



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

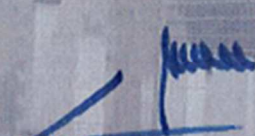
CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Procédure :

- PLUI approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2020
- Modification simplifiée n°1 du PLUI approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 10 mars 2022
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUI
Fait à Châteauroux, le 11 MARS 2022


Gil Avérous
Président de Châteauroux Métropole



Pièce du PLUI

1.2.1a

**NOTICE
COMPLÉMENTAIRE
JUSTIFICATIONS
DU PROJET**

PREAMBULE

UN DOCUMENT DEVANT FAIRE L'OBJET D'ADAPTATIONS PONCTUELLES

Suite à l'approbation par le Conseil communautaire de Châteauroux Métropole du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 13 février 2020, des dysfonctionnements liés à l'interprétation de certaines règles, des erreurs de délimitation et des besoins de compléments ont pu être relevés au cours de sa première année de mise en application. Une évolution du document a ainsi été engagée pour corriger les coquilles identifiées au sein des pièces réglementaires du document, apporter certaines précisions et procéder à des adaptations mineures.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLUI

La **modification** (articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d'«ajustement technique» du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le changement des orientations du PADD nécessite en effet de mener une procédure de révision générale (L.153-31), de même que la prise en compte des projets de nature à induire de graves risques de nuisance ou susceptibles d'entraîner la réduction de zones ou de dispositions particulières mises en place pour protéger la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Ces derniers peuvent toutefois relever d'une procédure de révision allégée (L.153-34) lorsque les orientations du PADD ne sont pas impactées. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté sont également de nature à entraîner une révision du PLUi.

En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements concernant le règlement (écrit ou graphique), les OAP et la mise à jour des annexes du dossier de PLUi.

La modification se décline en deux procédures :

- la **modification de droit commun** (L.153-41), qui implique l'organisation d'une enquête publique
 - la **modification simplifiée** (L.153-45), pour laquelle une mise à disposition du dossier auprès du public est simplement requise.
- Le champ d'application de la **modification de droit commun** concerne les cas suivants :
- l'augmentation de plus de 20 % des possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLUi (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.),
 - la diminution des possibilités de construire (sans seuil),
 - la réduction de la surface d'une zone U ou AU,
 - les autres modifications du PLUi non prévues dans la procédure de révision.

- le champ d'application de la **modification simplifiée** est quant à lui réservé :
 - aux rectifications d'erreurs matérielles,
 - aux majorations des droits à construire prévues à l'article L.151-28 : agrandissement ou construction de bâtiment à usage d'habitation à hauteur de 20 % en zone urbaine, bonus de constructibilité pour mixité sociale dans la limite de 50 % (locatifs sociaux) et 30 % (locatifs intermédiaires), bonus de constructibilité pour performance énergétique dans la limite de 30 %,
 - à tous les autres cas ne rentrant pas dans le cadre des procédures de révision ou de modification de droit commun du PLUi.

Au regard des besoins d'évolution identifiés dans le cadre de la première année de mise en pratique du PLUi, la procédure de modification simplifiée s'avère être la procédure la plus pertinente à mettre en œuvre. Les adaptations et rectifications envisagées s'apparentent en effet à des rectifications d'erreurs matérielles et à des modifications ne relevant pas de procédures d'évolution du PLUi plus contraignantes, telles que la révision ou la modification de droit commun.

Elles n'ont par ailleurs pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construire dans une zone (toutes destinations confondues ou à destination d'habitation seule) et ne présentent pas d'impact sur les règles de densité en faveur de logements sociaux ou des logements à haute performance énergétique.

LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI

Par arrêté du 4 mai 2021, et après avoir soumis les motifs de modification envisagés aux maires des communes lors du comité de pilotage du PLUi qui s'est tenu le 4 mars 2021, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a donc prescrit le lancement de la première procédure de modification simplifiée du PLUi.

La présente notice a pour objet d'exposer les différents motifs de modification invoqués dans le cadre de cette procédure et d'apporter les éléments de justification respectifs.

Le projet de modification simplifiée a été soumis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi et a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'article L.153-47 et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2021.

La phase de consultation initiale, organisée sur les mois de juillet, août et septembre 2021, a été prolongée par une phase de consultation complémentaire, jusqu'à la mi-novembre 2021, en raison de l'intégration de nouvelles demandes de modification. La mise à disposition du dossier au public dans l'ensemble des communes membres a ensuite eu lieu sur la période du 17 novembre au 16 décembre 2021 inclus.

Le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi fait état des propositions de modifications présentées pendant la procédure qui, à l'issue des échanges avec les personnes publiques associées, ont été validées dans leur très grande majorité, parfois adaptées, voire abandonnées (31 motifs retenus au total sur 34).

La délibération du Conseil communautaire en date du 10 mars 2022 tirant ce bilan et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi est classée dans la pièce «0_Procédure » du dossier de PLUi.

L'EXPOSITION DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi

Les motifs invoqués dans la présente procédure de modification simplifiée peuvent être classés en fonction de leur nature :

1. Les précisions et éléments d'information à apporter
2. Les erreurs matérielles à rectifier :
 - A. Les malfaçons rédactionnelles décelées au sein du règlement écrit
 - B. Les malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage
3. Les rectifications pouvant être apportées au Règlement écrit, ne relevant pas d'une erreur matérielle
4. Les rectifications pouvant être apportées au zonage réglementaire, ne relevant pas d'une erreur matérielle

Les modifications effectuées dans le règlement écrit apparaissent **en violet** dans le texte de la présente notice.

→ Les pages citées sont celles du document d'origine, approuvé le 13 février 2020.

Une nouvelle version de la pièce « 4.1_Règlement écrit » intégrant l'ensemble de ces modifications remplace la version initiale comprise dans le dossier de PLUi approuvé le 13 février 2020.

De même, les planches du zonage modifiées dans le cadre de la procédure (planches n° C4, C5, C6, D3, D4, D5, E4, F1, F6 et H4 à l'échelle 1/5 000^e) se substituent à celles du dossier initial.

1. LES PRECISIONS A APPORTER :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, certaines dispositions du règlement de PLUi sont parfois mal comprises par manque de précision. Il s'agit donc d'apporter des éléments d'information permettant de mieux appréhender la règle, sans en modifier le sens ni la portée.

➤ **Motif n° 1 : préciser les sous-destinations autorisées en zone d'activités Uy**

La nature des activités comprises dans les destinations et sous-destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme et pouvant être réglementées par le PLUi est parfois mal identifiée. Les porteurs de projet envisageant une installation dans les secteurs d'activités Uy1 (Ozans), Uy2 (arc Est industriel : ZIAP, Malterie, Martinerie, Buxerieux), Uy53 (partie industrielle et artisanale de Grandéols) et Uy3 (zones artisanales de niveau local), pensent ainsi souvent relever de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », interdite dans ces zones. Or, ces derniers dépendent en général de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » recouvrant les activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie (menuiserie, carrosserie, atelier de construction...), cette dernière n'apparaissant pas dans le tableau des destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions. En effet, l'article 1 du règlement de chaque zone stipule bien, à titre introductif, que tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (V).

Il convient donc d'apporter des précisions à l'article 1 de la zone Uy sur les types d'activités correspondant aux sous-destinations autorisées, afin d'éviter les erreurs d'interprétation récurrentes dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

➔ **Modification opérée :**

Les éléments d'information suivants sont ajoutés sous le tableau des destinations des secteurs Uy1 à Uy4, page 121, ainsi que sous celui du secteur Uy5, page 129 :

A noter :

Les activités artisanales apparentées à une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...), relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui recouvre également tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés, drives...).

Les activités artisanales affiliées à l'industrie (menuiseries, carrosseries, ateliers de construction...) pouvant comporter des espaces d'exposition ou de vente destinés principalement à une clientèle professionnelle, relèvent quant à elles de la sous-destination « industrie » comprise dans la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ». Ce type d'activités artisanales n'étant pas interdit dans les secteurs Uy1 à Uy5 y est donc de fait autorisé.

➤ **Motif n°2 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteur Ud et Uh**

Un problème d'interprétation concernant les règles d'alignement des constructions en secteurs Ud et Uh a été identifié.

Dans le secteur **Ud**, les constructions peuvent en effet s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Si une construction existante sur une parcelle contiguë est implantée au-delà de 10 m, la nouvelle construction devra alors s'implanter « *dans la continuité de la façade* » de la construction déjà édifiée.

Or, si l'on se réfère au schéma d'illustration qui accompagne la règle, cela peut laisser penser qu'une continuité physique est imposée, ce qui n'a jamais été dans l'intention du rédacteur de la règle.

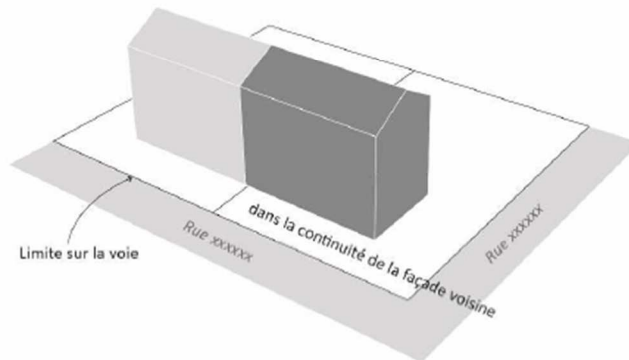
Il convient donc de clarifier la rédaction des règles d'implantation au-delà de 10 m, pour tenir compte du fait que les constructions nouvelles ne doivent pas nécessairement être accolées à une construction voisine existante.

Extrait du règlement de PLUi approuvé, article 2.1, secteur Ud, page 72 :

Dans l'ensemble du secteur Ud :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

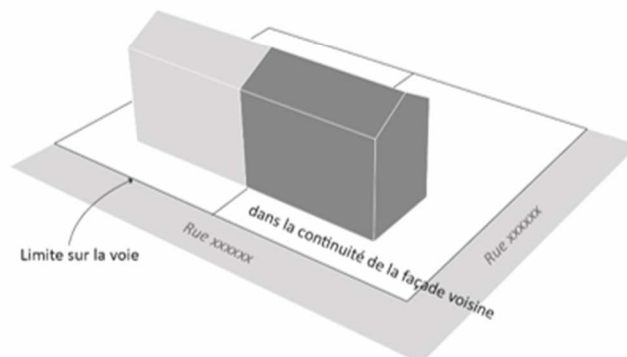


➔ **Modification opérée :**

Dans l'ensemble du secteur Ud :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée, **sans nécessairement devoir être accolée à cette dernière, dans le respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.**



Cette précision est également apportée pour le secteur **Uh** qui présente des caractéristiques similaires au secteur Ud en termes de morphologie urbaine, du fait de la forte proportion de tissus de type pavillonnaire au sein de ces deux secteurs.

Extrait du règlement de PLUi approuvé, article 2.1, secteur Uh, page 84 :

Toutefois, les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec un retrait supérieur à 5 mètres dans les cas suivants :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait supérieur à 5 mètres par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

➔ **Modification opérée :**

Toutefois, les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec un retrait supérieur à 5 mètres dans les cas suivants :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait supérieur à 5 mètres par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée, **sans nécessairement devoir être accolée à cette dernière, dans le respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.**

✓ L'ensemble des précisions ajoutées aux règles susvisées n'en modifient pas la portée et permettent d'en faciliter l'interprétation et, par conséquent, l'application.

➤ **Motif n°3 : réactualiser un lien donné pour information**

Dans la partie « Titre 1 - Dispositions applicables à l'ensemble du territoire », le dernier paragraphe de l'article « 1.5 Les performances énergétiques et environnementales », page 30, mentionne un lien permettant d'accéder au site de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et plus particulièrement à la page dédiée aux recommandations en matière de rénovation des habitations. Ce lien ayant été actualisé, il convient de le remplacer.

➔ **Rectification opérée :**

Pour la réhabilitation de constructions à usage d'habitation en milieu rural, il est recommandé de s'appuyer sur le cahier de recommandations thermiques régional « une maison rurale du Parc naturel régional de la Brenne », édité par le Parc de la Brenne, le CEREMA et la DREAL. Pour toutes les habitations, des recommandations sont données en suivant le lien suivant :
<https://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/habitation/renover>;
<https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/maison>.

2. LES ERREURS MATERIELLES A RECTIFIER :

Un arrêt du Conseil d'Etat du 31 janvier 2020 est venu préciser la notion « d'erreur matérielle » dont la définition n'est à ce jour pas établie par le Code de l'urbanisme. Celui-ci stipule que la procédure de modification simplifiée "est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme".

A. LES MALFAÇONS REDACTIONNELLES DECELEES DANS LE REGLEMENT ECRIT :

➤ Motif n°1 : rectification de coquilles et d'erreurs de dénomination

Certaines coquilles orthographiques et erreurs de dénomination de zone ou d'article décelées au sein du règlement du PLUi nécessitent d'être corrigées :

- « Habitatio » au lieu de « Habitation. » à l'article « 5.2 Stationnement des cycles » du secteur Ud, page 80 du règlement de PLUi approuvé,
- « 1,50 mètres » ou « 1,80 mètres » à l'article « 3.5 Clôtures » concernant des hauteurs de clôtures à ne pas dépasser dans différents secteurs ou zones (Ua page 43 et 44, Ub page 55, Uc page 65, Uh pages 88, Ug page 110, 1AUd page 151, A page 173 et N page 187),
- et « m » à écrire en toutes lettres « mètre » à l'article « 3.5 Clôtures » dans différents secteurs (Ud page 77, Uz page 139 et 1AUd pages 150 et 151).

➔ Rectification opérée :

Les coquilles relevées ci-dessus sont rectifiées.

- Le message en couleur rouge alertant sur la différence de logique relative aux occupations et utilisations du sol autorisées en zone N par rapport aux zones U et AU comporte une erreur, page 179. Ce message étant identique à celui intégré dans le bandeau « destinations et usages du sol » de la zone A, page 165, la mention de la zone A a été reprise par erreur et doit donc être remplacée par celle de la zone N.

➔ Rectification opérée :

DESTINATIONS ET USAGES DU SOL

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone ~~N~~ N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

- Le paragraphe relatif aux règles s'appliquant aux zones de stockage en secteur Uy, page 124, comporte une erreur de numérotation : la référence à l'article 3 n'apparaît pas.

➔ Rectification opérée :

3.6 LES ZONES DE STOCKAGE

➤ Motif n°2 : rectification de tournures rédactionnelles non appropriées

- L'article 3.5 « clôtures » du secteur Ue, page 104, comporte une mention commune à tous les secteurs du PLUi : « Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE ». Or, en secteur Ue, seul l'aspect des clôtures fait l'objet de dispositions. Les mentions d'implantation et de hauteur sont donc inappropriées dans ce cas.

➔ Rectification opérée :

Des règles ~~d'implantation et de hauteur~~ différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE.

- Des portions de textes superflus peuvent parfois compliquer la compréhension de la règle : tel est le cas des destinations et usages du sol autorisés au sein des sous-secteurs Nxg, Nxy, Nxe et Nxj de la zone N, définis à l'article 1 « Usage des sols et destination des constructions », pages 180 et 181.

Il est par exemple stipulé :

Dans le sous-secteur Nxj, sont de plus autorisés les abris de jardin dans la limite de 10 m², par unité cultivée.

Or, la mention « *de plus* » ne renvoie à aucun type de secteur ou de sous-secteur, sachant par ailleurs que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité de type Nx n'accueillent par définition que des destinations spécifiques qui ne viennent bien entendu pas s'ajouter à celles des autres secteurs Nx. Il s'agit donc d'une erreur d'écriture involontaire correspondant à une tournure rédactionnelle inappropriée.

→ **Rectification opérée :**

La mention « *de plus* » est supprimée des destinations autorisées des sous-secteurs Ng, Nxy, Nxe et Nxj (donné ici pour exemple), à l'article 1 « Usage des sols et destination des constructions », pages 180 et 181.

Dans le sous-secteur Nxj, sont ~~de plus~~ autorisés les abris de jardin dans la limite de 10 m², par unité cultivée.

- La phrase réglementant le retrait minimal d'implantations des constructions en limite séparative dans l'ensemble des sous-secteurs du secteur Ua, comporte une redondance susceptible de prêter à confusion.

→ **Rectification opérée :**

Implantation et volumétrie en secteur Ua, article 2.2 « par rapport aux limites séparatives », page 39

Dans tous les cas, une implantation avec une marge latérale, ~~elle-ci~~ doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- ✓ La rectification de ces coquilles, erreurs de dénomination, ainsi que des tournures rédactionnelles susvisées permet ainsi de clarifier la compréhension de certaines règles, sans en modifier le sens ni la portée.

B. LES MALFAÇONS CARTOGRAPHIQUES DECELEES SUR LES PLANS DE ZONAGE :

➤ **Motif n°1 : intégration en secteur Ud de deux maisons individuelles construites avant l'approbation du PLUi**

A titre liminaire, il convient de rappeler les modalités de délimitation de la zone urbaine développées dans le rapport de justification initial du dossier de PLUi (pages 93 à 95) dont la présente notice complémentaire constitue une annexe, de même que les raisons qui ont conduit à la réduction de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire communautaire.

En effet, la mise en œuvre des objectifs nationaux de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles, en application notamment des directives de la Loi ALUR de mars 2014, ainsi que des orientations stratégiques de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui s'imposent au PLUi en matière d'urbanisation, ont notamment conduit à la réduction des 2/3 des surfaces urbanisables sur le territoire communautaire.

Dans ce contexte, les limites des zones urbaines ont également dû être reconfigurées pour correspondre au plus près à l'occupation réelle des sols, c'est-à-dire aux surfaces construites et déjà artificialisées. De nombreuses parcelles et fonds de parcelles encore libres de constructions situés à l'interface d'espaces à caractère agricole ou naturel ont ainsi été contraints de changer d'affectation.

La délimitation de l'enveloppe urbaine a été opérée selon une méthode alliant plusieurs approches : une approche géomatique et systémique, une approche de terrain et une approche urbaine et architecturale.

- approche géomatique et systémique :

Celle-ci s'est attachée à localiser les groupes de constructions agglomérées, par application d'une zone tampon de 30 mètres autour de chaque bâtiment de plus de 40 m², ce qui a pour effet d'écarter tous secteurs distants de plus de 60 m.



- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,



- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire 30 mètres.



Cette limite des 30 mètres a pu être légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la géométrie de la parcelle. Elle a également été réduite à 15 mètres en bordure d'espaces naturels majeurs (vallée de l'Indre ou forêt domaniale de Châteauroux par exemple).

- approche de terrain : les projets d'aménagement en cours de réalisation et les surfaces artificialisées mais non bâties (cimetières, stades ou parkings) au contact des secteurs urbanisés ont été annexés à l'enveloppe urbaine. Les bâtiments agricoles situés en lisière du tissu urbain ont par contre été exclus de l'enveloppe urbaine (classés en zone agricole), de même que les espaces naturels enclavés au sein de cette dernière (classés en zone naturelle).
- approche urbaine et architecturale : la morphologie du tissu urbain a également été prise en considération pour décider de l'intégration de certaines parcelles ou groupe de parcelles ne répondant pas à l'application de la règle générale.

Parmi les exemples présentés page 95 du rapport de justifications initial :



- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 1ha ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.



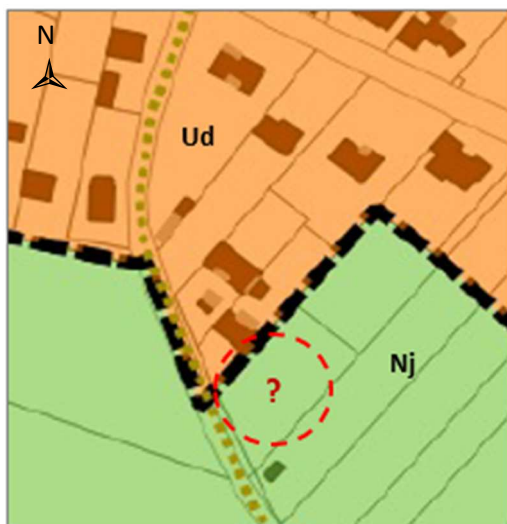
- Le cas de parcelles non bâties insérées entre deux parcelles bâties dont les constructions sont distantes de plus de 60 mètres : intégration dans la zone Urbaine si :
> la distance entre les deux constructions voisines n'excède pas 100 mètres,
> des constructions sont implantées de l'autre côté de la voie.

Une construction érigée en 2019 sur la parcelle n° AL 209, située allée des Chintes sur la commune du Poinçonnet, n'a pu être identifiée et intégrée en secteur Ud lors de l'approbation du document. En effet, celle-ci n'apparaissait pas sur les photos aériennes de 2017 alors exploitables et ne figurait pas sur les planches cadastrales mises à disposition par la Direction Générale des Finances publiques. La diffusion des nouvelles planches intégrant cette nouvelle construction n'est intervenue qu'en juillet 2019, soit après l'arrêt du projet de PLUi en mai 2019 qui a été soumis à enquête publique du 16 septembre au 17 octobre inclus. Ce décalage n'ayant pas été relevé au cours de l'enquête, la correction n'a donc pas pu être apportée au dossier de PLUi soumis à approbation.

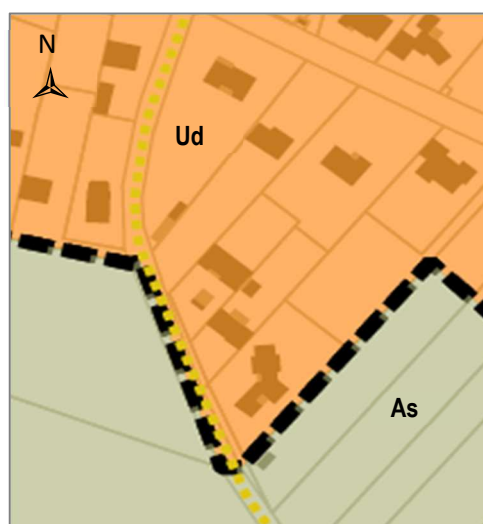
L'intégration en secteur Ud de la parcelle n° AL 209 (accueillant la construction) et de la parcelle attenante n° AL 208 (enclavée sur trois côtés par des constructions), répondant toutes deux aux critères d'intégration en zone urbaine appliqués sur l'ensemble du territoire pour délimiter au plus juste l'enveloppe urbaine, est par conséquent proposée pour rectifier cette erreur matérielle.

Avec la petite portion du chemin des Chintes à intégrer également en secteur Ud, l'emprise totale à prendre en compte est de 2 855 m².

Extrait zonage PLUi soumis à enquête publique



→ Rectification opérée



Au printemps 2021, les rectifications d'erreurs matérielles proposées dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi ont fait l'objet d'un examen élargi à l'ensemble du territoire afin de repérer d'éventuelles situations similaires.

Néanmoins, l'exploitation de nouveaux éléments d'information rendus accessibles en septembre 2021, pendant la période de consultation de la procédure de modification simplifiée, a pu permettre de mener des investigations complémentaires, notamment sur la question relative au Motif n°1, Point 2/ -B/ concernant « l'intégration en zone urbaine d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi ».

Au regard des derniers éléments d'appréciation disponibles, il s'avère que la construction édifée avant le mois de juillet 2019 sur la parcelle n° AL 209 (commune du Poinçonnet), n'est en effet plus le seul cas susceptible de faire l'objet d'une rectification d'erreur matérielle.

L'examen effectué sur l'ensemble des limites des zones urbaines du territoire au contact des zones A et N, à partir de la photo aérienne prise en mai 2020, mais uniquement exploitable à partir de septembre 2021 (date de diffusion), et des données cadastrales du mois de juillet 2021, a pu démontrer que seules 6 autres constructions nouvelles, non repérées au PLUi et bénéficiant de droit acquis délivrés sur la base des anciens documents d'urbanisme, ont été érigées ou ont commencé à être érigées avant que le PLUi ne soit approuvé. Celles-ci se trouvent donc actuellement en dehors des limites des zones urbaines du PLUi.

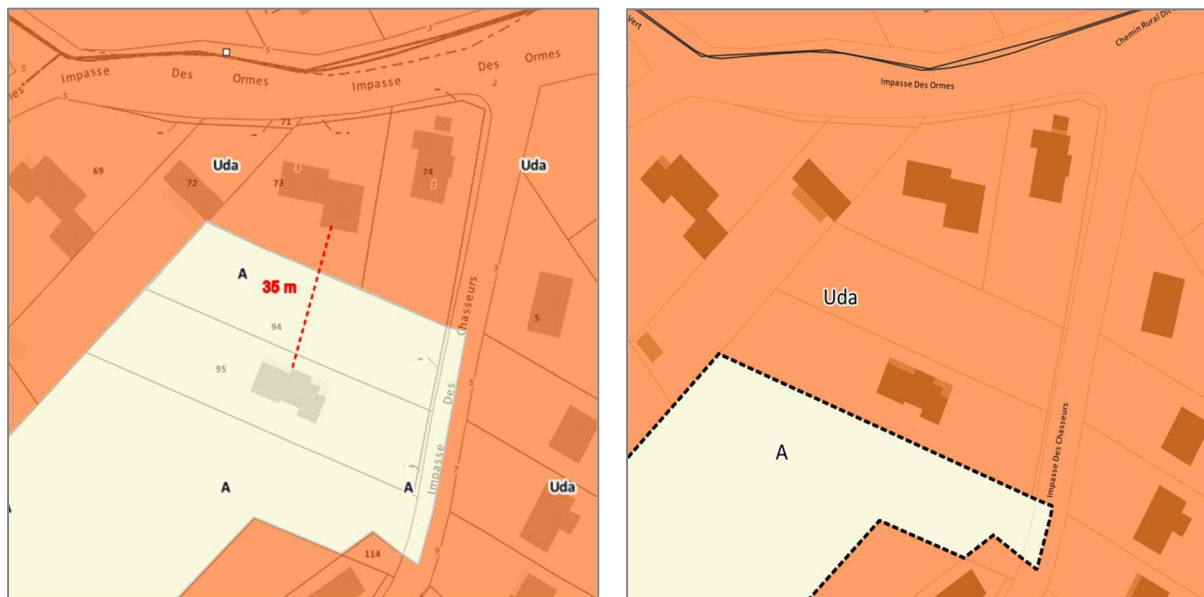
Constructions nouvelles à usage d'habitation édifées sur les limites externes des zones urbaines délimitées par le PLUi entre juin 2019 et juillet 2021

Commune	n° de parcelle	Ouverture du chantier (DOC)	Achèvement des travaux (DAACT)	Photo aérienne		1 ^{ère} identification sur planche cadastrale	Erreur matérielle
				2017	mai 2020		
Montierchaume	AH 131	14/06/2019	23/06/2020	Non	Oui	Janvier 2020	Non
Luant	E 724	04/07/2019	Non déposée	Non	Oui	Janvier 2020	Non
Ardentes	A 243	27/11/2019	09/12/2020	Non	Oui	Juillet 2021	Non
Ardentes	A 1698	09/06/2020	Non déposée	Non	Non	Juillet 2021	Non
Le Poinçonnet	AL 209	24/01/2018	18/06/2019	Non	Oui	Juillet 2019	Oui
Le Poinçonnet	BB 95	03/10/2018	Non déposée	Non	Oui	Juillet 2019	Oui

Le classement de 4 d'entre elles ne peut relever d'une erreur matérielle : la date d'ouverture de chantier (DOC) de la construction édifée sur la parcelle A 1698 (Ardentes) est postérieure à l'approbation du PLUi, tandis que l'apparition sur les planches cadastrales des parcelles n° AH 131 (Montierchaume), E 724 (Luant) et A 243 (Ardentes) est datée au plus tôt du mois de janvier 2020, ce qui ne permettait pas leur prise en compte pour une intégration en zone U. En effet, les ultimes modifications du dossier de PLUi ont été validées en conférence des Maires le 15 janvier 2020 et le dossier complet du PLUi dans sa version définitive a été mis à disposition des commissions à compter du 22 janvier 2020 pour être soumis au Conseil communautaire du 13 février 2020.

Quant à la construction édifée sur la parcelle BB 95 (Le Poinçonnet), celle-ci n'apparaissait pas sur la photo aérienne disponible en 2019, mais était bien enregistrée sur les planches cadastrales de juillet 2019, à l'instar de la parcelle AL 209 (Le Poinçonnet) faisant l'objet du motif n°1 du Point 2/ - B/ « intégration en zone urbaine d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi ».

Par conséquent, bien que l'habitation édifée sur la parcelle n° BB 95 ne fasse pas encore l'objet d'une déclaration d'achèvement, celle-ci est néanmoins visible sur la photo aérienne datée de 2020, ce qui permet de conclure à un second cas d'erreur matérielle, similaire à celui rencontré sur la même commune, au droit de la parcelle AL 209.



La parcelle n° BB 95, mais également la parcelle attenante n° BB 94 enclavée entre deux constructions distantes de moins de 60 mètres, doit être intégrée en secteur Uda, afin de respecter les modalités de délimitations de la zone urbaine. Avec la portion de l'impasse des Chasseurs à prendre en compte pour assurer la continuité de la zone urbaine, la surface à intégrer en secteur Uda est de 3 275 m².

Les deux emprises cumulées (2 855 m² en Ud et 3 275 m² en Uda) portent ainsi la surface totale classée par erreur en zone agricole à réintégrer en zone urbaine à 6 130 m² sur le territoire communal. Cela correspond à 0,06 % des surfaces des secteurs agricoles (A et AS) du PLUi approuvé à l'échelle de la commune et à 0,002 % à celle de l'agglomération.

➤ **Motif n°2 : rectification du périmètre d'un EBC débordant sur un équipement public**

Une trame Espace Boisé Classé (EBC) a par erreur été apposée sur l'ensemble d'un secteur Nv comportant en son extrémité un équipement public d'intérêt collectif : le forage d'eau potable du Quatre, implanté sur la commune d'Ardentes, au droit de la parcelle n° C 583 lui appartenant.

Le captage du Quatre a été mis en service en 1975 et a notamment fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique de dérivation des eaux, d'une autorisation de prélèvement et d'utilisation pour la consommation humaine, ainsi que de la création de périmètres de protection, par arrêté préfectoral n°2008-12-0006 du 1er décembre 2008.

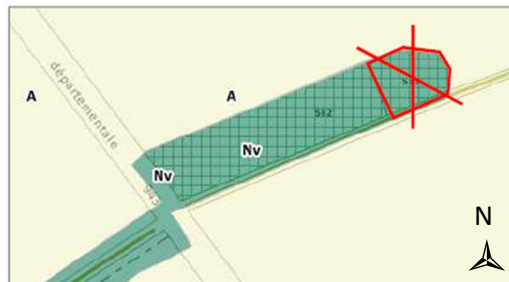
Cet équipement public a bien été identifié au sein des pièces constitutives du dossier de PLUi, prouvant ainsi d'une trame d'espace boisé classé sur la parcelle n° C 583 correspondant à l'emprise du périmètre de protection immédiat du captage en 2008. En dépit de l'identification de cet équipement dans la plupart des pièces constitutives du dossier de PLUi (dans le tableau page 110, page 122 et dans les cartes pages 118 et 124 de l'état initial de l'environnement, ainsi que dans le tableau page 68 et la carte page 73 de l'évaluation environnementale), son absence de matérialisation sur le plan cadastral et sa faible visibilité à partir de la photo aérienne a entraîné cette erreur de délimitation. Or, le classement en EBC entre en totale contradiction avec les besoins d'entretien et d'évolution des installations existantes autorisés en secteur Nv.

Il est donc nécessaire de supprimer la portion de la trame d'EBC débordant sur la parcelle n° C 583 dont l'emprise de 1 151 m² correspondant à celle du périmètre de protection immédiat du captage en 2008.

Vue aérienne de l'emprise actuelle de l'EBC

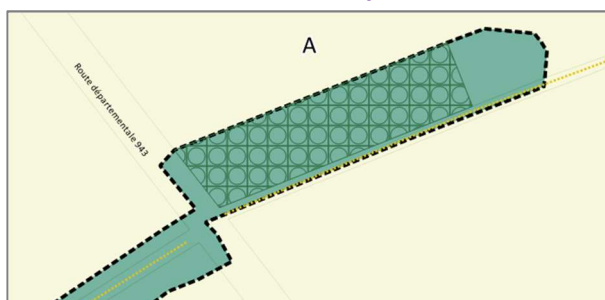


Extrait zonage PLUi approuvé (planche n° F6)



La planche n°F6 du plan de zonage du PLUi est ainsi ponctuellement rectifiée pour corriger cette erreur matérielle.

→ **Modification opérée**

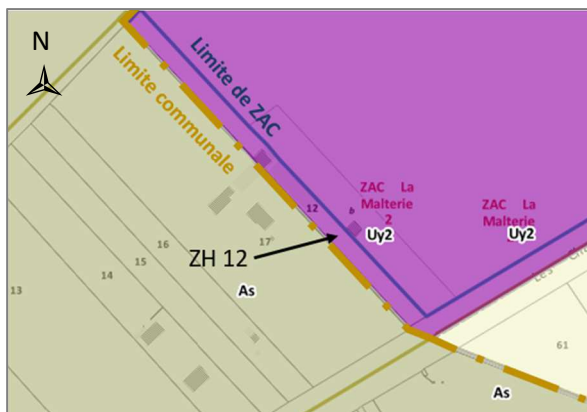


➤ **Motif n°3 : recalage du périmètre du secteur Uy2 (zone d'activités de la Malterie)**

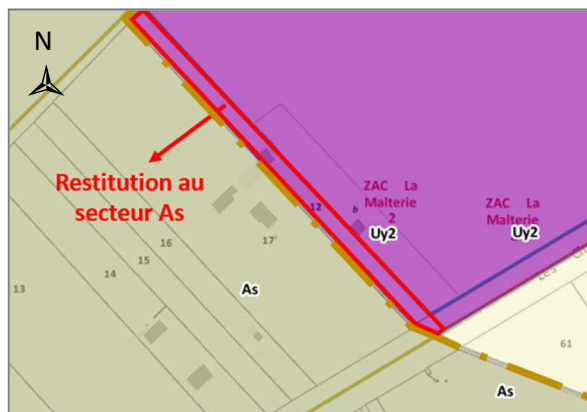
Le secteur Uy2 correspondant à la zone d'activités de la Malterie a par erreur été calé sur la limite communale Montierchaume-Déols située à une dizaine de mètres au-delà de la limite de la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) de la Malterie matérialisant la véritable limite du secteur Uy2 sur sa partie Ouest. Cet écart, non visible à l'échelle des planches papier du plan de zonage, doit être corrigé, car il impacte des terrains privés dont la vocation est avant tout agricole.

La restitution de la parcelle ZH 13 en zone A, ainsi que celle de la parcelle ZH 12 et d'une surface d'environ 100 m² appartenant au domaine public en secteur As permet de recalculer l'ensemble de la façade Sud-Ouest du secteur Uy2 sur le périmètre de la ZAC. Au total, les restitutions de surface en zone agricole s'élèvent à 7 056 m² le long de la limite communale, au bénéfice des terrains situés sur la commune de Déols.

Exemple de décalage identifié sur la parcelle ZH 12



→ Rectification à opérer (extrait)



La planche n° C4 du plan de zonage du PLUi est ainsi rectifiée pour corriger l'erreur matérielle occasionnée par le report malencontreux de la limite de ZAC sur la limite communale.

→ Modification opérée (extrait)



→ Une vue globale de la modification apportée sur l'ensemble de la limite de ZAC concernée est annexée à la dernière page de la présente notice.

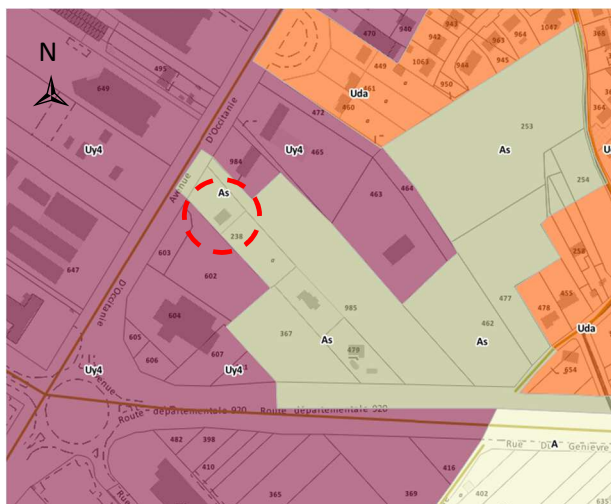
➤ **Motif n°4 : rattachement d'une construction au secteur Uy4**

Une habitation située au Nord de l'avenue d'Occitanie, sur la parcelle BM 238 sur la commune de Saint-Maur, en façade sur voie et encadrée de part et d'autre par le secteur Uy4 correspondant à la zone d'activités de Cap-Sud, est actuellement classée en secteur As. Or, la logique de classification qui a prévalu dans des cas comparables d'enclavement d'habitations au sud du secteur Uy4 n'a par erreur pas été suivie dans ce cas précis par le rédacteur du PLUi.

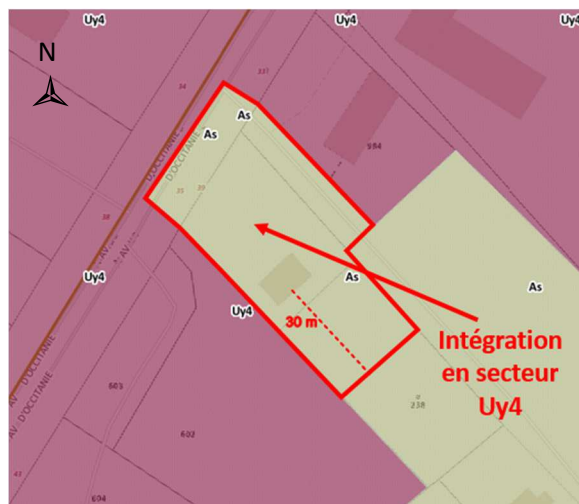
Au regard des modalités de délimitation de la zone urbaine développées dans le rapport de justification du dossier de PLUi et rappelées ci-dessus (Motif n°1), et notamment du fait que l'habitation ne se situe qu'à 29 mètres d'une construction de plus de 40 m², il convient de rattacher cette dernière à l'enveloppe urbaine matérialisée de part et d'autre par le secteur Uy4, afin de corriger cette erreur matérielle manifeste et de respecter la volonté initiale du rédacteur.

Un rattachement partiel de la parcelle n° BM 238 supportant cette construction au secteur Uy4 peut être opéré au regard des cas d'enclavement d'habitations déjà existants au sud du secteur et du fait que sa situation en façade sur rue pourrait permettre de constituer un front bâti d'activités continu en cas de mutation future du bâtiment. La capacité constructible du terrain ne s'en trouve pas modifiée pour autant : les extensions des logements existants étant autorisées en secteurs As et Uy4. L'objectif de ne pas favoriser l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation dans ce secteur ne comportant que deux autres constructions sans lien avec le tissu urbain environnant est quant à lui respecté dans le cadre de cette rectification de zonage.

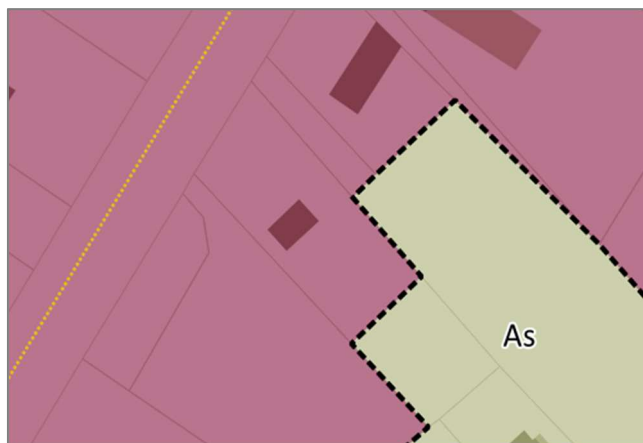
Localisation de la construction : planche D3



→ Rectification à opérer :



→ Modification opérée



Le rattachement partiel au secteur UY4 de la parcelle BM 238 et des bandes de terrain adjacentes (parcelle BM 985 pour partie et emprise sur le domaine public de l'avenue d'Occitanie) porte sur une surface totale de 2 690 m².

➤ **Motif n°5 : réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole**

Le propriétaire d'un domaine d'environ 5,55 ha (parcelles n° C 888 à 902, 1013 et 1188) exerce actuellement une activité d'élevage sur la commune d'Arthon, au lieu-dit les Magnolets.

De nationalité luxembourgeoise, celui-ci a délocalisé une partie de son activité en France, après avoir acquis une propriété par l'intermédiaire de la SAFER en 2009. Alors que l'ensemble de son domaine était encore classé en zone agricole (A et AHp) au PLU d'Arthon, une carrière de dressage de 60m X 20m a été aménagée et un permis de construire a été obtenu le 31 août 2012 pour l'agrandissement des écuries existantes et la construction d'un hangar de stockage (environ 400 m²).

Emprise de la propriété comportant l'élevage équin



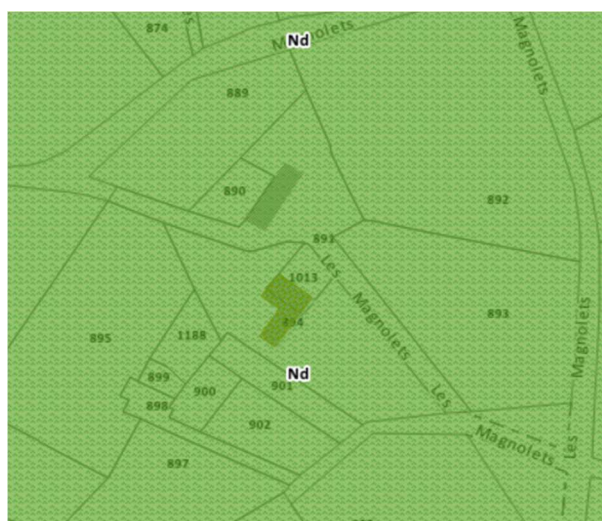
Dans le cadre du long travail de sélection incombant à la production de chevaux de concours de dressage, de saut d'obstacle et de concours complets, 8 poulains sont déjà nés et 12 chevaux sont désormais présents sur site, dont 5 poulinières pleines. Des travaux d'agrandissement des constructions existantes doivent donc être anticipés pour ne pas contraindre le développement futur de cette activité, ces derniers n'étant pas envisagés au-delà des parcelles n° C 890, 891, 894 et 1013, délimitées par des haies bocagères.

Lors de l'élaboration du PLUi, tous les sites d'activités agricoles identifiés au sein des zones à caractère naturel du territoire ont fait l'objet d'un classement systématique en zone agricole, pour ne pas entraver leur fonctionnement et leur développement éventuel. Le classement en secteur Nd de l'intégralité de ce domaine constitue donc une erreur matérielle manifeste entrant en contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUi.

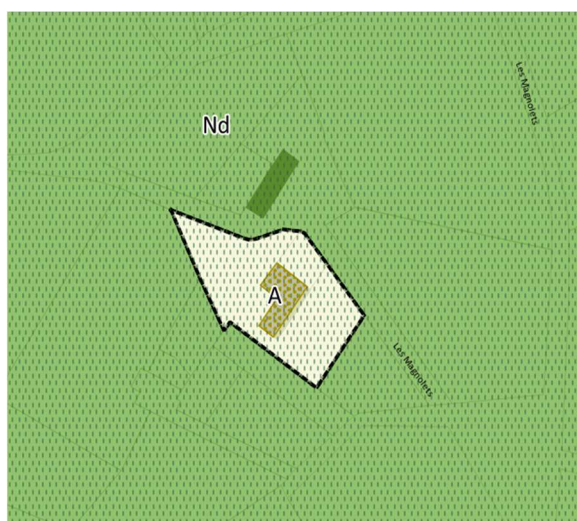
La restitution partielle des terrains en zone agricole s'impose donc dans le cas présent.

La surface cumulée des parcelles n° C 890, 894, 1013 et 891 pour partie représente 8 990 m², soit 0,005 % de la totalité de la surface du secteur Nd (17 759,9 ha) à l'échelle du territoire communautaire et à peine 0,11 % à l'échelle de la commune. L'impact de ce reclassement en zone A est par conséquent mineur en termes de superficie.

Extrait du plan de zonage du PLUi (planche H4)



→ **Modification opérée :**



Par ailleurs, ce changement de zonage n'aura pas d'incidence sur le maintien de la protection spécifique correspondant aux éléments de paysage constitutifs de la trame verte et bleue identifiée sur site. Les haies et boisements qu'il convient de préserver dans ce secteur n'ont en effet pas vocation à être impactés par le développement de cette activité d'élevage équin. Il n'y a donc pas lieu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels qui nécessiterait une révision du document.

Enfin, le rattachement d'une partie de cette exploitation à la zone agricole n'aura pas pour effet de permettre l'implantation d'un nouveau siège d'exploitation. Elle permettra simplement d'autoriser la ou les extensions qui s'avèreront strictement liées et nécessaires au maintien et au développement de l'activité d'élevage existante. Elle répond en ce sens aux objectifs du PADD visant à « protéger l'ensemble des sites d'exploitation et bâtiments agricoles » et à « protéger les sites d'exploitation agricole et leur potentiel de développement » (page 32).

Par rapport au secteur Nd qui n'autorise actuellement aucune extension des bâtiments d'activité agricole existants, le reclassement partiel de cet élevage en zone A permettra d'assurer sa pérennité en ne restreignant pas ses capacités de développement.

- ✓ Au regard des contradictions évidentes que l'ensemble des malfaçons cartographiques susvisées (motifs n°1 à 5) ont créé vis à vis des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des intentions qui ont prévalu tout au long de l'élaboration du PLUi, il convient de les rectifier.

3. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

➤ **Motif n°1 : ajout de précisions sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteurs Uab et Uac**

Un problème d'interprétation concernant les règles d'implantation des constructions en secteurs Uab et Uac a également été identifié. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles doivent être implantées « *sur au moins une des limites séparatives* ».

Si le terme de « *construction nouvelle* » ne s'applique pas aux extensions qui constituent nécessairement le prolongement d'une construction existante, la création d'une annexe est quant à elle assimilée à une construction nouvelle. Or, il n'y a pas lieu d'imposer l'implantation d'une nouvelle extension ou d'une nouvelle annexe à la construction principale en limite séparative, lorsque cette dernière est déjà implantée sur l'une des limites séparatives.

L'espace résiduel disponible en façade sur rue est en effet souvent très limité dans les secteurs urbains Uab et Uac correspondant aux centres anciens, dès lors que la construction principale a été édifiée. Il s'agit donc de ne pas restreindre les possibilités d'implantation et donc d'évolution du bâti au sein des parcelles, afin de répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain portés par le PADD.

La règle est ainsi précisée pour lever toute ambiguïté.

➔ **Modification opérée :**

Article « 2.2 Implantations par rapport aux limites séparatives », secteurs Uab et Uac, page 38 :

Dans les sous-secteurs Uab et Uac :

Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une des limites séparatives, les extensions et les annexes aux constructions principales existantes n'étant pas soumises à cette disposition.

➤ **Motif n°2 : autorisation de pose de volets roulants sur les grandes baies vitrées coulissantes en secteur Up**

Les règles spécifiques au secteur Up ont pour vocation de préserver les caractéristiques des grands ensembles patrimoniaux ainsi que leur environnement dans un contexte de densification des espaces urbanisés.

Dans cet objectif de préservation, l'emploi de volets roulants y est interdit. Or, l'application de cette règle stricte visant à garantir le respect de l'architecture originelle des constructions s'avère techniquement impossible à respecter dans le cadre de constructions nouvelles comportant de grandes baies vitrées coulissantes en aluminium, d'au moins 1,8 mètre de large. Les volets imposés par le règlement engendrent des chevauchements systématiquement avec ceux des autres ouvertures, et peuvent même aller jusqu'à empiéter sur les ouvertures adjacentes (portes et fenêtres), ce qui revient à renoncer à l'occultation des baies coulissantes qui, si elles génèrent un gain thermique en hiver lorsqu'elles sont orientées au Sud, ne sont plus protégées en été pendant les périodes de fort ensoleillement et de grandes chaleurs, ce qui va à l'encontre des exigences en matière de réglementation thermique.

Les coffres extérieurs en linteau incorporés dans l'épaisseur du mur devront toutefois rester invisibles et être recouverts avec le même matériau que celui employé sur le reste de la façade ou par un matériau en harmonie avec cette dernière, en cas de besoin d'intégration particulier (éléments de composition à répliquer, par exemple, pour respecter la typologie du bâti existant au sein du secteur). Dans le cadre d'opérations de réhabilitation ne comportant pas de modification de façade, la pose de coffrets intérieurs restera malgré tout plus opportune.

→ **Modification opérée :**

Secteur Up, article « 3.3 Baies », page 95 :

Les volets roulants sont interdits, **exceptés pour les baies vitrées présentant une largeur minimum de 1,80 mètre. Dans ce cas, les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et seront traités de manière à rester invisibles depuis l'extérieur.**

✓ Cette modification permet donc d'apporter une solution à un problème technique, sans aller à l'encontre des objectifs de protection des constructions existantes à caractère patrimonial en secteur Up. En effet, la création de baies reste soumise, au paragraphe suivant, à la condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition.

➤ **Motif n°3 : suppression de l'obligation de justification de « performance énergétique » pour les nouvelles constructions à caractère contemporain (toutes zones sauf secteurs Uea et Uy)**

En dehors des secteurs dédiés aux activités (secteurs Ux, Uy, Uea), les règles générales communes aux articles 3 « Qualité architecturale et paysagère » du règlement autorisent les constructions à caractère contemporain, à condition de pouvoir justifier, entre autres, de leurs performances énergétiques, sans autres précisions. L'évaluation et le contrôle de l'atteinte de ces performances énergétiques s'avèrent donc problématiques, d'autant plus que les critères fixés en la matière par la loi sont fréquemment réévalués. Le caractère contemporain de la construction étant par ailleurs tout à fait indépendant de la réglementation thermique, cette référence peut être supprimée.

→ **Modification opérée :**

Article « 3.1 Généralités » des secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Up, Ue, Ug, Uz, 1AUd et des zone A et N, respectivement pages 40, 53, 63, 75, 86, 94, 103, 108, 138, 149, 170 et 184

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ~~ses performances énergétiques~~ et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Dans le même ordre d'idées, il convient de rectifier l'article « 3.4 toitures » du secteur Ua, page 42

Si le caractère innovant, ~~les performances énergétiques~~ et la bonne intégration dans le site des constructions, extensions et installations sont justifiés ; dans ce cas, les toitures-terrasses peuvent être autorisées.

Le respect des dispositions exigé par la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique reste ainsi dissocié de l'obligation de justification du caractère innovant de la construction.

✓ Cette adaptation mineure n'impacte pas l'application des règles en vigueur de portée supérieure.

➤ **Motif n°4 : modification des modalités d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture**

Le règlement stipule que les panneaux photovoltaïques doivent faire l'objet d'un « *encastrement au nu de la couverture* » dans l'ensemble des zones ou secteurs autorisant l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation (l'article « 3.4 Toitures » n'étant pas réglementé pour les secteurs d'équipements, d'activités ou de reconversion Ue, Ux, Uy et Uz).

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastres au nu de la couverture.

Cette règle peut s'avérer très contraignante, d'autant plus que la réglementation nationale ne l'impose qu'au sein des secteurs faisant l'objet de protections patrimoniales. Afin de faciliter la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable et d'encourager l'atteinte de rendements maximum, il est proposé d'utiliser plutôt le terme d' « *intégration à la couverture* », excepté pour les constructions localisées au sein des secteurs patrimoniaux d'intérêt ou protégés (secteurs Up et secteurs du Site Patrimonial Remarquable) et les toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public où l'encastrement restera imposé.

La mention relative aux modalités d'intégration des panneaux photovoltaïques comprise dans les articles « 3.4 Toitures » des secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ug, 1AUd, ainsi que dans les articles 3.2 des zones A et N ne concernant que les constructions à usage d'habitation nouvelles et les extensions, sera donc modifiée de la façon suivante :

➔ **Modifications opérées :**

Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et zone N, pages 42, 54, 64, 76, et 185

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être *intégrés à la couverture*. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastres au nu de la couverture.

(*) Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.

Secteurs Uh, Ug, 1AUd et zone A, pages 87, 109, 150 et 171 (hors Site Patrimonial Remarquable)

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être *intégrés à la couverture*. Sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastres au nu de la couverture.

La règle d'origine reste inchangée dans le secteur d'intérêt patrimonial Up.

✓ Cette adaptation mineure respecte les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, n'impacte pas les objectifs de préservation des caractéristiques architecturales des constructions incluses en secteur Up, et préserve l'aspect des toitures visibles depuis l'espace public.

➤ **Motif n°5 : l'apport de précisions relatives à la hauteur des murs bahut et aux soubassements autorisés en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)**

A l'article « 3.5 Clôtures », il convient d'opérer une harmonisation entre la règle de hauteur maximale imposée aux murs bahut ou murets en limite séparative et en limite de voie publique qui est respectivement « inférieure à 1 mètre » et « 1 mètre ». La hauteur est par conséquent uniformément limitée à « *1 m maximum* » dans l'ensemble des secteurs Ua à Ud.

La possibilité de mise en place d'un soubassement n'étant par ailleurs pas prévue en limite séparative avec une autre propriété bâtie, celle-ci est accordée dans les secteurs Ub, Uc, Ud et 1AUd. Les clôtures sous forme de grillage pourront ainsi comporter une plaque de sous-bassement de 25 cm maximum, notamment pour faciliter l'entretien des terrains au sein de ces secteurs dont le tissu est très majoritairement de type pavillonnaire ou collectif. En raison de la sensibilité patrimoniale plus élevée en centres anciens, cette possibilité n'est pas autorisée en secteur Ua.

➔ **Modification opérée :**

Secteurs Ub, Uc, Ud et 1AUd, pages 44, 55, 65 et 77 et 150 du règlement de PLUi approuvé

- **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :
 - [...]
 - les murs-bahuts d'une hauteur ~~inférieure à 1 m~~ **de 1 mètre maximum**, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
 - [...]
 - les grillages, **éventuellement accompagnés d'une plaque de soubassement de 0,25 mètre maximum**,
 - [...]

✓ Cette adaptation mineure de la règle n'impacte pas de façon significative l'aspect des clôtures et ne présente donc pas d'incidence particulière.

➤ **Motif n°6 : l'ajout d'une disposition relative à la réglementation de la hauteur des pilastres et éléments techniques en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)**

Telle qu'elles sont rédigées, les règles s'appliquant dans les secteurs concernés par une limitation de hauteur de clôture n'autorisent pas de dépassement de la hauteur maximale fixée. Or, il conviendrait de préciser que les dispositions en matière de limitation de hauteur « ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres des clôtures », sachant que la référence à l'obligation de bonne intégration dans l'environnement prévue à l'article 3 « qualité architecturale et paysagère » permet d'encadrer les risques de débordement liés au surdimensionnement des éléments.

➔ **Proposition de modification :**

La mention suivante est intégrée dans les dispositions générales incluses dans l'article « 3.5 Clôtures » des secteurs Ua (page 43), Ub (page 55), Uh (page 87), Ug (page 109), 1AUd (page 150) :

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Elle est également intégrée dans les secteurs Uc (page 64), Ud (page 77), Up (page 96), Ux (page 116), Uy (page 123), Uy5 (page 132), Uz (page 139), zone A (page 173) et N (page 187) dont les dispositions générales relatives aux hauteurs de clôtures autorisées présentent des variantes.

✓ Cette adaptation mineure répond à la prise en compte d'impératifs techniques et n'impacte pas la portée de la règle de façon significative, du fait de l'exigence de bonne intégration de la clôture dans son environnement.

➤ **Motif n°7 : un élargissement des dérogations accordées à certains opérateurs, professionnels de l'énergie et aux établissements à caractère d'intérêt général sur les règles d'implantation et de hauteur des clôtures (toutes zones)**

Dans chaque secteur, RTE bénéficie d'une dérogation aux règles d'implantation et de hauteur des clôtures, notamment en zone agricole où cette dernière est limitée à 1,50 m maximum. Cette possibilité peut être étendue aux opérateurs de télécommunication, ainsi qu'aux producteurs et aux transporteurs d'énergie. De même, certains établissements exerçant une mission d'intérêt général peuvent nécessiter la mise en place de mesures de protection particulières en fonction du public accueilli.

➔ **Modifications opérées :**

La mention suivante est intégrée à l'article « 3.5 Clôtures » des secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Up, Ue et 1AUd, respectivement pages 43, 55, 64, 77, 87, 96, 104 et 150

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

La mention suivante est intégrée à l'article « 3.5 Clôtures » des secteurs Ug, Uy, Uz et de la zone A et N, respectivement pages 109, 123, 132, 139, 173 et 187 où les établissements à caractère d'intérêt général ne sont pas prévus dans les destinations autorisées

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

✓ Cette adaptation mineure permet d'élargir la portée de la règle à d'autres opérateurs agissant au titre de l'intérêt collectif, ainsi qu'aux établissements exerçant une mission d'intérêt général se devant notamment d'assurer la mise en sécurité de leurs occupants.

➤ **Motif n°8 : l'obligation de planter des haies d'essences locales en cas de pose de grillage en limite de voies et de domaine public (secteurs Ud - sauf sous-secteur Udb - et 1AUd)**

Le règlement autorise « *les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage* ». Or, cette formulation pose un problème d'interprétation, car la question de savoir si les grillages seuls sont autorisés et comment les positionner par rapport à la haie reste posée.

Article « 3.5 Clôtures », secteur Ud, page 77 :

▪ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques [...]**

Les types de clôtures suivants sont autorisés dans le secteur Ud, à l'exception du sous-secteur Udb :

[...]

- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, ce dernier ne devant pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

L'objectif de valorisation du cadre de vie des habitants de secteur Ud à dominante pavillonnaire et du secteur d'urbanisation future 1AUd aux caractéristiques similaires, passe par le maintien d'une certaine perméabilité visuelle avec l'espace rue, mais également par la limitation du phénomène de cloisonnement des espaces trop souvent rencontré au sein de ce type de tissu.

➔ **Modification opérée :**

Article « 3.5 Clôtures », secteur Ud, page 77 et 1AUd page 150 (exemple donné pour le secteur Ud)

▪ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques [...]**

Les types de clôtures suivants sont autorisés **dans le secteur Ud, à l'exception du sous-secteur Udb :**

[...]

- les haies d'essences locales,

- les grillages de 1,50 mètre maximum de hauteur, uniquement s'ils sont doublés d'une haie d'essences locales.

✓ La portée de la règle ne se trouve pas impactée par cette adaptation mineure qui a pour objectif d'en clarifier les dispositions.

➤ **Motif n°9 : ajout de précisions sur la hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite de voies et de domaine public en zone agricole et naturelle**

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, l'aspect et la hauteur des clôtures sont réglementés pour permettre la circulation de la petite faune et assurer l'intégration paysagère de ces dernières. Par contre, les clôtures implantées le long des voies et du domaine public ne font pas l'objet de règles particulières, alors même que de nombreux petits groupements bâtis se retrouvent intégrés en zone agricole, voire naturelle.

Si la plupart des constructions existantes disposent déjà de clôtures édifiées sur la base de l'ancien règlement d'urbanisme communal désormais caduc, il convient d'encadrer plus précisément les modalités de renouvellement et de création de ces dernières (les créations étant relativement rares du fait de l'interdiction d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation au sein des zones A et N), afin de permettre le maintien d'un traitement cohérent de ces groupements bâtis. A cet effet, le règlement du PLUi impose notamment de tenir compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes, et interdit les matériaux hétéroclites et disparates. Une hauteur maximum peut néanmoins être fixée en complément, en prévoyant une dérogation possible pour des raisons techniques ou de sécurité.

Par ailleurs, en cas de projet d'extension ou de création de clôture sur une limite séparative à cheval sur deux zonages, il s'avère souhaitable de pouvoir permettre une certaine harmonisation, sans que la libre circulation de la petite faune, encouragée en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, ne s'en trouve trop impactée.

➔ **Modification opérée :**

Articles « 3.5 Clôtures » des zones A et N, pages 173 et 186 (exemple donné pour la zone A)

En limite séparative avec une voie ou une emprise publique, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre. Des dérogations seront possibles pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas d'édification de clôture sur la limite d'une unité foncière concernée par deux zonages différents (U et A par exemple), une harmonisation pourra être recherchée. La règle de la zone ou du secteur où le linéaire de clôture existant à prolonger ou à réaliser en limite de domaine public est majoritaire s'appliquera alors sur l'ensemble du linéaire.

- ✓ Cette adaptation mineure ne présente qu'un impact très limité sur la réglementation en vigueur, en raison du faible nombre de groupements bâtis concernés et de l'obligation de prise en compte du site environnant et des clôtures adjacentes pour garantir une bonne intégration et une harmonie générale.

➤ **Motif n°10 : adaptation mineure de la surface maximum autorisée pour les annexes à l'habitation en zone A, secteurs As, Nd, Nv, Nf et Nj**

Le règlement impose dans certaines zones de constructibilité limitées à caractère agricole ou naturel, que les annexes à l'habitation aient une emprise au sol de « moins de 50 m² » (toutes annexes cumulées), ce qui ne permet pas d'autoriser le modèle standard de piscine de 10X5 mètres.

Cette formulation inscrite à l'article 1 est donc remplacée par une obligation d'emprise au sol de « 50 m² maximum » dans la zone A et les secteurs As, Nd, Nv, Nf et Nj susvisés (pages 167 et 179),

➔ **Modification opérée :**

Exemple d'application en zone N :

Article 1 « Usage des sols et destinations des constructions », page 179.

	Nd	Nv	Nf	Nj	Npv
Les annexes à l'habitation	V*	V*	V*	V*	X
Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale et qu'elles répondent (toutes annexes cumulées) à au moins une des conditions suivantes :					
- avoir une emprise au sol de moins de 50 m² de 50 m ² maximum,					
- représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.					

- ✓ Cette adaptation mineure n'a pas d'incidence sur la portée de la règle.

➤ **Motif n°11 : élargissement des destinations autorisées au sein du secteur Uy2**

La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (activités d'expertise comptable, agences notariales, assurances, location de matériel...) est interdite dans les secteurs d'activités Uy2 et Uy3 en raison des nuisances pouvant être occasionnées par les activités dominantes.

Extrait du tableau des occupations et utilisation des sols, interdites, autorisées ou autorisées sous conditions, article 1, page 120 :

	Uy1	Uy1a	Uy2	Uy3	Uy4
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	X	V

Toutefois, si l'implantation d'activités de services n'est effectivement pas souhaitable au sein des petites zones artisanales locales de type Uy3, au risque d'encourager les délocalisations en périphérie urbaine et de porter atteinte à l'attractivité des centres-bourgs, celle-ci peut être envisagée en secteur Uy2 sous deux conditions non cumulatives :

- que des activités de service existent déjà à proximité directe

- **ou** en cas de besoins conséquents de surfaces à construire, de plus de 300 m² de surface de plancher, sur le principe des règles d'implantation commerciales issues du SCOT s'appliquant au sein du secteur Uy2.

➔ **Modification opérée :**

Secteur Uy2, article 1, page 120

	Uy1	Uy1a	Uy2	Uy3	Uy4
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*	X	V
* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m ² de surface de plancher, * ou que des activités de service existent déjà à proximité directe.					

✓ L'élargissement des destinations autorisées sous certaines conditions aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'a pas d'incidence sur l'augmentation de la constructibilité au sein du secteur et respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, notamment lorsqu'il s'agit de « conforter la diversité des activités économiques et des fonctions » et d'« organiser le développement du territoire au travers d'une répartition rationnelle de l'habitat, des activités, des équipements et des services ».

➤ **Motif n°12 : apport de précision concernant l'autorisation des annexes aux logements existants en secteurs Uy1 à Uy5**

Dans les secteurs Uy1 à Uy5, sont autorisés dans la sous-destination « logement » la création de logements de fonction sous conditions, ainsi que les extensions des rares logements à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi se trouvant enclavés au sein de ces secteurs.

La possibilité de création d'annexes pour les habitations existantes n'étant pas explicitement évoquée par le règlement, et afin de ne pas pénaliser ces dernières, il convient de leur attribuer les mêmes dispositions en matière de création d'annexes que celles appliquées aux autres zones urbaines qui n'ont, par nature, pas vocation à restreindre la constructibilité. La hauteur des annexes autorisées est ainsi limitée à 3,50 mètres maximum.

➔ **Modifications opérées :**

Secteurs Uy1 à Uy4, article 1, page 120 (formulation identique proposée pour le secteur Uy5 page 128)

	Uy1	Uy1a	Uy2	Uy3	Uy4
HABITATION					
Logement	V*	V*	V*	V*	V*
* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : - Il s'agit d'un logement de fonction, - la surface de plancher est limitée à 50 m ² , - le logement est intégré à une construction principale. *ou il constitue une annexe ou une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.					

Est par ailleurs ajouté à la fin de l'article 2.4, page 123 (secteurs Uy1 à Uy4) et page 131 (secteur Uy5) :

La hauteur des constructions annexes autorisées pour les logements ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

- ✓ Ces adaptations mineures ne présentent pas d'incidence particulière, en raison des rares cas d'enclavement de maisons d'habitation identifiés au sein de ces secteurs d'activités sur le territoire.

➤ **Motif n°13 : modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités agricoles existantes**

Le secteur Nd, qui correspond aux espaces ayant un caractère naturel, n'autorise qu'un nombre limité de destinations pour lesquelles les constructions sont possibles sous certaines conditions et notamment : les extensions limitées des logements existants et leurs annexes, les logements de fonction destinés à l'exploitation agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente et d'être implanté à proximité immédiate des bâtiments existants, les activités d'hébergement et de restauration dans le cadre d'un changement de destination.

Alors même que le secteur Nd n'autorise pas les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole, il est néanmoins reconnu qu'une activité agricole puisse continuer à s'exercer au sein de celui-ci. Il peut par ailleurs être souligné que les affouillements et les exhaussements de sol sont actuellement autorisés en secteur Nd s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Or, bien que la présence d'activité agricole en secteur Nd fasse exception, et afin de pérenniser les activités existantes comme cela est encouragé par le PADD, il conviendrait d'apporter une certaine souplesse au sein du règlement du secteur Nd pour :

- autoriser les constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc., dans le cadre de la reprise et du développement d'activités de maraîchage, notamment dans les secteurs bocagers du sud du territoire qui se prêtent au développement de ce type de filières, peu impactantes pour l'environnement et le paysage, dès lors qu'elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable privilégiant les filières en circuits courts.
- autoriser les extensions dans la limite de 30 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, pour permettre le développement mesuré des exploitations, en réponse aux objectifs du PADD de « protéger l'ensemble des sites d'exploitation et bâtiments agricoles » et « de protéger les sites d'exploitation agricole et leur potentiel de développement » (page 32), en tenant compte du fait que le secteur Nd est un secteur naturel bocager, traditionnellement ponctué d'anciens sièges d'exploitation dont certains font encore l'objet d'activités.

➔ **Modification apportée :**

Article 1 « destinations et usage du sol », zone N page 179

	Nd	Nv	Nf	Nj	Npv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	X V*	X	X	X	X
<i>Uniquement aux conditions suivantes :</i>					
<i>* Il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.</i>					
<i>* Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>					

Les exploitations ont en principe, via l'enquête agricole, et sauf erreur matérielle constatée, toutes été identifiées et classées en dehors des secteurs relevant de la zone N. Au regard de l'ensemble des autres destinations, extensions et changements de destination déjà autorisées en secteur Nd, le potentiel d'extension attaché à la présence de constructions à usage d'exploitations qui n'auraient pu être identifiées à ce jour est donc extrêmement limité et ne saurait par conséquent provoquer un dépassement de plus de 20% des possibilités de construire actuelles au sein de ce dernier. L'adaptation de la règle permet ainsi d'anticiper les cas d'exception.

- ✓ Autoriser le développement des activités agricoles existantes, sous réserve des conditions susvisées, respecte la mise en œuvre des objectifs du PADD et s'avère tout à fait adapté à la préservation des milieux qui caractérisent le secteur Nd, à savoir des espaces essentiellement bocagers comportant des activités traditionnelles de maraîchages, d'arboriculture fruitières et d'élevage participant à la diversité et à l'animation des paysages, ainsi qu'à l'entretien des espaces de prairies et au maintien de leur ouverture.

➤ **Motif n°14 : permettre les extensions limitées au sein des plus petits STECAL (sous-secteurs Nxy)**

En lien avec la proposition de création d'un STECAL développée au chapitre suivant (motif n°1), il convient d'adapter la rédaction du sous-secteur Nxy qui n'autorise actuellement le développement des emprises des constructions existantes que dans la limite de 30 % de la surface de chaque sous-secteur. Or, compte-tenu de sa faible surface (875 m²), le sous-secteur projeté est déjà occupé à plus de 50 % par des constructions.

➔ **Modification apportée :**

Article 1 « Usages des sols et destinations des constructions », sous-secteur Nxy, page 182

Dans le sous-secteur Nxy, sont ~~de plus~~ autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créés) à plus de 30 % de la surface du secteur Nxy, ~~excepté dans les STECAL de taille inférieure à 1 000 m² où un maximum de 50 m² d'emprise au sol est autorisé lorsque le cumul des surfaces bâties existantes à la date d'approbation du PLUi excède déjà 30% de l'emprise du STECAL, sous forme d'extension(s) en une ou plusieurs fois (toutes extensions cumulées), à compter de la date d'approbation du PLUi.~~

- ✓ Autoriser un développement modéré, sous forme d'une extension limitée à 50 m² au sein des plus petits STECAL Nxy ayant déjà atteint 30 % de surfaces bâties, répond à la vocation première des STECAL Nxy qui est de conforter le maintien des activités économiques isolées, reconnues comme pouvant faire l'objet d'une évolution.

➤ **Motif n°15 : prolongation des murs existants présentant un caractère qualitatif au-delà de la hauteur maximale autorisée (sous-secteurs Uab, Uab1, Uac, et secteur Ub)**

Dans les secteurs présentant les densités de construction les plus denses correspondant aux centralités urbaines de la ville-centre de Châteauroux et des pôles urbains majeurs et secondaire (Uab, Uab1 et Uac), le règlement autorise, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, l'édification de murs pleins pour assurer ou prolonger une continuité bâtie, sans que ces derniers ne puissent dépasser une hauteur maximale de 1,80 m (Uab), voire 1,50 m (Uab1 et Uac).

Cette règle implique donc que les murs de clôture édifiés dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure doivent présenter une hauteur inférieure ou égale à ces seuils. Or, il apparait dommageable qu'un mur de facture particulièrement qualitative ne puisse être prolongé.

Afin de limiter les ruptures de continuité visuelle en limite de voies ou d'emprises publiques susceptibles de nuire à l'harmonie générale du paysage urbain, une dérogation peut être envisagée pour autoriser les extensions des murs existants, sous réserve de respecter leurs caractéristiques d'origine.

→ **Modification opérée :**

Sous-secteurs Uab, Uab1, et Uac, page 43 du règlement de PLUi approuvé

Dans le sous-secteur Uab :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. **Dans le sous-secteur Uab1**, cette hauteur ne devra pas dépasser 1,50 mètres. **Le prolongement, à l'identique, d'un mur existant pourra être admis si la préservation des caractéristiques du mur d'origine le justifie.**

Dans le sous-secteur Uac :

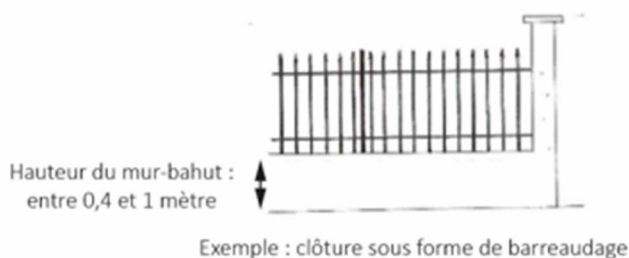
- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. **Le prolongement, à l'identique, d'un mur existant pourra être admis si la préservation des caractéristiques du mur d'origine le justifie.**

De même, dans le secteur Ub correspondant aux extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux et dans ses faubourgs classés en sous-secteurs Ub1, le règlement ne prévoit pas la possibilité d'édifier des murs pleins en prolongement de murs existants présentant un intérêt patrimonial.

→ **Modification opérée :**

Dans l'ensemble du secteur Ub, page 55 du règlement de PLUi approuvé

- **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les clôtures devront être réalisées sous la forme d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre **maximum**, surmonté de grilles métalliques ou d'une lisse, de couleur sombre ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres. **Le prolongement, à l'identique, d'un mur existant pourra être admis si la préservation des caractéristiques du mur d'origine le justifie.**



- ✓ Cette adaptation mineure de la règle permet d'encourager la préservation, la restauration et le prolongement des murs existants présentant un caractère architectural et patrimonial avéré.

4. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU ZONAGE REGLEMENTAIRE, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

➤ Motif n°1 : création d'un STECAL Nxy en secteur Nd au hameau de Crousille à Luant

L'entreprise de nettoyage, de désinsectisation et de désinfection Pinault Laboratoire SARL, localisée 11 route de la Crousille au sein du hameau de la Milamesure à Luant, projette une extension mesurée de son activité de 50 m² maximum. Or, celle-ci est interdite en secteur Nd. Pour permettre l'évolution de cette activité existante avant l'approbation du PLUi, il est proposé de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui devra être soumis à l'avis de la CDPENAF.

Façade Nord de l'entreprise (sur rue)



Emprise actuelle de l'activité au sein du secteur Nd



Extrait planche cadastrale actuelle



Afin de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), 21 STECAL ont été créés à titre exceptionnel sur l'ensemble du territoire pour pérenniser et permettre l'évolution des activités économiques isolées au sein de l'espace rural en leur concédant une certaine capacité d'extension.

Ces STECAL sont matérialisés au PLUi par des sous-secteurs spécifiques Nxy. Sachant qu'en vertu des nouvelles dispositions exposées au motif n°14 du point 3 de la présente notice et qui réglementent dorénavant la constructibilité des sous-secteurs Nxy (page 182), il est soit imposé de limiter la surface totale bâtie à 30 % maximum de la surface du STECAL, soit de limiter la somme des extensions à 50 m² maximum à compter de la date d'approbation du PLUi, la création d'un nouveau STECAL au droit de l'emprise concernée devrait permettre de répondre aux besoins de développement modéré de l'entreprise.

Extrait du plan de zonage du PLUi (planche F1)



→ Modification opérée



L'emprise de cette entreprise isolée, implantée sur la frange la plus occidentale du territoire lorsque le hameau bénéficiait encore d'un classement en zone constructible (Ub), est constituée de la parcelle n° F 543, ainsi que d'une partie de la parcelle n° F 547, pour une surface totale de 875 m². Pour information, la construction à usage d'habitation édictée à l'arrière de cette emprise suite à l'obtention d'un permis de construire en décembre 2017, n'apparaît pas sur le plan de zonage du PLUi approuvé car elle n'avait alors pas encore été enregistrée sur les planches cadastrales exploitables à ce stade.

L'activité considérée répond aux critères de sécurité et aux conditions de desserte par les réseaux (eau, électricité, et dispositif d'assainissement collectif). Son reclassement n'entraîne pas de réduction de la zone N ni de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (pas de trame spécifique « éléments de paysage » à préserver pour des motifs d'ordre écologique dans ce secteur ou à proximité directe).

De même, le projet ne saurait être de nature à induire de graves risques de nuisances au regard de sa capacité de développement très limitée (50 m² maximum) et du fait que l'emprise concernée est déjà presque intégralement artificialisée.

- ✓ Le classement de l'emprise de cette activité en tant que STECAL Nxy et l'adaptation réglementaire visant à permettre la densification des plus petits secteurs ne présentent pas d'impact sur le milieu environnant. Ces modifications ont par ailleurs reçu un avis favorable de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de leur consultation.

➤ Motif n°2 : modification du périmètre du STECAL Nxy dédié au site d'Emmaüs à Déols

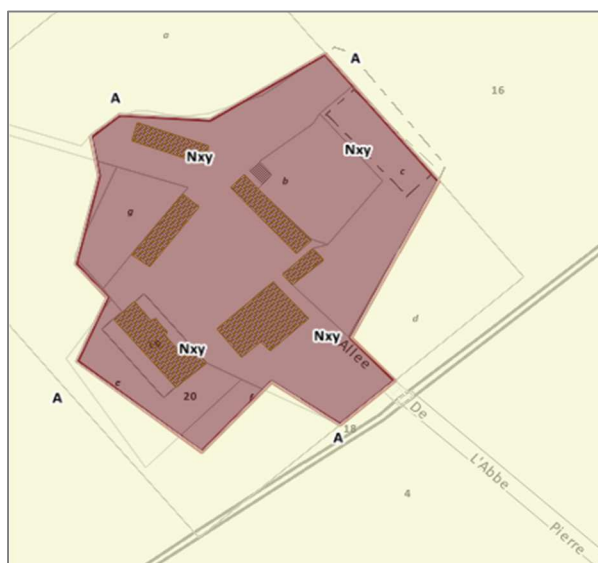
La communauté Emmaüs installée au domaine de la Tristerie, allée Abbé Pierre, sur la commune de Déols compte parmi les 115 communautés françaises créées par le mouvement Emmaüs. Ces communautés, autosuffisantes et qui ne fonctionnent qu'avec des dons de particuliers, disposent néanmoins d'un statut reconnu par l'Etat, car elles exercent une fonction sociale et humanitaire en accueillant des personnes exclues et en participant à leur réinsertion par le travail.

En tant qu'activité isolée, le site de la communauté d'Emmaüs fait l'objet d'un STECAL Nxy où une évolution limitée de l'activité existante est permise. Un STECAL d'environ 5 hectares correspondant à l'emprise foncière propriété d'Emmaüs existait à l'ancien PLU (secteur Ny), mais sa configuration a dû être réduite à un peu plus de 2,3 ha pour répondre aux exigences de limitation de consommation des surfaces des espaces naturels et agricoles.

Les STECAL de type Nxy bénéficient d'une capacité constructible maximale au sol de 30% de leur emprise. En tenant compte de l'emprise cumulée des constructions déjà édifiées sur le site (logements des compagnons, bureaux et lieux de stockage) ce STECAL de 23 140 m² dispose d'un reliquat constructible de 3 992 m².

Les capacités de stockage étant saturées et face à la nécessité d'aménager un véritable espace de vente entièrement couvert pour l'accueil du public, l'association souhaiterait pouvoir créer un nouveau bâtiment de 2 500 m² où s'effectuerait le commerce d'objets de mobiliers et d'équipements divers, et de stockage. Or, la seule surface disponible en capacité d'accueillir une telle opération sur la partie Nord-Ouest du STECAL ne présente pas une configuration optimale en termes d'accessibilité et se trouve être presque entièrement couverte de boisements.

Extrait du plan de zonage du PLUi (planche D5)

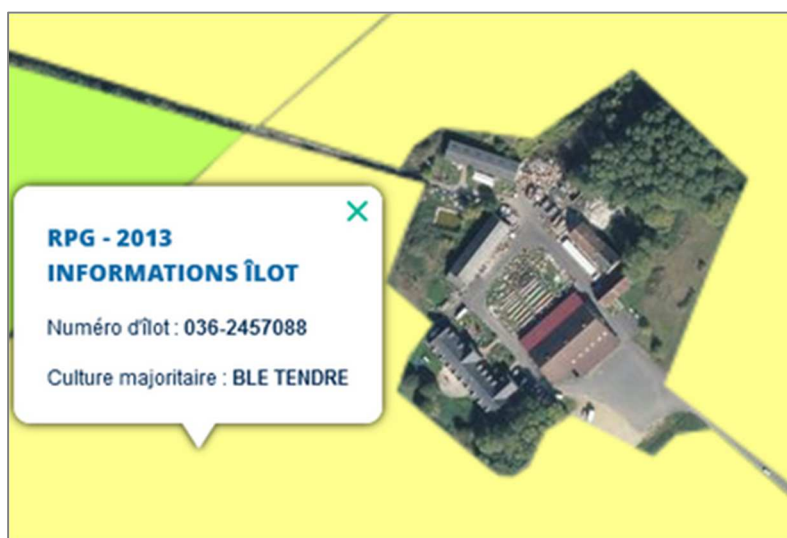


Extrait Photo aérienne 2017



La délimitation du STECAL Nxy a été opérée en tenant compte des emprises déclarées comme faisant l'objet d'une mise en culture au début des années 2010. Or, à compter de l'année 2016, une grande partie de l'unité foncière appartenant à Emmaüs a été déclarée en jachère et la quasi-totalité de cette dernière est désormais exclue du dispositif de déclaration.

Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2013



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2016

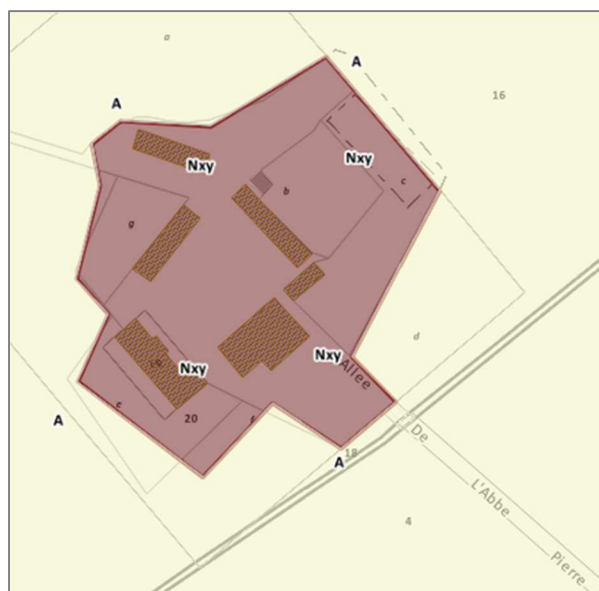


Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2019



- - - Emprise foncière propriété d'Emmaüs

Extrait du plan de zonage du PLUi (planche D5)



→ **Modification opérée**



Le périmètre du STECAL Nxy est reconfiguré à surface égale, afin d'éviter l'abattage des boisements inclus dans le périmètre actuel et sans que cela n'impacte les surfaces agricoles exploitées entourant le site.

- ✓ La reconfiguration à surface égale de l'emprise de ce STECAL Nxy a pour objectif d'optimiser l'exploitation du site et de limiter l'impact des constructions susceptibles d'être autorisées en son sein. Les boisements existants se trouveront de fait protégés par leur reclassement en zone agricole, tandis que les nouvelles surfaces annexées ne présentent pas de sensibilité environnementale avérée et ne se prêtent pas à une remise en culture du fait de leur proximité avec les équipements existants. Cette modification de périmètre a par ailleurs reçu un avis favorable de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de leur consultation.

Cette nouvelle délimitation consistant à rattacher une emprise de 4 325 m² au secteur Uy53 n'aura pas pour effet d'augmenter de plus de 20% ses capacités constructibles, celle-ci ne représentant qu'à peine plus de 1,5% de sa surface initiale (27,88 ha).

Dans la perspective très probable où le parti d'aménagement retenu consisterait à réaliser trois terrains familiaux, au lieu de quatre, afin de proposer des unités de vie un peu plus vastes, un secteur Ug est également créé, en compensation, sur le site de la Martinerie (cf. motif suivant n°4).

- ✓ La réduction du périmètre du secteur Ug ne présente pas d'incidence sur sa capacité d'accueil initiale et permettra de constituer les réserves foncières nécessaires au développement des activités existantes situées à proximité. Elle respecte en ce sens la mise en œuvre des objectifs du PADD.

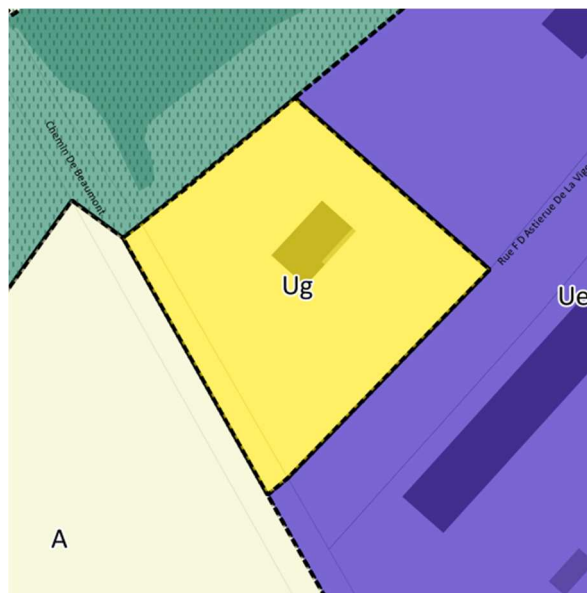
➤ **Motif n°4 : création d'un secteur Ug au sein du secteur Ue de la Martinerie à Déols**

En compensation de la réduction des surfaces classées en secteur Ug au sein de la ZAC de Grandéols, une nouvelle emprise dédiée à l'accueil des gens du voyage est réservée sur le site en cours de reconversion de la Martinerie, en frange de l'ancienne base de vie du 517^e Régiment du Train classée en secteur Ue en tant que « grand site d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ».

Cette emprise de 3 523 m² propriété de la commune de Déols, positionnée en limite Nord-Est du site le long du chemin de Beaumont, est constituée de la parcelle n° BX 10. Elle est occupée en son centre par une ancienne maison d'officier d'une superficie habitable de 129 m² demeurée vacante. En effet, alors que seuls les logements de fonction sont autorisés en secteur Ue, cette dernière ne peut dorénavant être rattachée à aucun équipement privé existant à proximité.

Extrait du plan de zonage du PLUi (planche C5)

➔ **Modification opérée :**



La conversion en secteur Ug de cette emprise de 3 523 m² n'engendre pas d'impact significatif car elle ne représente que 0,7% de la superficie du secteur Ue correspondant à la partie du site de la Martinerie située au Nord de la route de Lignéres (ancienne base vie de 48,5 ha).

Par ailleurs, comme les possibilités de construire ne sont pas réglementées au sein des secteurs Ue et Ug, la modification apportée n'occasionne pas de diminution ou d'augmentation des capacités à construire. Dans les faits, le bâtiment d'habitation existant est voué à être réhabilité en logement aidé de type PLAI.

- ✓ La création d'un secteur Ug ne présente pas d'incidence particulière sur la capacité de développement des équipements existants au sein du site de la Martinerie, tout en permettant la reconversion d'un bâtiment existant et la diversification de l'offre spécifique d'hébergement à destination de la communauté des gens du voyage. Celle-ci participe donc à la mise en œuvre des objectifs du PADD.

➤ **Motif n°5 : rattachement d'un terrain d'agrément classé en secteur Uy3 au secteur Ud**

La parcelle n° AB 87, localisée rue Antoine de Saint Exupéry sur la commune d'Ardentes est actuellement intégrée en secteur Uy3 à vocation d'accueil d'activités économiques.

Or, cette petite parcelle entièrement viabilisée d'une superficie de 624 m² était précédemment classée en secteur Ub au PLU d'Ardentes, secteur à dominante d'habitat de type pavillonnaire, et n'entretenait donc aucun lien avec le secteur Uy voisin qui accueillait alors le site industriel de la Parqueterie Berrichonne. La parcelle n° AB 87 constituant un terrain d'agrément à vocation résidentielle a donc été rattachée par erreur au secteur d'activités Uy3.

Localisation de la parcelle : planche F6



➔ **Modification opérée**



Il convient donc de restituer la parcelle n° AB 87 en secteur Ud, avec la partie du domaine public classée en Uy3 située dans son prolongement (soit une emprise totale de 758 m²).

- ✓ Compte tenu de l'usage réel du foncier concerné et de sa faible surface, la réduction du périmètre du secteur Uy3 n'occasionne pas d'impact sur le potentiel constructible de la zone d'activités existante, ni d'augmentation significative des capacités à construire en secteur Ud. Cette adaptation reste ainsi dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

➤ **Motif n°6 : ajout d'un bâtiment identifié au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Un ancien bâtiment localisé sur la parcelle n° AA 249 sur la commune de Diors, à l'entrée du hameau de Fourches, n'a pu être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, alors que celui-ci répond objectivement aux critères de sélection appliqués sur l'ensemble du territoire, à savoir : avoir une emprise au sol de 40 m² minimum (en l'occurrence, plus de 300 m²), avoir été construit avant 1950 pour présenter un intérêt patrimonial, être dans un état jugé bon, assez-bon ou passable, et avoir un accès à l'eau et à l'électricité.

Sachant que le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) impose aux habitations projetées un éloignement de 50 m par rapport aux bâtiments agricoles existants abritant des animaux, il est par ailleurs utile de préciser qu'aucun des deux bâtiments agricoles implantés à respectivement 26 m et 63 m de cette construction n'accueille d'animaux. Il s'agit, en l'occurrence, de hangars abritant exclusivement du matériel agricole, ce qui n'engendre pas d'incidences particulières sur les conditions d'occupation des constructions environnantes.

Cette construction, qui n'a pu être analysée avant l'approbation du PLUi, du fait de son absence d'enregistrement au sein de la base DGI MAJIC qui a servi à la sélection des constructions éligibles à un changement de destination, présente donc les critères suffisants pour être repéré à ce titre sur le plan de zonage du PLUi, dans le cadre de la présente modification.

Suite aux régularisations qui seront opérées dans la base cadastrale, un éventuel projet pourra être soumis à la CDPENAF dans le cadre de l'instruction d'une future demande d'autorisation de changement de destination.

Extrait zonage PLUi avec vue aérienne (planche n° C6).

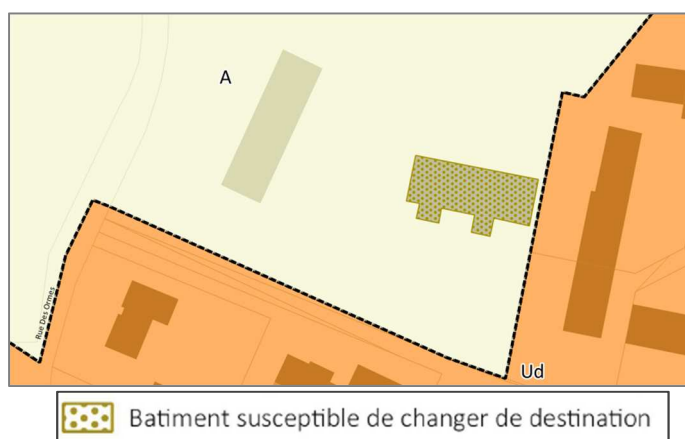


Vue du bâtiment concerné (façade Nord).



La planche n°C6 du plan de zonage du PLUi est rectifiée pour intégrer la trame « Bâtiment susceptible de changer de destination » sur l'emprise cadastrale de cette construction.

➔ **Modification opérée**



PIECE ANNEXEE A LA NOTICE

COMPLEMENT APORTE AU MOTIF N°3 - POINT 2.B. PAGE 13

➔ RECALAGE DU SECTEUR UY2 (ZONE D'ACTIVITES DE LA MALTERIE)

