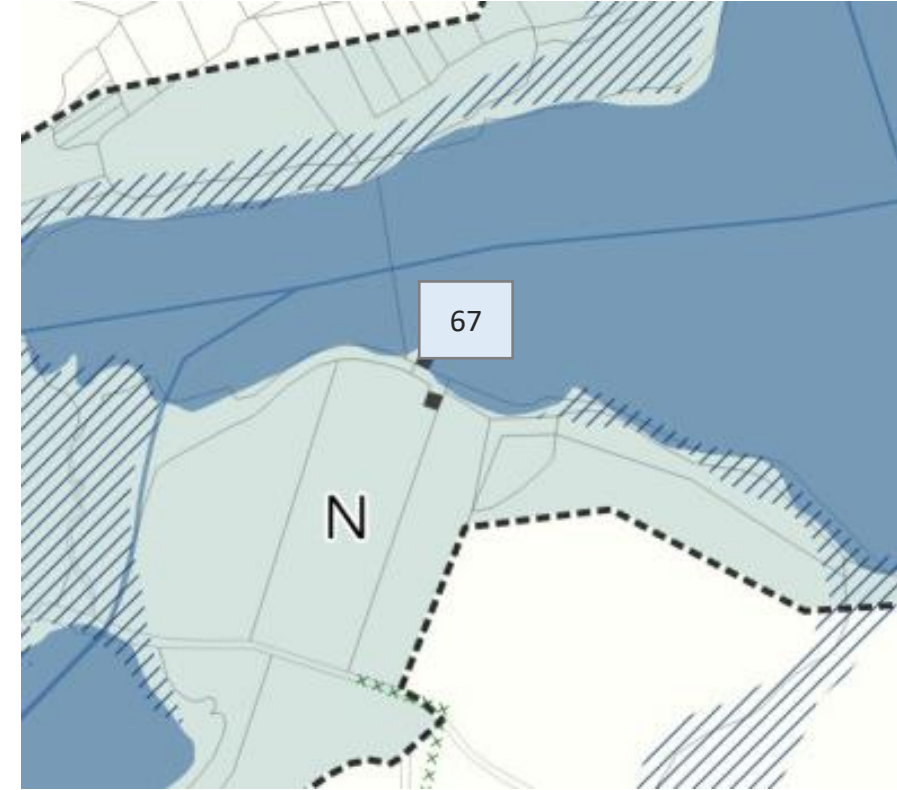
Règlement graphique (4.2,
4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions
(4.7)

Saint-Priest-la-
Feuille

Règlement graphique actuel



Projet de règlement graphique



Inventaire des prescriptions actuel

Bâtiments susceptibles de changer de destination

NOTH

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
56	Masgelat	0B0230	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
57	Masgelat	0B0182	Remise	NON	OUI	OUI
58	Le Puymerlin	0C1584	Remise	NON	OUI	OUI
59	La Sagne	ZB0051	Remise	NON	OUI	OUI
60	La Sagne	ZB0052	Remise	NON	OUI	OUI
61	La Sagne	ZB0054	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
62	La Sagne	ZB0054	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
63	La Sagne	ZB0055	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
64	La Sagne	ZB0057	Maison + Remise	NON	OUI	OUI
65	La Sagne	ZB0058	Remise	NON	OUI	OUI
66	La Sagne	ZB0058	Remise	NON	OUI	OUI

Projet d'inventaire des prescriptions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022

Reçu en préfecture le 10/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Bâtiments susceptibles de changer de destination

NOTH

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
56	Masgelat	0B0230	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
57	Masgelat	0B0182	Remise	NON	OUI	OUI
58	Le Puymerlin	0C1584	Remise	NON	OUI	OUI
59	La Sagne	ZB0051	Remise	NON	OUI	OUI
60	La Sagne	ZB0052	Remise	NON	OUI	OUI
61	La Sagne	ZB0054	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
62	La Sagne	ZB0054	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
63	La Sagne	ZB0055	Bâti agricole	NON	OUI	OUI
64	La Sagne	ZB0057	Maison + Remise	NON	OUI	OUI
65	La Sagne	ZB0058	Remise	NON	OUI	OUI
66	La Sagne	ZB0058	Remise	NON	OUI	OUI
57	Étang de la Grande Cazine	OB 0847	Ancien débarcadère	NON	OUI	OUI

Prise en compte de nouveaux besoins

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

7. SAINT-MAURICE-LA-SOUTERRAINE – Liste des bâtiments réactualisée

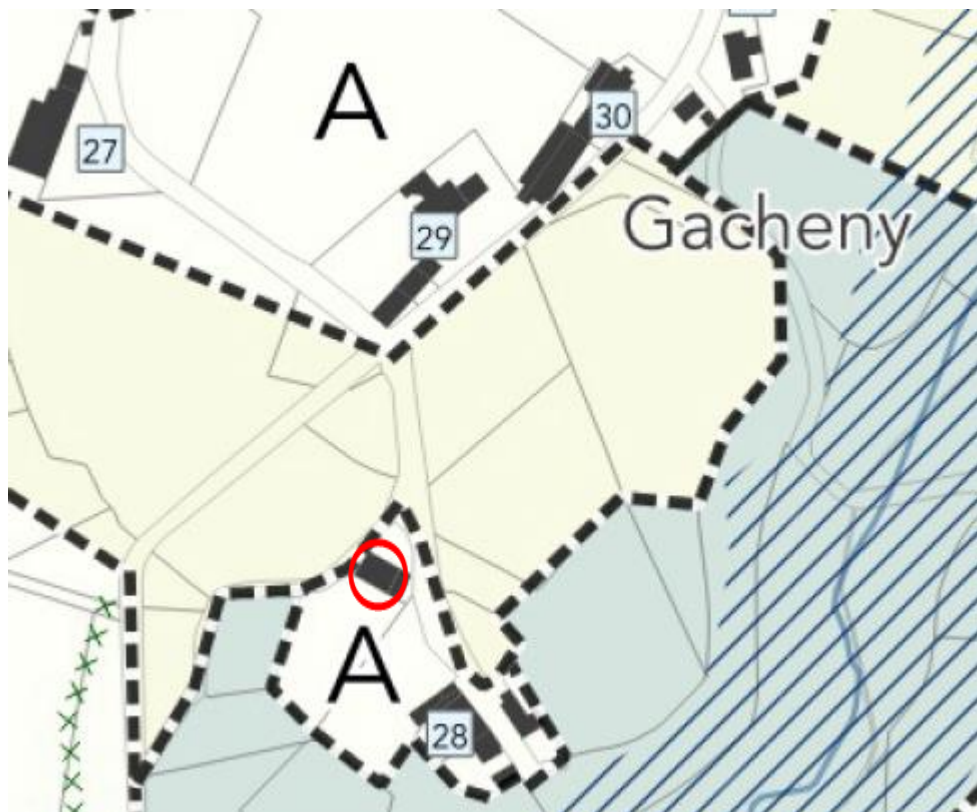
Sur la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine, 1 bâtiment susceptible de changer de destination ont été oublié, alors que remplit tous les critères fixés.

Identifier le bâtiment situé sur la parcelle OF 1213, comme bâtiment susceptible de changer de destination

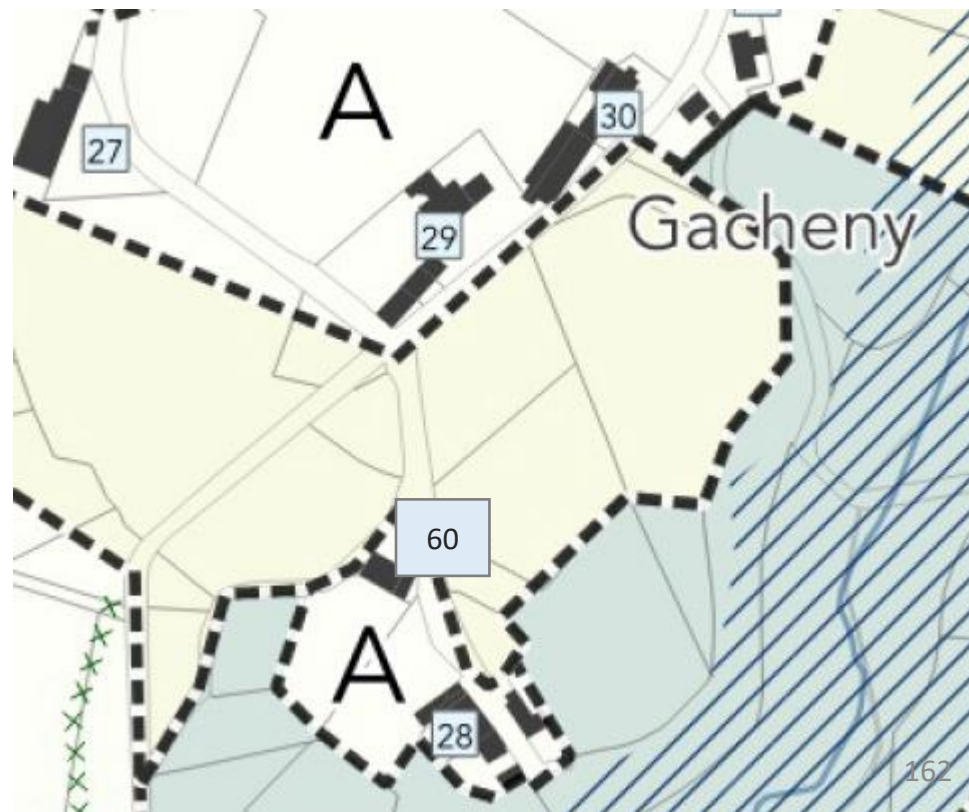
Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
Inventaire des prescriptions (4.7)

Saint-Maurice-la-Souterraine

Règlement graphique actuel




Projet de règlement graphique



Inventaire des prescriptions actuel

Projet d'inventaire des prescriptions

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR

Bâtiments susceptibles de changer de destination

Bâtiments susceptibles de changer de destination

SAINT-MAURICE-LA-SOUTERRAINE

SAINT-MAURICE-LA-SOUTERRAINE

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
55	La Vallade de Bordessoule	000405	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
56	La Vallade de Bordessoule	000356	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
57	La Vallade de Bordessoule	000358	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
58	La Vallade de Bordessoule	000359	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
59	La Vallade de Bordessoule	001407	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Proximité d'activités agricoles	Réseaux accessibles	Qualité patrimoniale
55	La Vallade de Bordessoule	000405	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
56	La Vallade de Bordessoule	000356	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
57	La Vallade de Bordessoule	000358	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
58	La Vallade de Bordessoule	000359	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
59	La Vallade de Bordessoule	001407	Bâti agricole	OUI	OUI	OUI
60	Sacheny	DF 1213	Bâti agricole	NON	OUI	OUI

Objectif n°4

Mise à jour des annexes

Mise à jour des annexes

Liste modifications envisagées

Document modifié

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le
ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR


Commune


1. 5 communes du territoire ont des **périmètres d'interdiction ou de réglementation de plantations et semis d'essences forestières** délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, qui doivent figurer en annexe du PLUi.
Les arrêtés figurent mais les plans sont manquants

Rajouter les plans des périmètres d'interdiction ou de réglementation de plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime

Annexes

Saint-Agnant-de-Versillat, Saint-Maurice-la-souterraine, Saint-Priest-la-Feuille, Vareilles et La Souterraine

Mise à jour des annexes	Liste modifications envisagées	Document modifié	Commune  ID : 023-242300135-20220210-ARR20220210PLUI-AR
2. Les servitudes d'utilités publiques PT1 et PT2 sont abrogées par arrêtés	Supprimer les annexes correspondant aux servitudes d'utilité publiques PT1 et PT2.	Annexes	Portée générale

L'arrêté du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange, et l'Arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF, abrogent les Servitudes d'utilité publique PT1 et PT2 de Orange et de TDF.

Il convient donc de mettre à jour les annexes concernant les Servitudes d'Utilité Publiques du PLUi.