



Pays de  
**Chantonnay**  
Communauté de communes

*Vu pour être annexé à la délibération  
en date du XX XX XXXX*

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Procédure 0.6 : NOTICE DE PRESENTATION

Élaboration	0.0	Approuvée le	11/12/2019
Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	0.1	Approuvée le	29/09/2021
Mise à jour <b>Servitude ACL</b> : inscription Ancien Château de Bournezeau Arrêté n°2020/DRAC/CRPA1/05 du 03.07.2020			21/09/2020
Mise à jour <b>Servitude ASI</b> : révision des périmètres de protection de la retenue de l'Angle Guignard à Chantonnay. Arrêté ARS-PDL/DT/SSPE/2020/012/85 du 27.02.2020			21/09/2020
Modification simplifiée	0.2	Approuvée le	23/09/2020
Modification	0.3	Approuvée le	26/01/2022
Mise à jour <b>Servitudes P11 et P12</b> : abrogation servitudes radioélectriques Arrêtés n°ECO12106326A du 01.03.2021 et n°ECO12108402A du 18.03.2021			23/06/2021
Modification	0.4	Prescrite le et en cours	07/12/2022
Révision	1.0	Prescrite le et en cours	25/01/2023
Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	0.5	Prescrite le et en cours	06/12/2023
Modification simplifiée	0.6	Prescrite le et en cours	06/12/2023

# Table des matières

1	Choix de la procédure .....	3
1.1.	Préambule .....	3
1.2.	Présentation de la modification simplifiée n°0.6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	4
1.3.	Justification de la procédure de modification simplifiée .....	4
1.4.	Modalités de concertation .....	5
2	Description et justification apportées par la modification simplifiée .....	6
2.1.	Évolutions apportées au règlement graphique du PLUi .....	6
2.1.1.	Secteur 1AUh à Saint Martin des Noyers.....	6
2.1.2.	Zone U à Chantonay.....	8
2.1.3.	Changement de destination à Chantonay.....	10
2.2.	Évolutions apportées au règlement écrit du PLUi .....	12
2.3.	Évolutions apportées aux autres pièces du PLUi .....	22
2.3.1.	P2.6 Explication des choix retenus .....	22

## 1 Choix de la procédure



### 1.1. Préambule

Situé à l'est du département de la Vendée, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay réunit, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les 10 communes de Bournezeau, Chantonnay, Rochetrejoux, Saint Germain de Prinçay, Saint Hilaire le Vouhis, Saint Martin des Noyers, Saint Prouant, Saint Vincent Sterlanges, Sainte Cécile et Sigournais.

Le territoire s'étend sur une superficie de 31 941 ha. Le nombre d'habitants de la CC du Pays de Chantonnay continue sa progression depuis les années 2 000 au point d'approcher les 23 000 habitants (22 985 habitants, INSEE\_RP 2020). Cette évolution de la dynamique démographique s'apprécie au regard du positionnement du territoire à la limite des influences de La Roche sur Yon et du système productif du Bocage Vendéen. Par ailleurs, Chantonnay, avec plus de 8 300 habitants (8 394 habitants, INSEE\_RP 2019), est un pôle structurant pour le territoire et plus largement dans l'Est de la Vendée entre Les Herbiers et Fontenay le Comte.

La Communauté de communes fait partie du Pays du Bocage Vendéen, syndicat mixte regroupant 6 communautés de communes du Nord-Est Vendéen, porteur notamment d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 29 mars 2017.

Par arrêté préfectoral du 27 novembre 2015, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay détient la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du Pays de Chantonnay en date du 11 décembre 2019. Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet n°0.1 approuvée le 29 septembre 2021 ;
- Modification simplifiée n°0.2 approuvée le 23 septembre 2020 ;
- Modification de droit commun n°0.3 approuvée le 26 janvier 2022 ;
- Mise à jour de servitudes.

Trois autres procédures ont été engagées depuis et sont toujours en cours :

- Modification de droit commun n°0.4 prescrite le 7 décembre 2022 ;
- Révision n°1 prescrite le 25 janvier 2023 ;
- Mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet n°0.5 prescrite le 6 décembre 2023 ;

Par délibération en date du 6 décembre 2023, le conseil communautaire du Pays de Chantonnay, a prescrit la procédure de modification simplifiée 0.6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **1.2. Présentation de la modification simplifiée n°0.6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

La modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en cours, vise à faire évoluer le document sur les points suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés 2AUh ;
- Compléter l'atlas des changements de destination ;
- Corriger des erreurs matérielles constatées dans les règlements écrit et graphique.

Par décision n°2023ACPD54/PDL-2023-7078 du 4 août 2023, la MRAe a soumis cette procédure à évaluation environnementale et a rejeté le recours gracieux de la Communauté de communes par courrier en date du 27 novembre 2023.

Considérant que la mise en application de certaines évolutions réglementaires du PLUi nécessite une procédure accélérée, la Communauté de communes a décidé de basculer les ajustements réglementaires traités dans le cadre de la modification 0.4 dans une nouvelle procédure.

Ainsi, la modification simplifiée n°0.6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise à corriger ou faciliter la compréhension et l'application de certaines règles et porte uniquement sur des évolutions du règlement écrit et graphique.

## **1.3. Justification de la procédure de modification simplifiée**

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La présente procédure n'entre pas dans les conditions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale

ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »

Considérant que les évolutions à apporter sur le PLUi n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que les évolutions envisagées n'ont pas pour effet ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire et ni de réduire une zone U ou AU ;

La présente procédure entre dans le champ d'une modification simplifiée. Selon l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme, « la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

## **1.4. Modalités de concertation**

Par délibération n°2023.471 en date du 6 décembre 2023, le conseil communautaire a fixé les modalités de la mise à disposition du public comme suit :

Ouverture au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, de registres permettant au public de consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture.

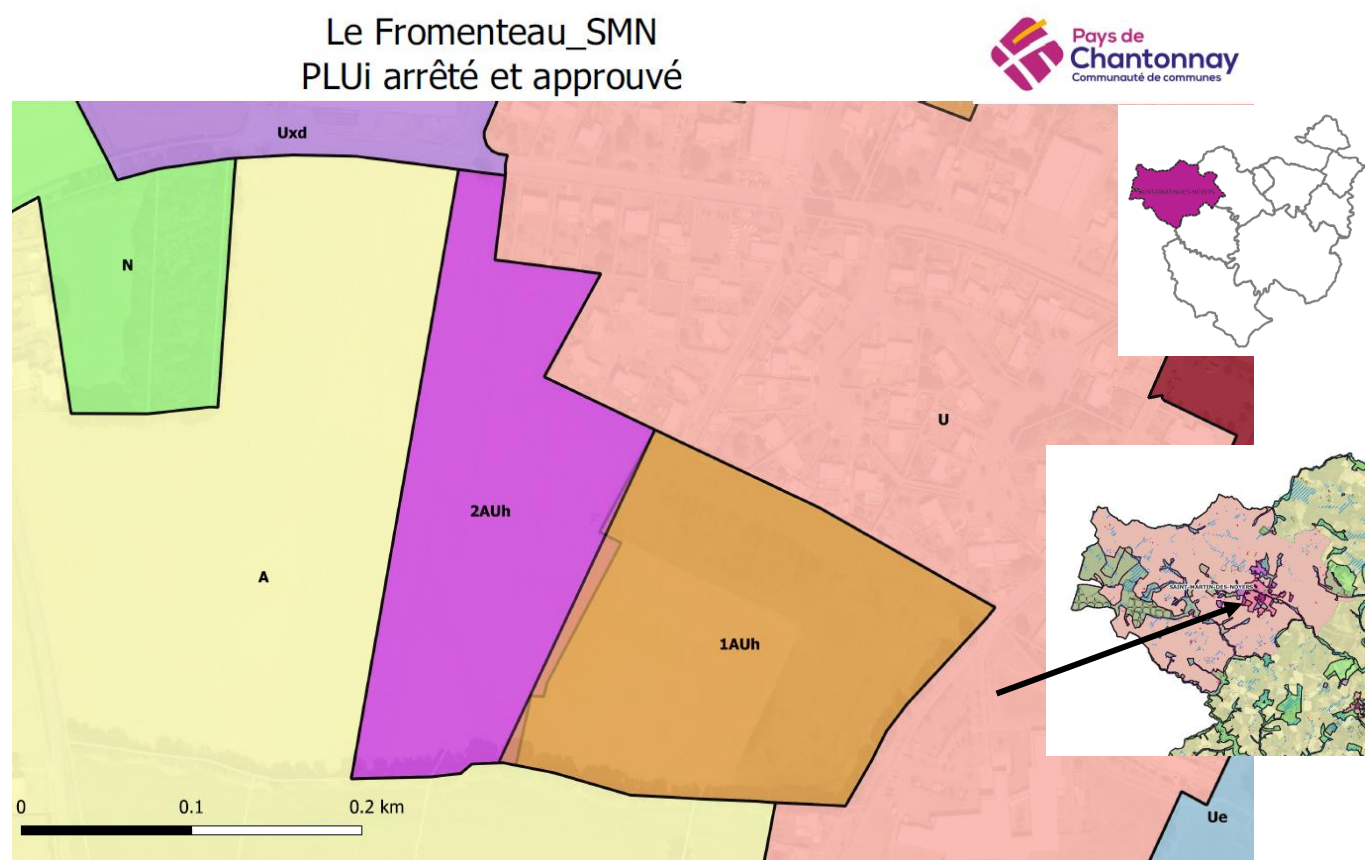
Le public pourra faire part de ses observations par écrit auprès de Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, 65 avenue du général de Gaulle – BP 98 – 85111 CHANTONNAY CEDEX ou par messagerie électronique à l'adresse suivante : plui@cc-paysdechantonnay.fr, en précisant l'objet du message « Modification simplifiée 0.6 du PLUi du Pays de Chantonnay ».

## 2 Description et justification apportées par la modification simplifiée

### 2.1. Évolutions apportées au règlement graphique du PLUi

#### 2.1.1. Secteur 1AUh à Saint Martin des Noyers

La commune de Saint Martin des Noyers s'est interrogée sur les contours du secteur 1AUh du Fromenteau. Après vérification, il s'avère que la délimitation entre les zones 1AUh et 2AUh de la version approuvée du PLUi diffère de la version arrêtée.

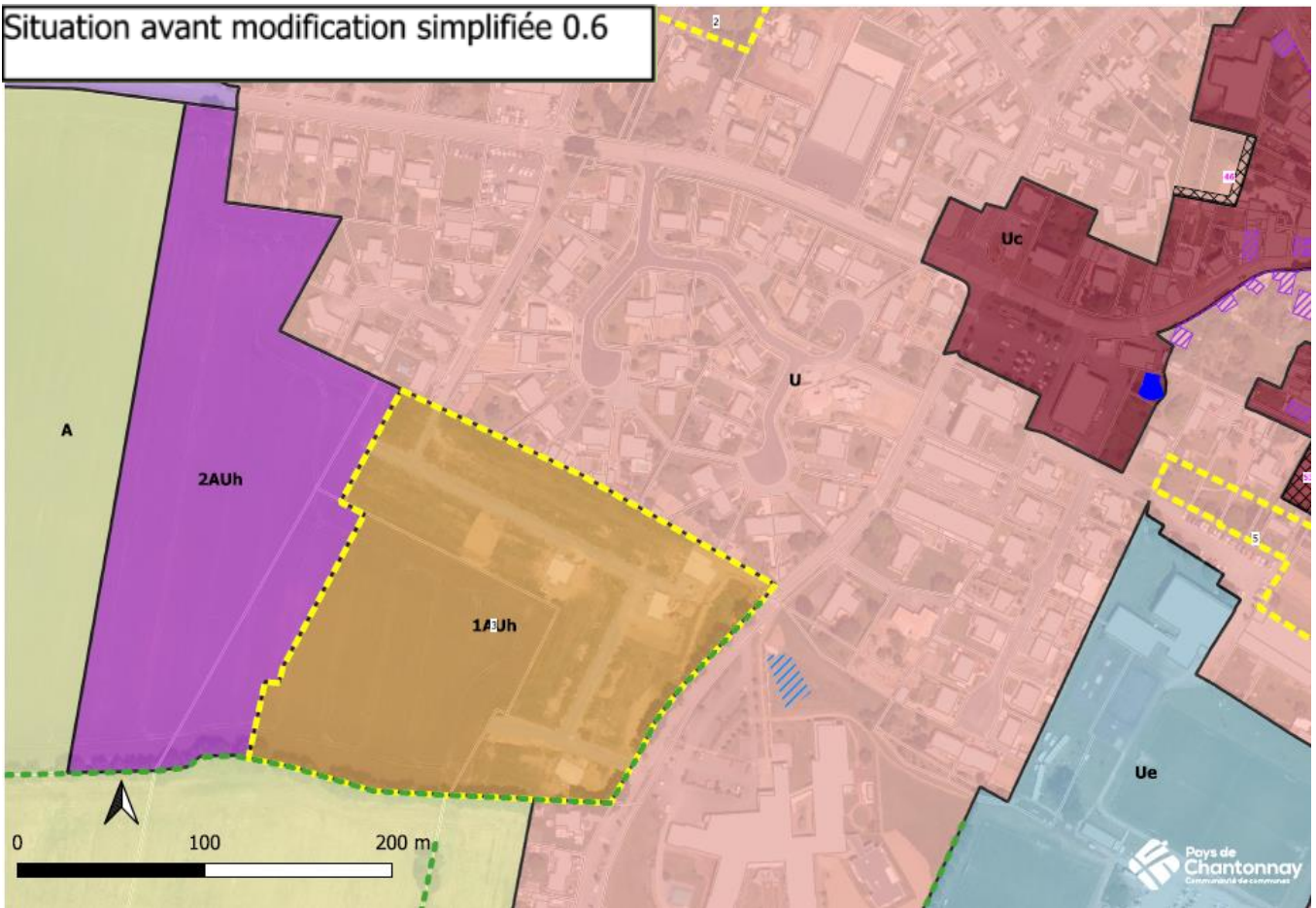


Considérant que la délimitation des secteurs 1AUh et 2AUh du Fromenteau à Saint Martin des Noyers n'a fait l'objet d'aucune remarque à l'occasion de l'enquête publique sur le projet arrêté du PLUi du Pays de Chantonnay qui s'est déroulée du 26 août au 27 septembre 2019 ;

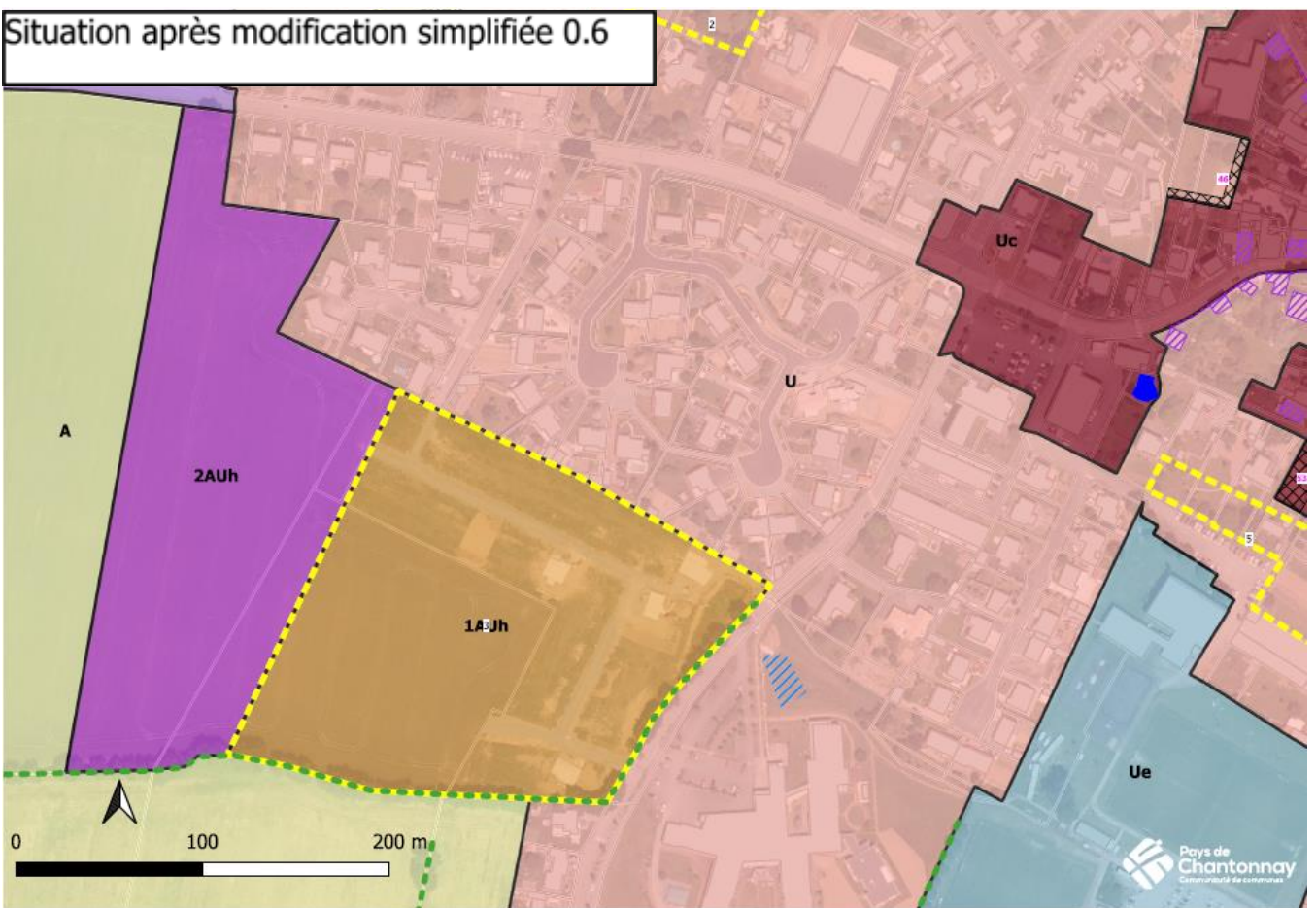
Considérant le caractère erroné de la délimitation entre la zone 1AUh et la zone 2AUh du Fromenteau à Saint Martin des Noyers ;

La présente modification a ainsi pour objet de redélimiter la zone 1AUh, modifiant le règlement graphique de la façon suivante :

Situation avant modification simplifiée 0.6

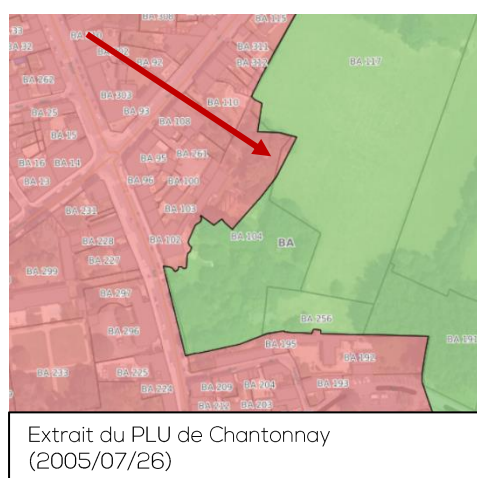
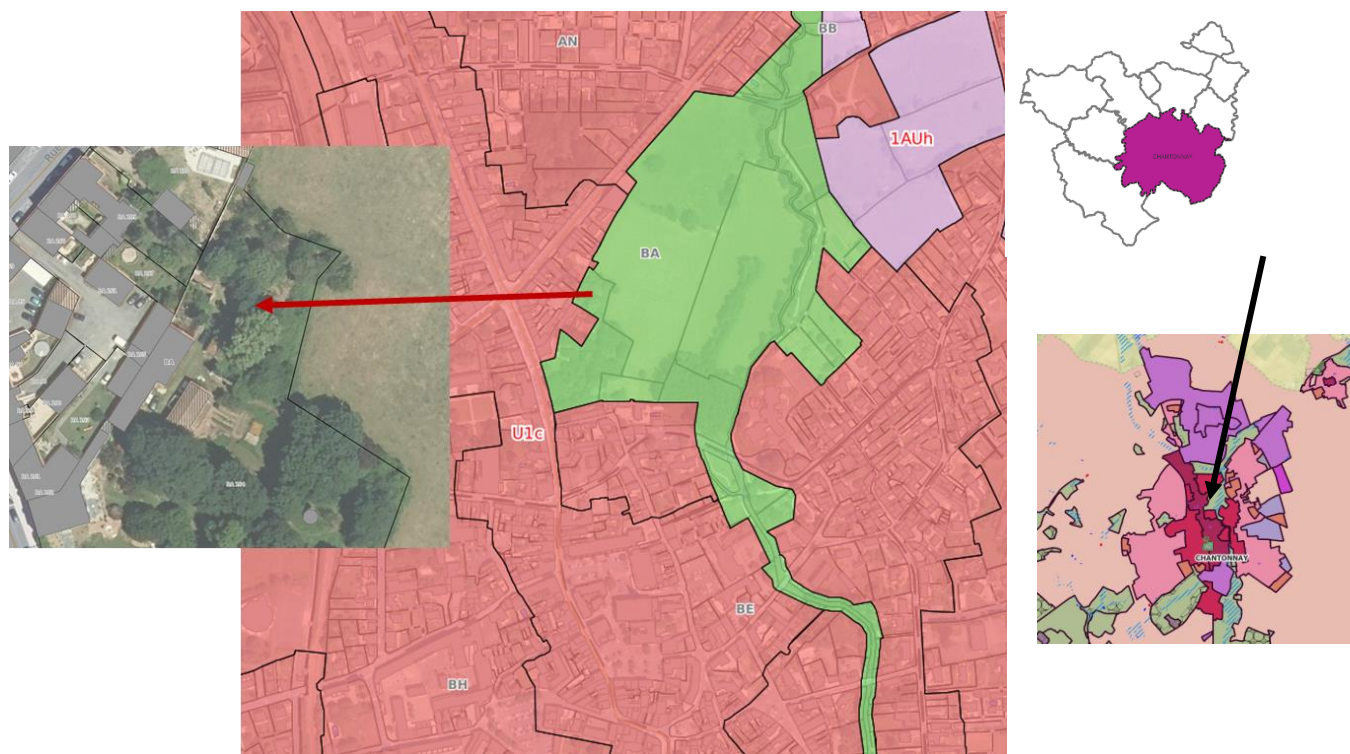


Situation après modification simplifiée 0.6



## 2.1.2. Zone U à Chantonnay

Suite à une vente immobilière d'un bien dans le centre de Chantonnay, les nouveaux acquéreurs souhaitent valoriser et réhabiliter plusieurs dépendances présentes sur la propriété en vue de créer des nouveaux logements. Les bâtiments principaux sont classés en U et le parc, d'une surface de presque un hectare a été zoné en N, dans la continuité de la coulée verte longeant La Mozée. Or, une partie des dépendances à aménager ont été intégrées par erreur dans la zone N dans le cadre de la révision du PLU de Chantonnay, alors qu'ils étaient bien classés en zone U dans la version antérieure, modifiée pour la dernière fois en date du 07/07/2014.



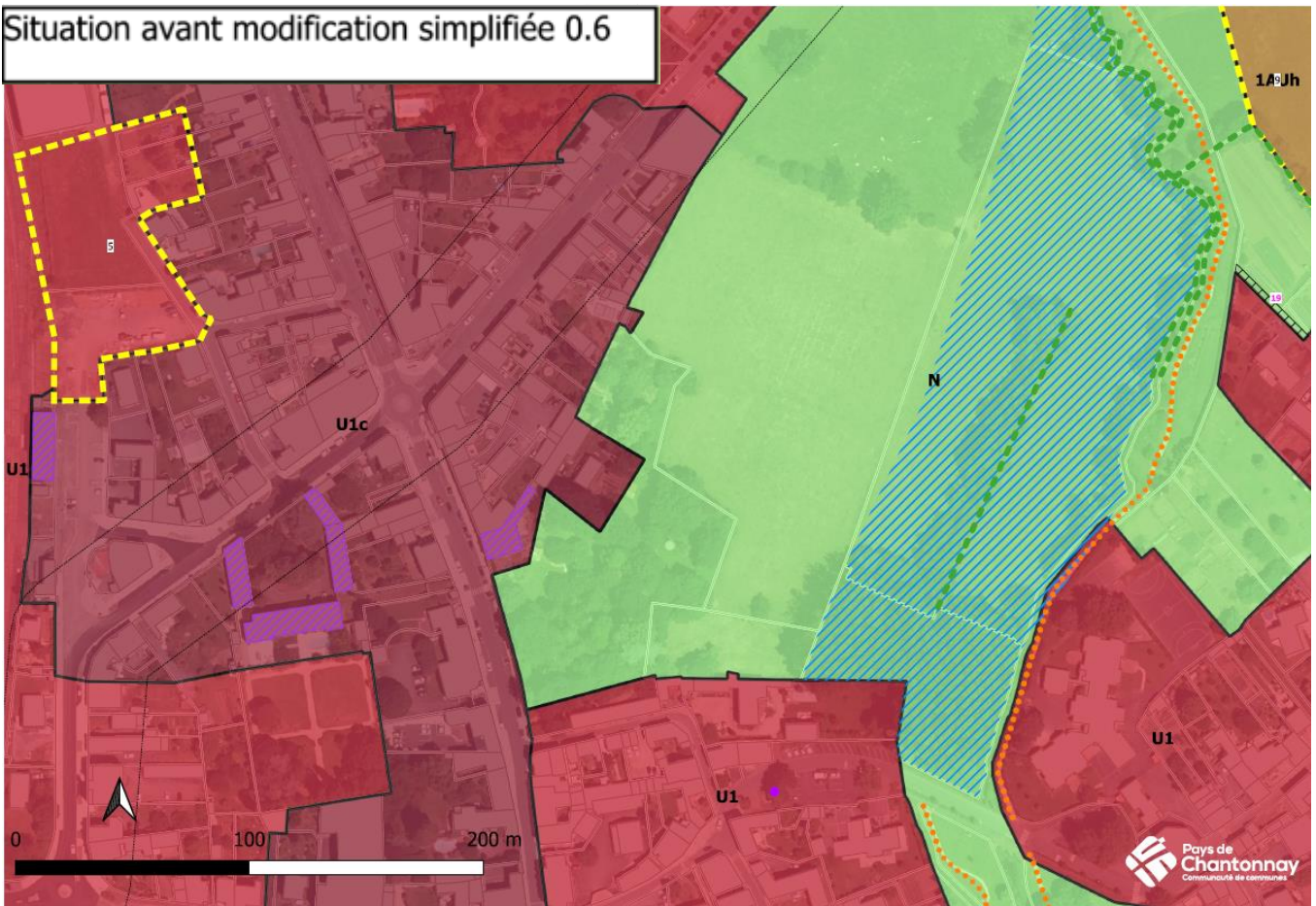
Considérant l'intérêt patrimonial du projet de réhabilitation des bâtiments objet de la demande

Considérant le caractère erroné du classement en zone N de la partie de la propriété concernée par le projet ;

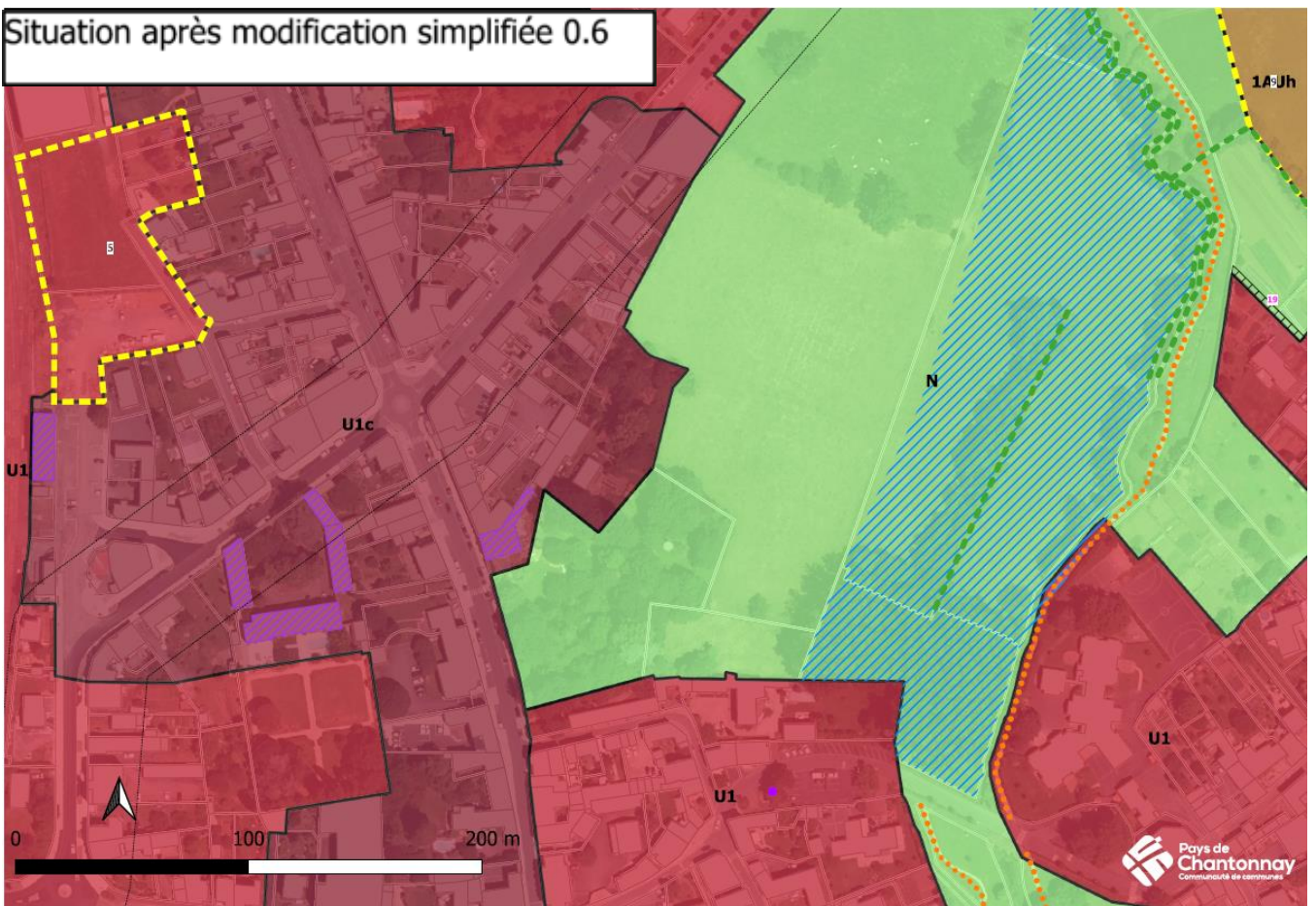
La présente modification a ainsi pour objet de redélimiter la zone U, modifiant le règlement graphique de la façon suivante :



Situation avant modification simplifiée 0.6

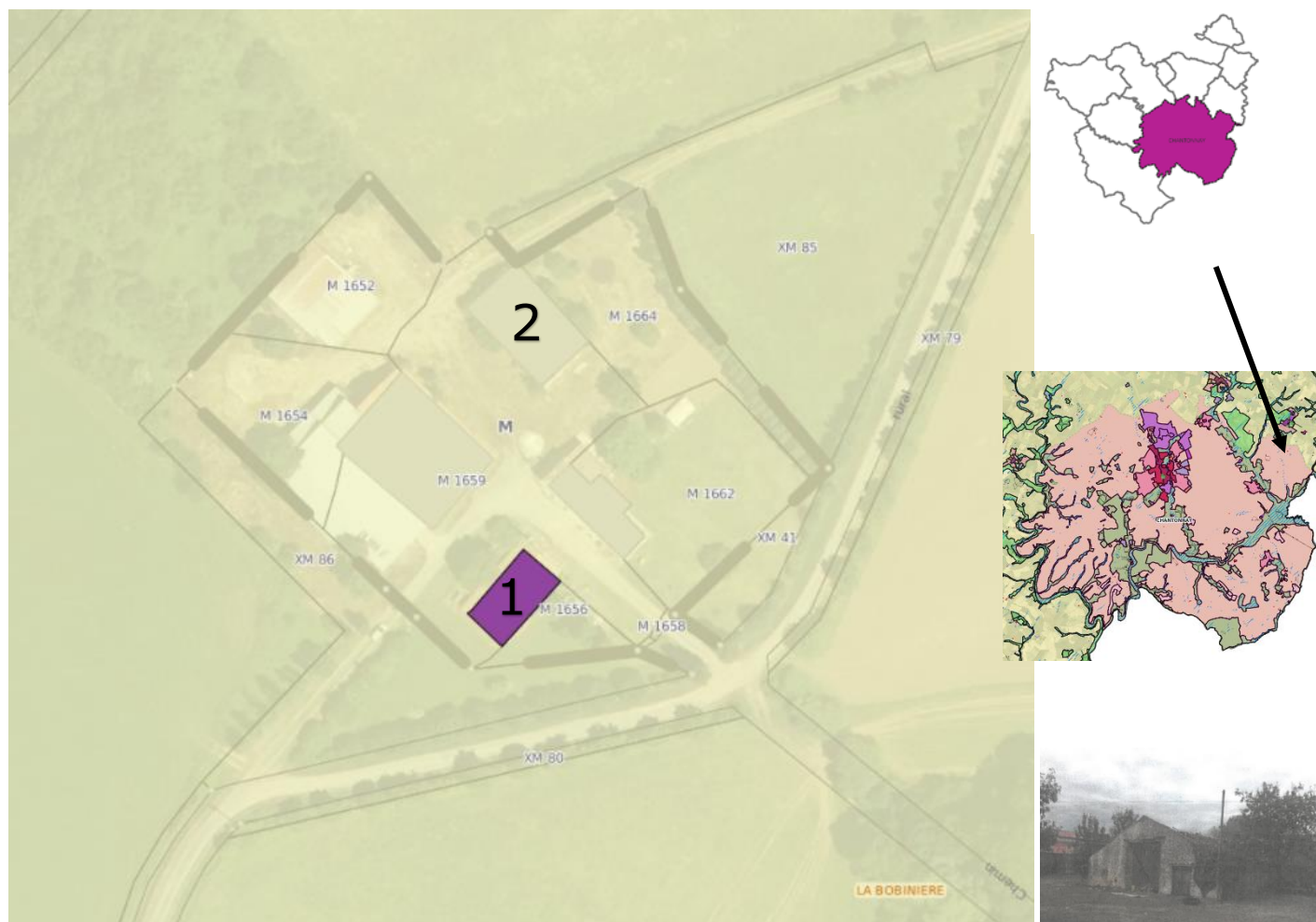


Situation après modification simplifiée 0.6



### 2.1.3. Changement de destination à Chantonnay

Au lieu-dit La Bobinière à Chantonnay, un bâtiment a été identifié au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme pour pouvoir changer de destination pour de l'habitation (n°1 sur la carte). Or, il s'avère que le bâtiment identifié dans le PLUi n'est pas celui concerné par le projet de création d'un locatif (n°2 sur la carte) par les propriétaires, celui-ci étant utilisé comme dépendance à leur habitation sans volonté de le faire évoluer.



Considérant l'intérêt patrimonial du projet de réhabilitation du bâtiment objet de la demande ;

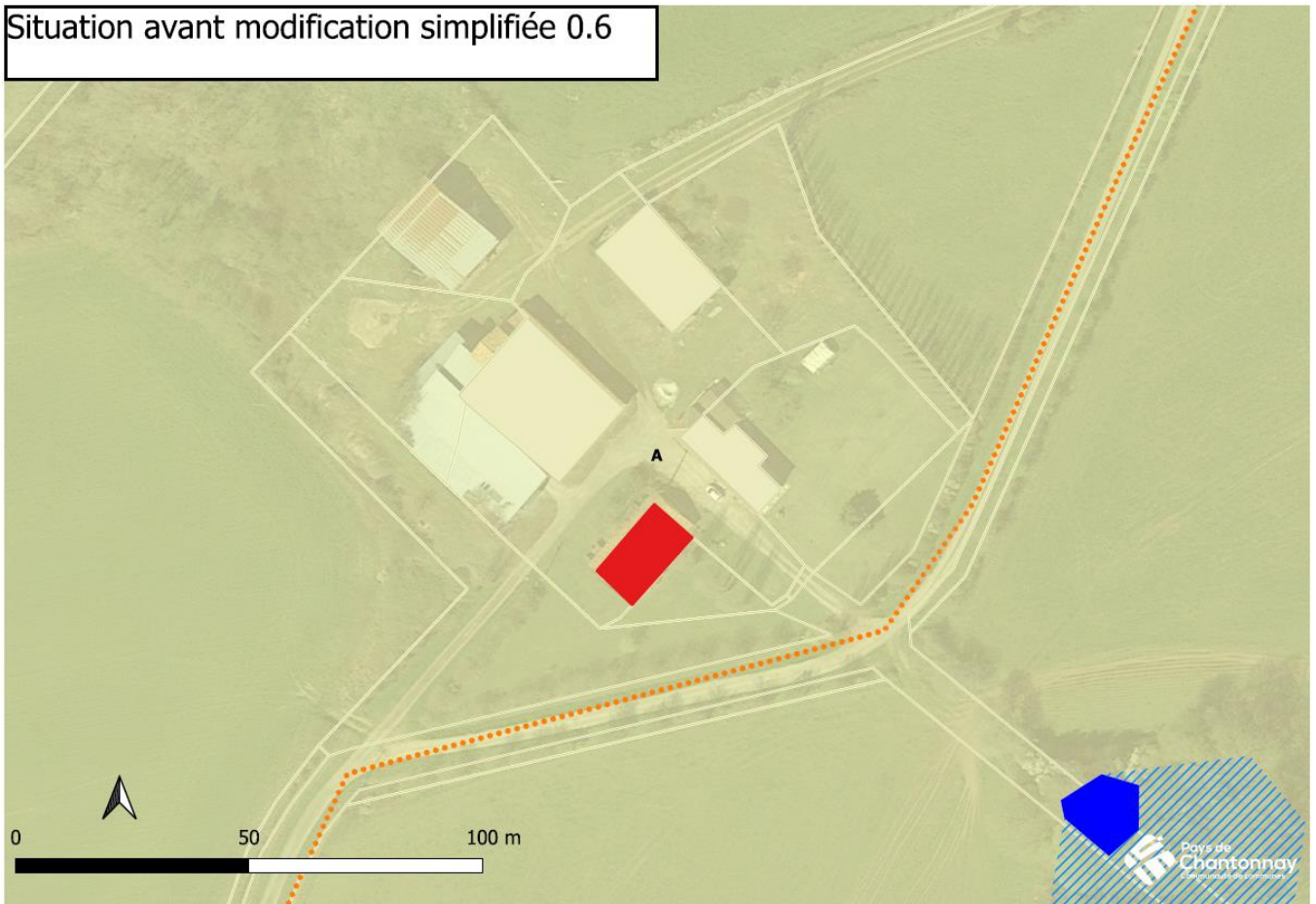
Considérant le projet de création d'un nouveau logement ;

Considérant le caractère erroné de l'identification du bâtiment 1 au lieu du bâtiment 2 ;

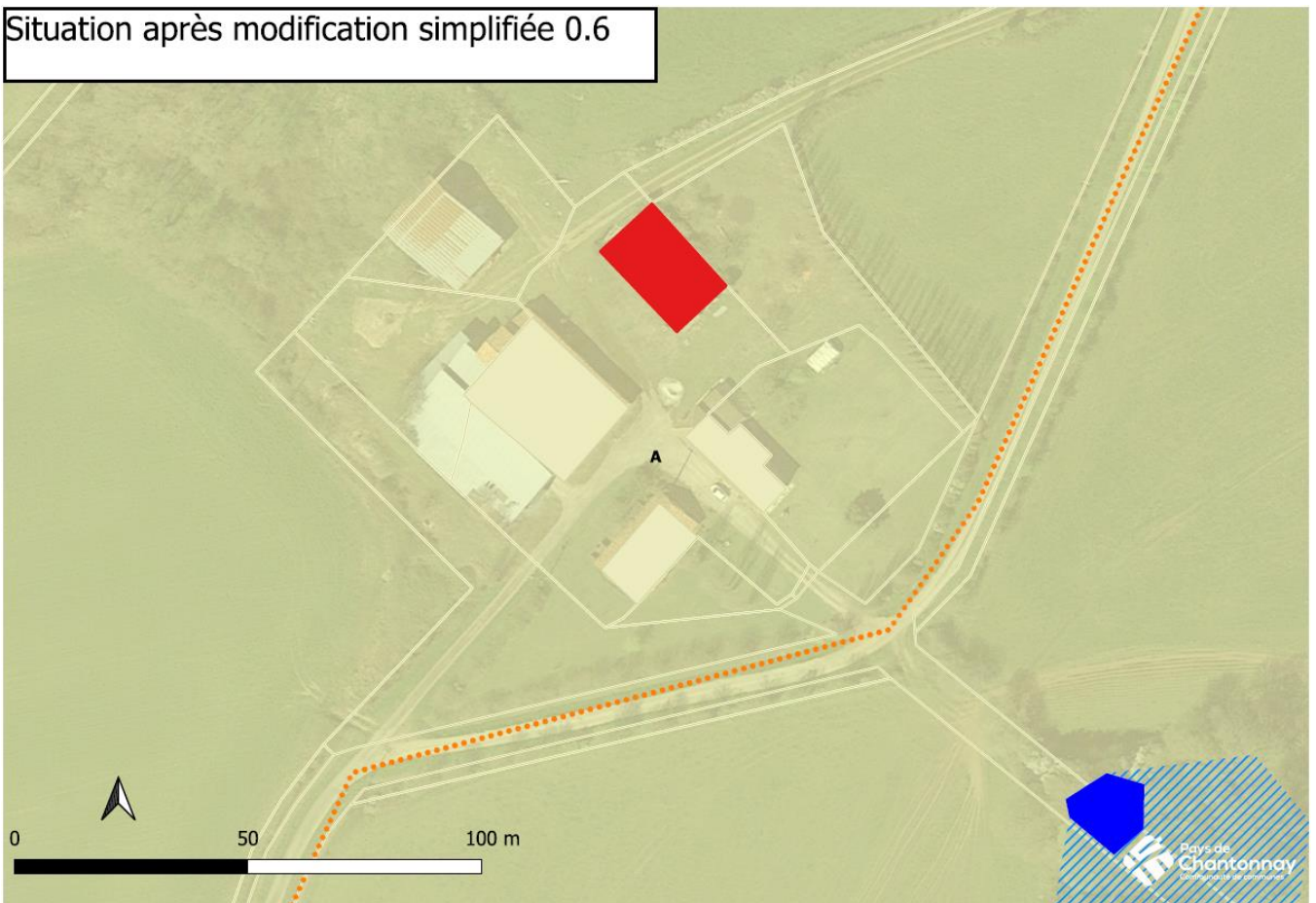
Considérant que le bâtiment à identifier répond à la liste des critères définis par le PLUi ;

La présente modification a ainsi pour objet d'inverser l'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, modifiant le règlement graphique de la façon suivante :

Situation avant modification simplifiée 0.6



Situation après modification simplifiée 0.6



## 2.2. Évolutions apportées au règlement écrit du PLUi

Des erreurs et des besoins de précision pour une meilleure compréhension de la règle ont été soulevés. La modification simplifiée n°0.6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifie le règlement comme suit :

Code couleur :

En caractère rouge : les mots à modifier

~~En caractère rouge barré~~ : les mots supprimés

En caractère bleu : les mots ajoutés ou modifiés

Article	Type de modification	Rédaction actuelle du PLUi	Rédaction nouvelle du PLUi	Justification
<b>Titre I PREAMBULE ET LEXIQUE</b> <b>LEXIQUE</b>				
(p 18 et 19)	Correction	<p><b>REFECTION</b> : la réfection consiste à réparer un bâtiment existant en conservant au final son aspect extérieur. Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.</p> <p><b>REHABILITATION</b> : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur. Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.</p>	<p><b>REFECTION</b> : la réfection consiste à réparer un bâtiment existant en conservant au final son aspect extérieur. <del>Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.</del></p> <p><b>REHABILITATION</b> : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur. <del>Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.</del></p>	<p><b>Le lexique a pour objet de préciser certains termes utilisés dans le règlement écrit. Il doit ainsi se limiter aux définitions sans apporter de conditions particulières d'application réglementaire</b></p>
<b>Titre II DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b> <b>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE</b>				
Art. 2 (p 27)	Rectification erreur matérielle	<p><u><b>2.1. Haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger</b></u></p> <p>Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre, de l'alignement d'arbres ou d'arbres présents dans les haies. Ces fondations sont interdites à une distance minimale de 5 m par</p>	<p><u><b>2.1. Haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger</b></u></p> <p>Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre, de l'alignement d'arbres ou d'arbres présents dans les haies. Ces fondations sont interdites à une distance minimale de 5 m par</p>	

		rapport aux arbres existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 153-23.	rapport aux arbres existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 151-23.	
<b>Titre II DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>				
<b>CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS DANS LES ZONES U et AU</b>				
<b>Art. 2 (p 35)</b>	Correction et complément	<p><b>CHAPITRE4 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS <u>DANS LES ZONES U et AU</u></b></p> <p><b>2.2. Règles quantitatives</b></p> <p><b>Logement et hébergement</b></p> <p><u>Dans les zones U et 1AUh</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement créé en cas de construction neuve</li> <li>- 1 place par logement en cas de division de logement existant</li> <li>- 1 place par logement en cas de changement de destination</li> <li>- Dans le cadre d'opération d'ensemble de logements aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.</li> </ul>	<p><b>CHAPITRE4 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS <u>DANS LES ZONES U et AU</u></b></p> <p><b>2.2. Règles quantitatives</b></p> <p><b>Logement et hébergement</b></p> <p><u>Dans les zones U et 1AUh</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement créé en cas de construction neuve</li> <li>- 1 place par logement supplémentaire en cas de division de logement existant</li> <li>- 1 place par logement en cas de changement de destination</li> <li>- Dans le cadre d'opération d'ensemble de logements aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.</li> </ul>	Correction du titre du chapitre en raison de son application à l'ensemble des zones et non uniquement aux zones U et AU (cas des changements de destination). Précision de la règle relative aux aires de stationnement en cas de division de logement existant en zones U et 1AUh
<b>Titre II DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b>				
<b>CHAPITRE5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE AUTOROUTIER ET ROUTIER DEPARTEMENTAL</b>				
<b>Art. 3 (p 37)</b>	Rectification erreur matérielle	<p><b>3. Implantation des constructions par rapport aux voies départementales</b></p> <p>En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de la RD 137 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;</li> <li>- Le long de la RD 949b (Uxa et 1AUxa) : 20 mètres minimum par rapport à <del>l'alignement</del> de la voie ;</li> <li>- Le long des RD 949b, 960b : 25 mètres minimum par rapport à <del>l'alignement</del> de la voie ;</li> </ul>	<p><b>3. Implantation des constructions par rapport aux voies départementales</b></p> <p>En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de la RD 137 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;</li> <li>- Le long de la RD 949b (Uxa et 1AUxa) : 20 mètres minimum par rapport à <u>l'axe</u> de la voie ;</li> <li>- Le long des RD 949b, 960b : 25 mètres minimum par rapport à <u>l'axe</u> de la voie ;</li> <li>- Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.</li> </ul>	Correction de la règle de recul vis-à-vis des voies départementales en cohérence avec les dispositions applicables au secteur Ux

		- Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.		
<b>Titre II DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b> <b>CHAPITRE7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION</b>				
<b>(p 38)</b>	Correction	<p>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 (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).</p> <p><b>En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.</b></p>	<p><b>Le règlement du PLUi s'oppose à l'article</b> 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 (article R. 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).</p> <p><b>En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées lot par lot.</b></p>	<p><b>L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme consacre le principe de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du terrain d'assiette en cas de lotissement ou de permis de construire valant division (PCVD).</b></p> <p><b>Cependant, l'application stricte de ce principe peut poser un problème lors de la mise en œuvre des règles d'implantation des nouvelles constructions prévues dans notre PLUi.</b></p> <p><b>En effet, cela pourrait conduire à la création de zones ou parcelles inconstructibles, ce qui serait contraire à l'objectif actuel de densification urbaine.</b></p> <p><b>Il est donc nécessaire de s'opposer à ce principe et d'autoriser l'application des règles du PLUi au lot par lot.</b></p>
<b>Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> <b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</b>				

<b>U-Art. 8</b>  <b>(p 51)</b>	Rectification erreur matérielle	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b> Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.1</b> ).	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b> Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.2</b> ).	
<b>Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> <b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux</b>				
<b>Ux-Art. 8</b>  <b>(p 68)</b>	Rectification erreur matérielle	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b> Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.1</b> ).	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b> Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.2</b> ).	
<b>Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> <b>ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>				
<b>A-Art. 2</b>  <b>(p 80 et 81)</b>	Correction	<b>A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions</b> <u><b>Dans la zone A uniquement</b></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont également admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :            - La réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones <b>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</b></li> <li>- La réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas règlementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit <b>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</b></li> </ul>	<b>A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions</b> <u><b>Dans la zone A uniquement</b></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont également admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :            - La réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones <del>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</del></li> <li>- La réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas règlementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit <del>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</del></li> </ul>	<b>Certaines constructions existantes à destination d'habitation en zones A et N présentent des volumes pouvant justifier une ou plusieurs divisions intérieures pour créer un ou plusieurs logements supplémentaires dans la mesure où il n'est pas créé d'emprise au sol supplémentaire. <u>La condition de ne pas créer de logement supplémentaire reste bien applicable pour les extensions des constructions existantes ayant la destination</u></b>

				<u>d'habitation.</u>
<b>Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>				
<b>ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>				
<b>A-Art. 2</b> <b>(p 82)</b>	Correction et complément	<b>A - 3.1 Emprise au sol</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m<sup>2</sup> OU 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, par rapport à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors piscine <b>couverte et non couverte</b>).</li> </ul>	<b>A - 3.1 Emprise au sol</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m<sup>2</sup> OU 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, par rapport à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors <b>superficie du bassin de la piscine couverte et non couverte</b>).</li> </ul>	<b>Suppression de la précision sur les piscines qui est sans intérêt dans l'application de la règle et rajout de la précision sur la surface réellement déduite de l'emprise au sol</b>
<b>Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>				
<b>ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>				
<b>A-Art. 4</b> <b>(p 85)</b>	Complément	<b>A- 4.1.4 Clôtures</b> <b><u>Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u></b> Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.	<b>A- 4.1.4 Clôtures</b> <b><u>Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u></b> Les clôtures <b>et les portails</b> devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.	<b>Précision de la règle des clôtures</b>
<b>Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>				
<b>ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>				
<b>A-Art. 8</b> <b>(p 88)</b>	Rectification erreur matérielle	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b> Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.1</b> ).	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b> Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.2</b> ).	
<b>Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>				



ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES				
<p>N-Art. 2 (p 91)</p>	<p>Correction</p>	<p><b>N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions</b>  <u>Dans la zone N et les secteurs Ni et Np</u>  • Sont également admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :  - La réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones <b>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</b>  - La réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas règlementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit <b>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</b></p>	<p><b>N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions</b>  <u>Dans la zone N et les secteurs Ni et Np</u>  • Sont également admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :  - La réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones <b>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</b>  - La réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas règlementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit <b>à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</b></p>	<p>Certaines constructions existantes à destination d'habitation en zones A et N présentent des volumes pouvant justifier une ou plusieurs divisions intérieures pour créer un ou plusieurs logements supplémentaires dans la mesure où il n'est pas créé d'emprise au sol supplémentaire. La condition de ne pas créer de logement supplémentaire reste applicable pour les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation</p>
<p><b>Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>  <b>ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>				
<p>N-Art. 2 (p 92)</p>	<p>Correction</p>	<p><b>N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions</b>  <u>Dans le secteur Ns :</u>  • Sont <del>uniquement</del> admises les installations suivantes :  - les installations de stockage de déchets inertes.</p>	<p><b>N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions</b>  <u>Dans le secteur Ns :</u>  • Sont admises les installations suivantes :  - les installations de stockage de déchets inertes.</p>	<p>Correction d'une incohérence sur les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics autorisés dans la zone N et tous ses secteurs</p>
<p><b>Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b></p>				

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS				
<p><b>N-Art. 3</b> <b>(p 94)</b></p>	<p>Correction et complément</p>	<p><b>N -3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions</b> <b><u>Dans la zone N :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m<sup>2</sup> OU 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, par rapport à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors piscine <b>couverte et non couverte</b>).</li> </ul>	<p><b>N -3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions</b> <b><u>Dans la zone N et les secteurs Nib, Np, et Ntp</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m<sup>2</sup> OU 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, par rapport à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>L'emprise au sol cumulée des annexes, y compris les extensions des annexes existantes, ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi (hors <b>superficie du bassin de la piscine couverte et non couverte</b>).</li> </ul>	<p>Rajout de secteurs pour lesquels les règles d'extension des habitations existantes et des annexes peuvent aussi s'appliquer.</p> <p>Suppression de la précision sur les piscines qui est sans intérêt dans l'application de la règle et rajout de la précision sur la surface réellement déduite de l'emprise au sol.</p>
<p><b>Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> <b>ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p>				
<p><b>N-Art. 3</b> <b>(p 94)</b></p>	<p>Complément</p>	<p><b>N 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions</b> <b><u>Dans les secteurs Nt et Ntp :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLUi, hors HLL.</li> </ul>	<p><b>N 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions</b> <b><u>Dans les secteurs Nt et Ntp :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux, <b>hors extension des habitations existantes</b>, sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLUi, hors HLL <b>et piscines</b>.</li> </ul>	<p>Précision sur l'emprise au sol autorisée dans les zones Nt et Ntp destinées à accueillir des projets touristiques et de loisirs.</p> <p>Harmonisation de la règle générale sur les piscines en zones A et N.</p>
<p><b>Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> <b>ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p>				
<p><b>N-Art. 3</b> <b>(p 95)</b></p>	<p>Correction</p>	<p><b><u>3.2.2. Limites séparatives</u></b> <b><u>Dans la zone N, tous secteurs et sous-secteurs :</u></b> <b>Les bâtiments doivent être implantés en limite ou en retrait des limites séparatives.</b></p>	<p><b><u>3.2.2. Limites séparatives</u></b> <b><u>Dans la zone N, tous secteurs :</u></b> <b>Non règlementé</b></p>	<p>Suppression de la précision sur les sous-secteurs sans intérêt.</p> <p>Simplification de rédaction de la règle qui n'en n'est pas une</p>

Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS				
N-Art. 3 (p 95)	Correction et complément	<p><b>3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>  <u>Dans la zone N, tous secteurs, exceptés pour les secteurs Nt et Ntp :</u>  L'implantation des nouvelles annexes <b>et constructions</b> autorisées dans la zone doit se faire à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes et constructions existantes.</p>	<p><b>3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>  <u>Dans la zone N, et les secteurs Ni et Np :</u>  L'implantation des nouvelles annexes <b>et constructions</b> autorisées dans la zone doit se faire à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.</p>	Précision de la règle aux seuls secteurs concernés par les annexes aux habitations existantes. Limitation de la règle aux annexes, seules constructions autorisées dans les secteurs en question et concernées par une distance maximale à respecter par rapport au bâtiment principal.
Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS				
N-Art. 3 (p 95)	Correction	<p><b>3.2.4. Dispositions particulières</b>  Des implantations différentes de celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) <b>et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)</b> peuvent être autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;</li> <li>- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;</li> <li>- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;</li> <li>- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).</li> </ul>	<p><b>3.2.4. Dispositions particulières</b>  Des implantations différentes de celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) <b>et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)</b> peuvent être autorisées <b>pour les constructions</b> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul fixées au 3.2.1 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celles-ci ;</li> <li>- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;</li> <li>- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;</li> <li>- Pour des raisons de sécurité (circulation,</li> </ul>	Suppression de la référence au 3.2.2 sur l'implantation en limites séparatives non réglementé. Simplification de rédaction de la règle

		<p>Des implantations différentes de celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;</li> <li>- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en second rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.</li> <li>- Dans le cas de parcelles dont les limites donnant sur voie ne sont pas en angle droit : il pourra être dérogé aux règles de distance ci-avant dans un souci de meilleure économie de la construction. Cette disposition vise à ne pas imposer des constructions en pan coupé sur des parcelles étroites.</li> </ul>	<p>lutte contre l'incendie).</p> <p><del>Des implantations différentes de celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;</li> <li>- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en second rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.</li> <li>- Dans le cas de parcelles dont les limites donnant sur voie ne sont pas en angle droit : il pourra être dérogé aux règles de distance ci-avant dans un souci de meilleure économie de la construction. Cette disposition vise à ne pas imposer des constructions en pan coupé sur des parcelles étroites.</li> </ul>	
<p><b>Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>  <b>ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>				
N-Art. 4 (p 97)	Complément	<p><b>N- 4.1.4 Clôtures</b></p> <p><u>Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u></p> <p>Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.</p>	<p><b>N- 4.1.4 Clôtures</b></p> <p><u>Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u></p> <p>Les clôtures <b>et les portails</b> devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.</p>	Précision de la règle des clôtures

**Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**  
**ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

<b>N-Art. 8</b> <b>(p 100)</b>	Rectification erreur matérielle	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b>  Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.1</b> ).	<b>8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b>  Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, <b>1.2</b> ).	
-----------------------------------	------------------------------------	--	--	--

## 2.3. Évolutions apportées aux autres pièces du PLUi

### 2.3.1. P2.6 Explication des choix retenus

A l'occasion de l'examen d'une demande de changement de destination par la CDPENAF, une incohérence a été soulevée. On retrouve la liste des critères d'identification définie dans le cadre de l'élaboration du PLUi à la fois dans le rapport de présentation dans la pièce P2.6 « Explication des choix retenus » et dans le règlement écrit. Or la liste du rapport de présentation est erronée et se différencie quelque peu de celle du règlement.

Les critères d'identification à retenir sont bien ceux cités dans le règlement écrit (article 8, Chapitre 2. du titre II « Dispositions générales applicables à toutes les zones ») à savoir :

- Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate ;
- Si bâti dans un hameau, aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation) ;
- Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres ;
- Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...);
- Valeur architecturale et patrimoniale ;
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...);
- Desserte par les réseaux ;
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée.

Considérant le caractère erroné de la liste des critères d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme dans la pièce 2.6 « Explication des choix retenus » du rapport de présentation ;

Le chapitre 5.4.5 est modifié de la façon suivante :

Code couleur :

~~En caractère rouge barré~~ : les mots supprimés ou à modifier

En caractère bleu : les mots ajoutés ou modifiés

#### 5.4.5 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique (zonage). Les ~~222~~ bâtiments concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole ou naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. En particulier, aucun bâtiment ne se trouve isolé en campagne (limiter les incidences sur les périmètres d'épandage) ou à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation agricole (éviter les problématiques liées à la proximité de tiers). Complémentairement, aucun bâtiment localisé dans un secteur présentant un risque d'inondation (PPRI, AZI, rupture de barrage) n'a été identifié.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit :

*« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- ~~• bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,~~
- ~~• respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,~~

- ~~• bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,~~
- ~~• raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,~~
- ~~• possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,~~
- ~~• emprise au sol supérieure à 85 m<sup>2</sup>,~~
- ~~• desserte par un accès et une voie sécurisée,~~
- ~~• bon état du bâtiment,~~
- ~~• autre bâtiment d'habitation à proximité. »~~

L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne (éviter les ruines). Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire, cette diversification étant toutefois modeste.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLUi, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### **5.4.5 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne**

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique (zonage). Les 236 bâtiments concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole ou naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. En particulier, aucun bâtiment ne se trouve isolé en campagne (limiter les incidences sur les périmètres d'épandage) ou à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation agricole (éviter les problématiques liées à la proximité de tiers). Complémentairement, aucun bâtiment localisé dans un secteur présentant un risque d'inondation (PPRI, AZI, rupture de barrage) n'a été identifié.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit :

« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- *Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate ;*
- *Si bâti dans un hameau, aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation) ;*
- *Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres ;*
- *Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...);*
- *Valeur architecturale et patrimoniale ;*
- *Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...);*
- *Desserte par les réseaux ;*
- *Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée.*

L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne (éviter les ruines). Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire, cette diversification étant toutefois modeste.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLUi, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Communauté de Communes du Pays de Chantonnay  
65, avenue du Général de Gaulle  
BP 98 – 85111 CHANTONNAY CEDEX

Tel : 02 51 94 40 23  
[plui@cc-paysdechantonnay.fr](mailto:plui@cc-paysdechantonnay.fr)