



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUD GATINE

Objet : Modification simplifiée n°4

Rapport de Présentation - Approbation

Maître d'ouvrage : Communauté de communes VAL DE GATINE

Annexe à la délibération du 14-09-2021

Eléments de contexte et choix de la procédure

La communauté de communes Val de Gâtine dispose d'un PLUi secteur SUD GATINE approuvé par délibération du conseil communautaire du 31-03-2015. Ce document a évolué par :

- une modification simplifiée n°1 approuvée le 07-03-2016
- une modification n°1 approuvée le 01-12-2016
- une modification simplifiée n°2 approuvée le 03-07-2018
- les révisions allégées n°1 à 4 approuvées le 07-05-2019
- une modification simplifiée n°3 approuvée le 23-06-2020

Cette modification simplifiée n°4 est nécessaire pour corriger deux erreurs matérielles, une concernant le plan de zonage de la commune de Verruyes, l'autre concernant le règlement littéral.

Cette présente procédure d'évolution du PLUi qui ne porte que sur des rectifications d'erreurs matérielles ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD*
- *Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *Ne réduit pas 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*

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L. 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le **champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée**. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- **rectification d'une erreur matérielle (L 153.45)**
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L 151.28)
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

La mise à disposition du public

Conformément à l'article L153.47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public pendant un mois, du 5 juillet au 5 août 2021.

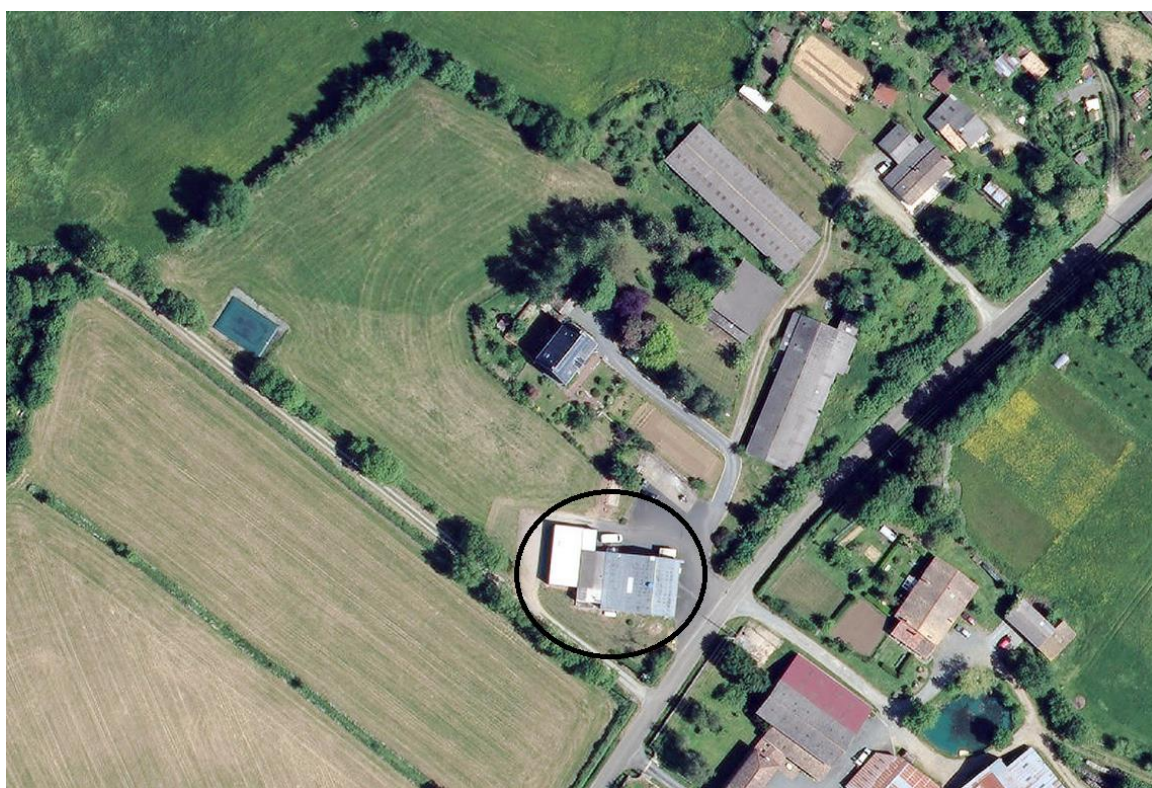
Présentation des évolutions

POINT n° 1 : erreur matérielle sur le plan de zonage, commune de Verruyes :

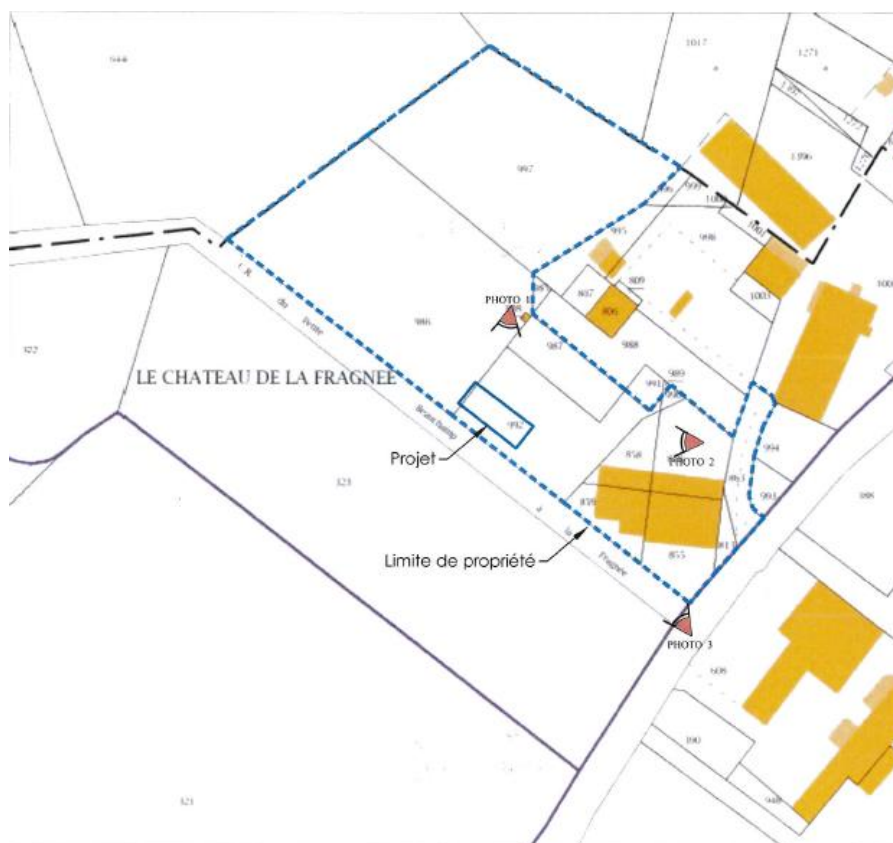
L'activité réalisée par La Bonde de Gâtine, localisée au lieu-dit La Fragnée de Verruyes, a été considérée comme activité agricole lors de l'élaboration du PLUi en 2014. En effet initialement le lait transformé était originaire de l'exploitation et le POS communal précédent mentionnait déjà une zone agricole. Or depuis 1994, cette activité est enregistrée au registre du commerce et des sociétés pour une activité de « achat, transformation de lait en fromages, en produits laitiers, achat vente de produits alimentaires ».

Le site actuel a donc été zoné par erreur en zone agricole (A) alors qu'il aurait dû être dès l'élaboration mis en zone d'activité économique (UX), le changement d'activité ayant eu lieu avant l'approbation du PLUi.

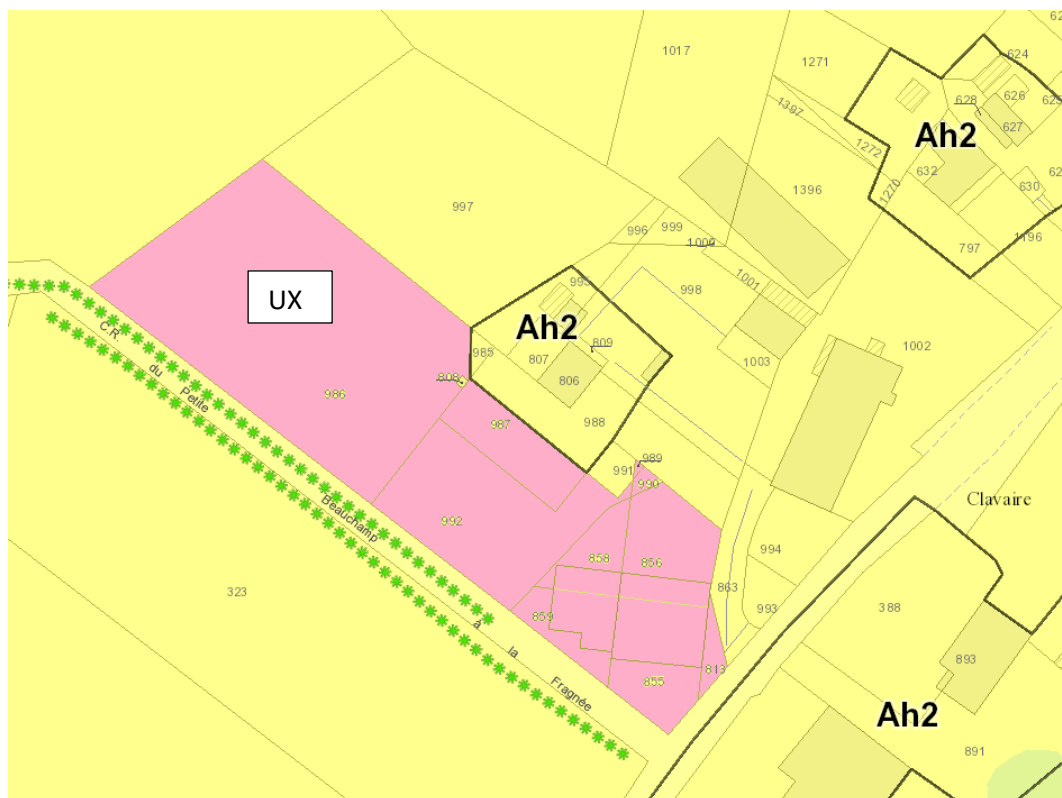
Cette erreur empêche la construction de nouveaux bâtiments en lien avec l'activité.



Localisation du bâtiment accordé :



Plan de zonage après la modification simplifiée n°4 :



POINT n°2 : une erreur matérielle sur le règlement écrit :

Il s'agit de corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit, issue des procédures d'évolutions successives du PLUi n'ayant pas toutes été reprises suite aux quatre révisions allégées approuvées le 7 mai 2019.

Lors de la modification numéro 1 du PLUi, le règlement a été modifié sur les points suivants :

- **Modification du règlement de la zone 1AUxb** pour permettre une hauteur plus importante des constructions dans le cadre d'un projet de silos ;
- **Modification du règlement des zones UE, Ux et 1AUx** afin d'assouplir les règles relatives la réalisation de clôtures grillagées.
- **Modification du règlement sur des dispositions des zones Ah1, Ah2 et Nh2 (annexes et piscines)**

Les modifications réalisées furent les suivantes :

Article 1AUx 10 avant la modification n°1 du PLUi	La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.
Article 1AUx10 après la modification n°1 du PLUi	<u>En dehors du secteur 1AUxb</u> La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres. <u>Au sein du secteur 1AUxb</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres.
<i>En rouge ci-dessus, les éléments ajoutés par rapport à la version avant modification</i>	

Article UE, UX et 1AUX 11 avant la modification n°1 du PLUi	2.1. Clôtures [...] A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...). La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures doivent être constituées : - d'un mur plein, - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, - de haies vives composées d'essences locales variées, - ou d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
Article UE, UX et 1AUX 11 après la modification n°1 du PLUi	2.1. Clôtures [...] A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...). La hauteur et la nature d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures doivent être constituées : - d'un mur plein, - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, - de haies vives composées d'essences locales variées, - d'un grillage pouvant être doublé ou non de haies vives d'essences locales.
<i>En rouge ci-dessus, les éléments ajoutés par rapport à la version avant modification</i>	

Article Ah1, Ah2, Nh2 2 avant la modification n°1 du PLUi	21. Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m². 22. Les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale ;
---	--

Article Ah1, Ah2, Nh2 2 après la modification n°1 du PLUi	21. Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes (n'incluant pas les piscines) : - représentent une surface de plancher totale inférieure à 40m² par annexe ; - soient implantées à une distance maximale de 30 mètres des habitations auxquelles elles se rattachent ; - soient limitées à une nouvelle annexe par construction à destination d'habitation existantes à la d'approbation de la modification n°1 du PLUi ; 22. Les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale et qu'elles représentent une emprise au sol inférieure à 50m² ;
En rouge ci-dessus, les éléments ajoutés par rapport à la version avant modification	

Le règlement du PLUi de Sud Gâtine après les 4 révisions allégées n'intègre pas ces dispositions réglementaires pourtant issues d'une modification antérieure à ces révisions. Cette modification entre donc bien dans le champ de la modification simplifiée, car elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, comme mentionné à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

La présente modification permet de corriger cette erreur matérielle, en intégrant les dispositions issues de la modification numéro 1 du PLUi dans le règlement écrit.

Impacts environnementaux de la modification simplifiée

Cette évolution du PLUi rectifiant uniquement deux erreurs matérielles, elle n'a aucune incidence négative sur l'environnement.