

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU

MODIFICATION N°1 DU PLU DE
SAUZÉ-VAUSSAIS (79)

Pièce n°1 : Rapport de présentation

SEPTEMBRE 2023



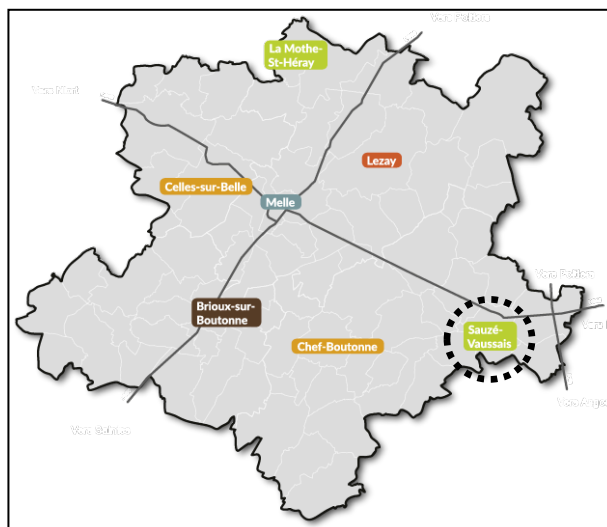
SOMMAIRE

Introduction.....	3
1) Cadre juridique et réglementaire	6
2) Contenu des modifications.....	9
3) Incidences de la procédure sur l'environnement	31
Annexe : Étude incidence Natura 2000	

Introduction

Sauzé-Vaussais (1 505 habitants – Insee 2020) est située dans le Département des Deux-Sèvres (79), en Région Nouvelle-Aquitaine. Elle fait partie de la Communauté de Communes Mellois en Poitou (62 communes et 47 387 habitants – Insee 2019).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sauzé-Vaussais a été approuvé le 13 octobre 2014. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (modifications simplifiées n°1 a et b approuvées le 2 mars 2015, modification simplifiée n°2 approuvée le 17 novembre 2015, modification simplifiée n°3 approuvée le 26 juillet 2016 et modification simplifiée n°4 approuvée le 25 mai 2023 en Conseil Communautaire.



Sauzé-Vaussais au sein du périmètre intercommunal

Le SCOT de la Communauté de Communes du Mellois en Poitou a été approuvé par le Conseil Communautaire le 2 mars 2020.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Mellois en Poitou est compétente dans l'élaboration et la gestion des PLU. Elle a prescrit, en date du 01 juillet 2021, l'élaboration d'un PLU Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), dont l'approbation est prévue fin 2025/début 2026. Toutefois, pendant l'élaboration du PLUI-H, il est toujours possible de procéder aux évolutions des PLU communaux pour tenir compte des besoins, enjeux et projets des communes (à l'exception des révisions générales).

La Commune de Sauzé-Vaussais souhaite procéder à plusieurs évolutions de son PLU afin notamment de prendre en compte certains projets, besoins et demandes, mais également pour corriger des dysfonctionnements ou erreurs matérielles constatés depuis l'approbation du PLU.

À ce titre, la Communauté de Communes Mellois en Poitou a prescrit lors du Conseil Communautaire en date du 25 mai 2023 la procédure de modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais. En effet, la procédure d'élaboration du PLUI-H en cours ne permet pas d'amender à court terme ledit PLU.

La procédure de modification n°1 porte uniquement sur plan de zonage, le règlement écrit et les emplacements réservés. Elle poursuit plusieurs points : création / extensions de STECAL, correction d'erreurs matérielles, suppression d'emplacements réservés et quelques ajustements du règlement écrit (sur la pose des capteurs solaires) et du plan de zonage (mise en cohérence du plan zonage avec l'usage des sols et pour tenir compte de projet), etc.

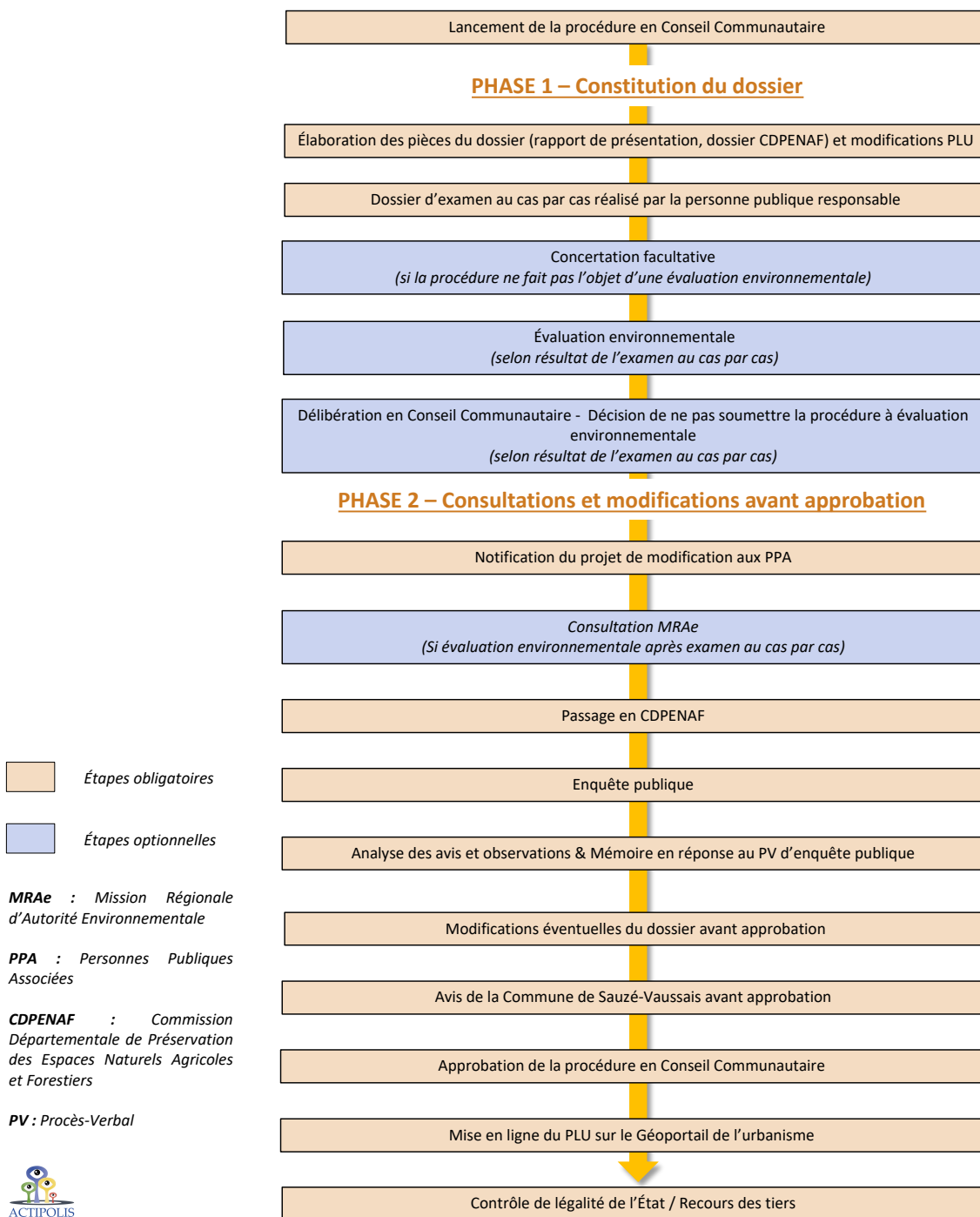
Le présent rapport de présentation expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme de Sauzé-Vaussais dans le cadre de la procédure de modification n°1. Il se divise en deux parties justifiant le choix du recours à cette procédure et présentant toutes les évolutions apportées au PLU.

Les évolutions du plan de zonage concernent les périmètres suivants :



Synoptique

Modification n°1



1) Cadre juridique et règlementaire

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions envisagées n'entrent pas dans le champ d'application de la révision du PLU, car elles n'ont pas pour effets de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

➔ **Dans le cas présent, la réduction de la zone agricole (A) entre dans le champ de la correction d'une erreur matérielle et peut donc être mise en œuvre par une procédure de modification.**

- 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
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

*Le PADD du PLU de Sauzé-Vaussais se décline autour de 5 grands objectifs :

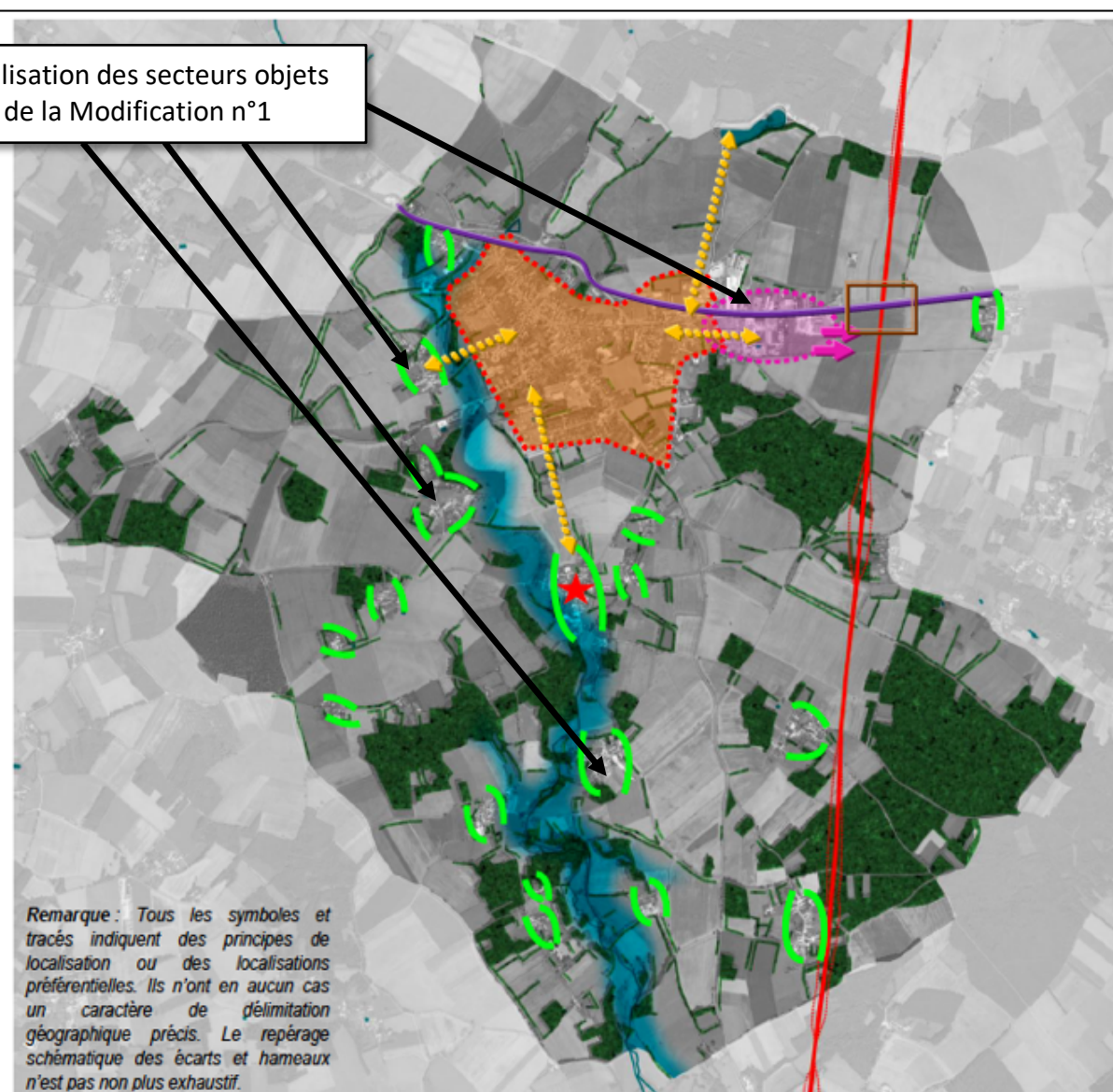
- *Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les richesses environnementales de Sauzé-Vaussais*
- *Diversifier l'offre en logement et favoriser le lien social*
- *Adopter une urbanisation moins consommatrice d'espaces agricoles et naturels en favorisant la densification*
- *Maintenir, renforcer et valoriser les activités sur la commune et redynamiser le cœur de bourg*
- *Mettre en avant l'identité sauzéenne et se positionner dans le Pays Mellois*

Les secteurs concernés par les évolutions du PLU se situent dans les périmètres suivants :

- « zone d'activités existantes à revaloriser »
- « écarts et hameaux : aucune extension de l'urbanisation ». Dans ces secteurs, l'objectif du PLU est de permettre des extensions limitées des bâtiments existants, afin de permettre aux habitations existantes d'évoluer, mais également les annexes à l'habitat, en respectant certaines conditions.
➔ Les évolutions envisagées sur ces secteurs n'ont pas pour effet de permettre la construction de nouveaux bâtiments, mais des évolutions du bâti existant.

Synthèse cartographique du PADD

Localisation des secteurs objets de la Modification n°1



	Trame bleue à préserver		Liaisons douces à créer ou à valoriser pour relier le bourg au plan d'eau à certains hameaux
	Trame verte à préserver		Zone d'activités économiques existante à revaloriser
	Espace agricole à préserver		Zone d'activités économiques à développer
	Noyau bâti du bourg à conforter		RD 948, aire de covoiturage à créer à proximité
	Écarts et hameaux : aucune extension de l'urbanisation		Église de Vaussais, monument historique à valoriser
			Nouvelle entrée de bourg à valoriser

atelierurbanova, mandataire, urbanisme & architecture
Éric Enon, paysagiste

14

Extrait du PADD (PLU de Sauzé-Vaussais)

- **Sensibilités environnementales**

La Commune de Sauzé-Vaussais n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. Le plus proche, Site Natura 2000 – Directive Oiseaux « Plaine de la Mothe-Saint-Héray-Lezay » (FR5412022), est situé à environ 800 au nord de la commune.



Site Natura 2000 – Directive Oiseaux (Géoportail)

Le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié le champ d'application de l'évaluation environnementale et de l'examen au cas par cas des PLU.

Certaines procédures d'évolution de PLU doivent systématiquement faire l'objet d'une évaluation environnementale, d'autres après un examen « au cas par cas ». Seulement dans certains cas très limités, elles sont dispensées de toutes formalités.

La commune de Sauzé-Vaussais n'est pas concernée par la présence de site Natura 2000.

La procédure de modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, car les évolutions ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative une site Natura 2000.

La modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais entre dans le champ de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. Ce dossier permet d'évaluer si les évolutions du PLU projetées sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement (risques, nuisances, biodiversité, etc.).

Cet « auto-examen » ayant conclu que la réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais n'était pas nécessaire, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisi.

Celle-ci a rendu un avis conforme à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La procédure de modification n°1 nécessite un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), car elle porte sur l'extension/création de STECAL Ah et la réduction d'une zone A.

2) Contenu des modifications et leurs justifications

Les évolutions liées à la procédure de modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais portent uniquement sur les documents réglementaires (plan de zonage, règlement écrit et emplacements réservés).

A) Les évolutions du plan de zonage

- Supprimer des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

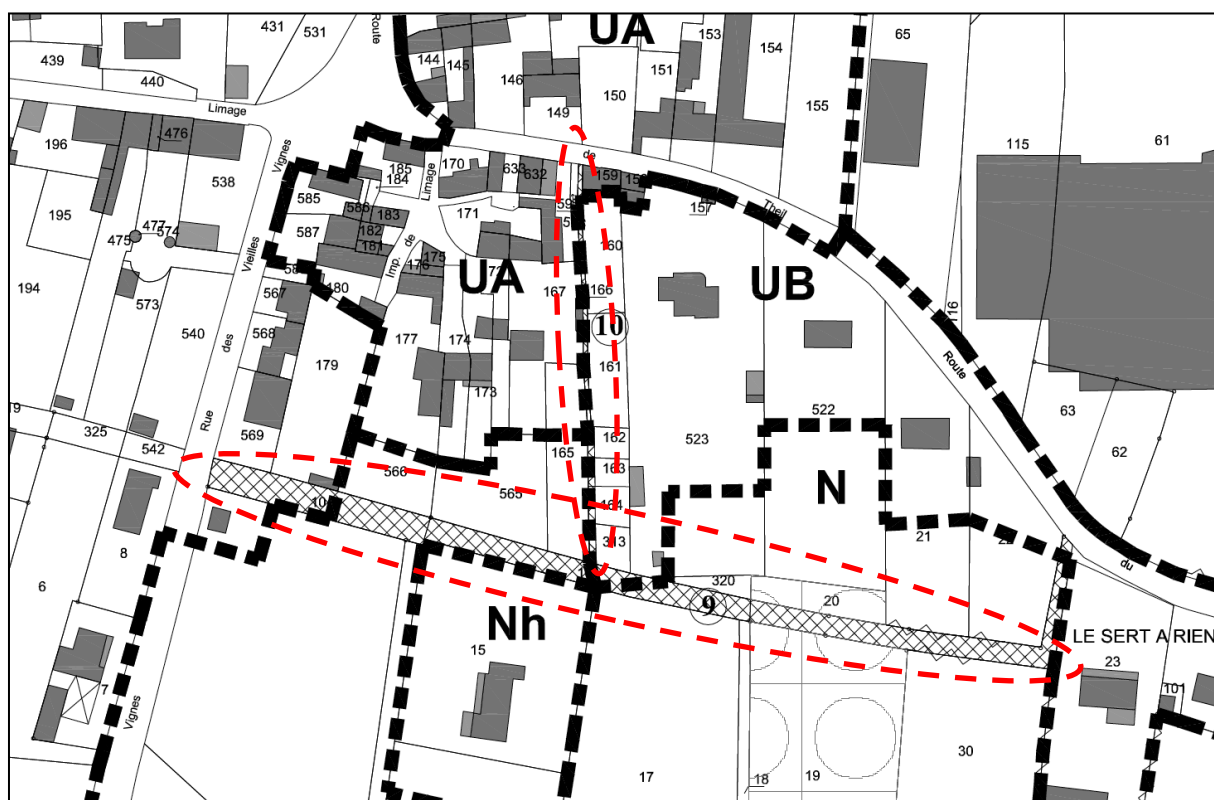
- N°9 – Bourg : Création d'une liaison douce reliant la Rue des Églantiers à la Rue des Vieilles Vignes (1 950 m²), au bénéfice de la Commune
- N°10 – Bourg : Valoriser et prolongement d'une venelle piétonne (180 m²), au bénéfice de la Commune.

Des travaux réalisés route de Theil ont permis de résoudre certains dysfonctionnements. Il n'est donc plus nécessaire de maintenir les emplacements réservés n°9 et n°10.

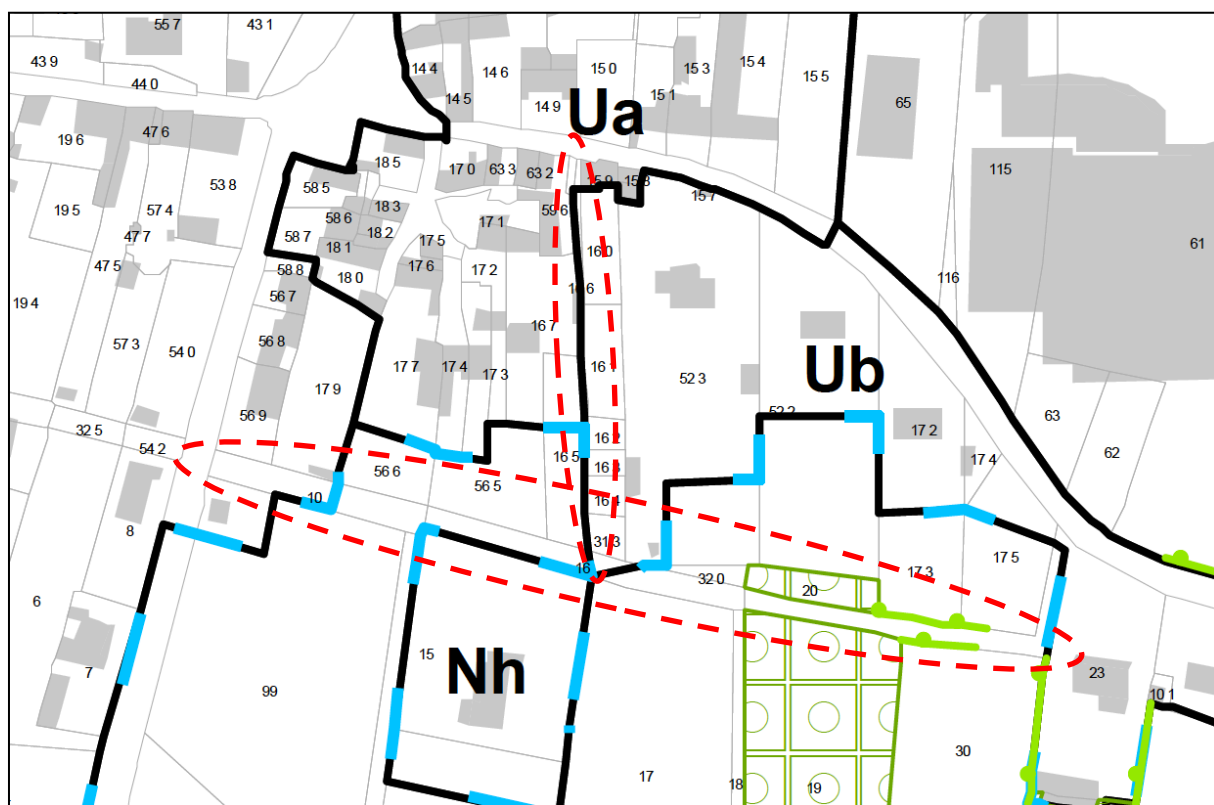
Extrait de la liste des emplacements réservés – Après modification

Numéro	Localisation	Destination	Superficie	Bénéficiaire	
1	La Vigne	Plantation d'une haie le long de la voie communale n°7	2 040 m ²	Commune	
2	Le Parc Le Pré de la Fontaine	Plantation d'une haie le long de la voie communale n°8	2 170 m ²	Commune	
3	Les Faineaux	Plantation d'une haie le long de la voie communale n°26	1 190 m ²	Commune	
4		Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et ses aménagements connexes	783 250 m ²	Réseau Ferré de France	
5	Pré Bourreau	Création d'une liaison douce entre la Rue de la Chevalonnerie et l'espace paysager du quartier du Pré Bourreau 3	970 m ²	Commune	
6	Bourg	Création d'un espace public et d'une liaison douce entre le futur centre culturel et les écoles	3 310 m ²	Commune	
7	Bourg	Création des liaisons douces pour irriguer le bourg avec des liaisons alternatives aux voies circulées	3 110 m²	Commune	<i>Supprimé par Modification simplifiée N°2 (DM n°2015_119)</i>
8	Bourg	Création d'une liaison douce reliant l'impasse de la Gare au Pré Bourreau 3	690 m ²	Commune	
9	Bourg	Création d'une liaison douce reliant la rue des Églantiers à la Rue des Vieilles Vignes	1 950 m²	Commune	<i>Supprimé par Modification n°1</i>
10	Bourg	Valoriser et prolongement d'une venelle piétonne	180 m²	Commune	<i>Supprimé par Modification n°1</i>
11	Bourg	Création d'une venelle piétonne derrière l'église	900 m ²	Commune	

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



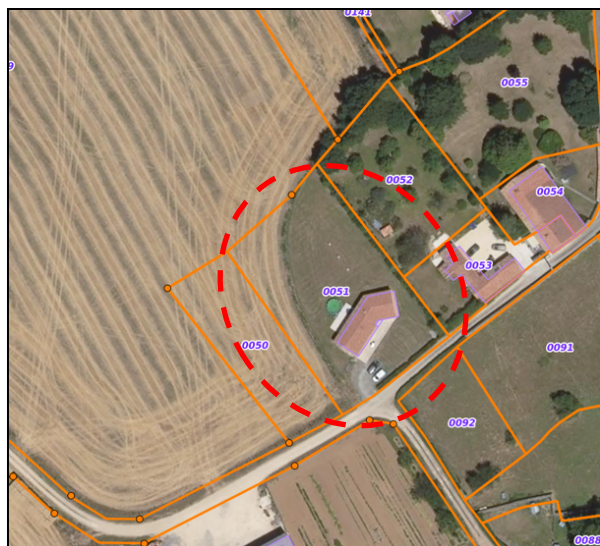
- **Correction d'une erreur matérielle - N°1, secteur des Ségeliers**
(réduction zone A vers UB)

La parcelle ZT 51, située dans le secteur des Ségeliers a été classé en zone agricole (A) au PLU de Sauzé-Vaussais. Or, **cette parcelle accueille une habitation légalement autorisée par un permis de construire (PC) délivré le 2 mai 2012, soit avant l'approbation du PLU en vigueur.**

Ce zonage ne correspond donc pas à la destination du bâti et ne permet pas au propriétaire de procéder à des extensions.

L'évolution consiste à corriger cette erreur matérielle en réduisant sur une partie de la parcelle ZT51, la zone agricole (A) au profit de la zone Ub ($\approx 1\,497\text{ m}^2$) (correspondant au zonage en vigueur sur la parcelle située à côté) autour de l'habitation existante. Cela donnera la possibilité de réaliser des extensions du bâti existant.

À l'ouest la limite est marquée par l'espace agricole, qui n'est donc pas impacté. Au nord, la limite est fixée de façon à intégrer totalement le système d'assainissement.



Cadastre (Géoportail)



Extrait de l'ancien plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 10/10/2006

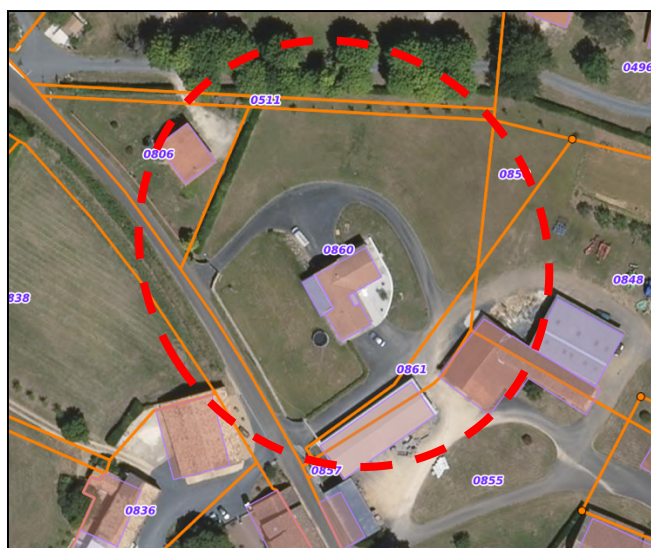
[illegible]

- **Correction d'une erreur matérielle - N°2, secteur du Puy d'Anché**
(Extension STECAL Ah)

La parcelle OE 860 est occupée par une habitation légalement autorisée par un permis de construire (PC) en 2010 (construite en 2012), soit avant l'approbation du PLU en vigueur. Or cette parcelle est classée au PLU en vigueur en zone agricole (A), destinée donc à l'activité agricole, ce qui ne permet aucune évolution du bâti, telle qu'une extension.

L'évolution consiste à corriger cette erreur matérielle en étendant le secteur Ah, en vigueur sur la parcelle bâtie adjacente (OE 806), sur la parcelle OE 860 ($\approx 3\,369\text{ m}^2$).

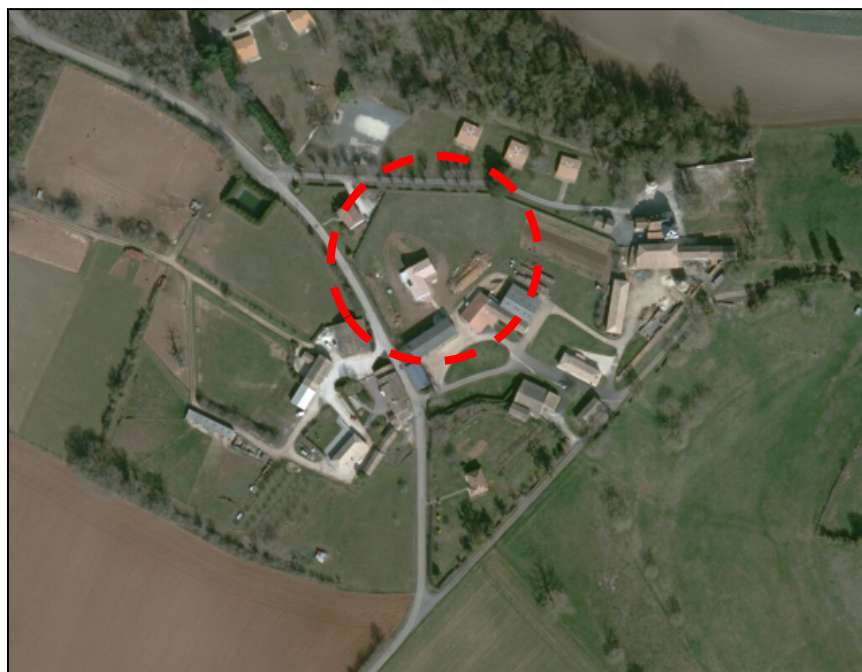
Cette évolution permet de définir un zonage adapté à l'occupation réelle de la parcelle et donnera ainsi la possibilité de procéder à des extensions du bâti.



Cadastre (Géoportail)

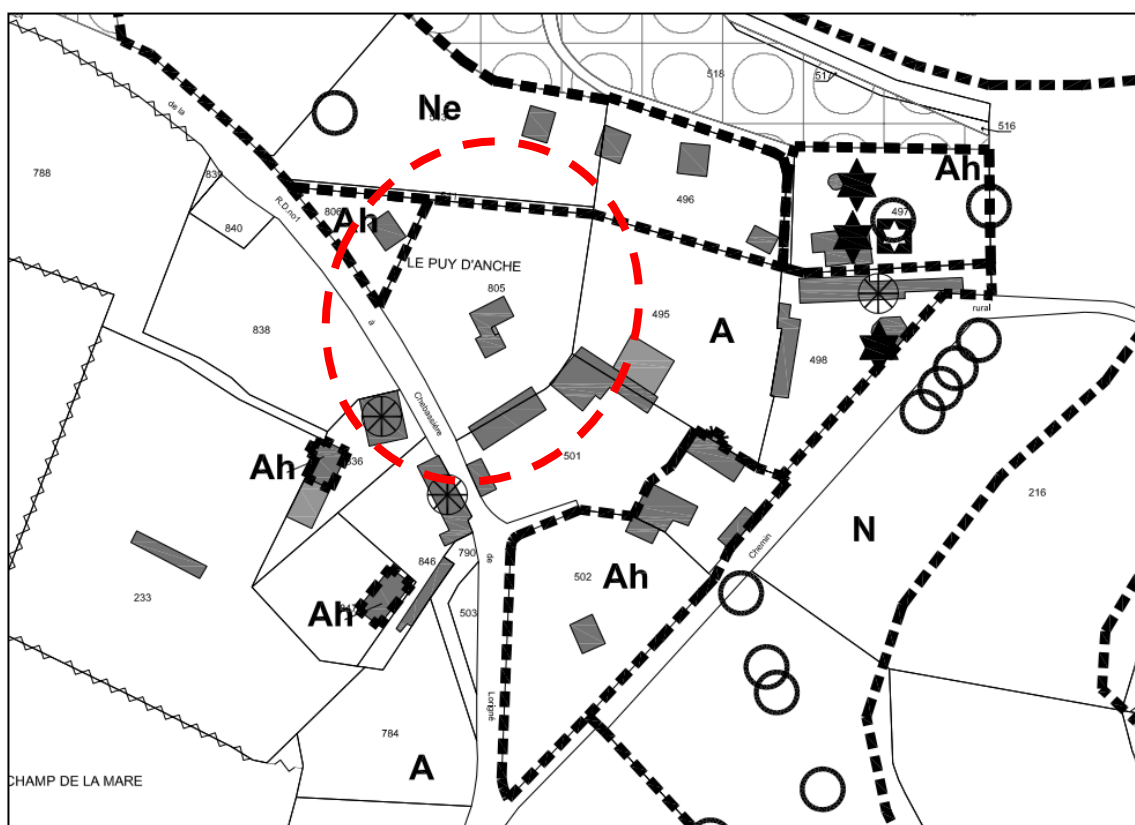


Extrait de l'ancien plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 10/10/2006

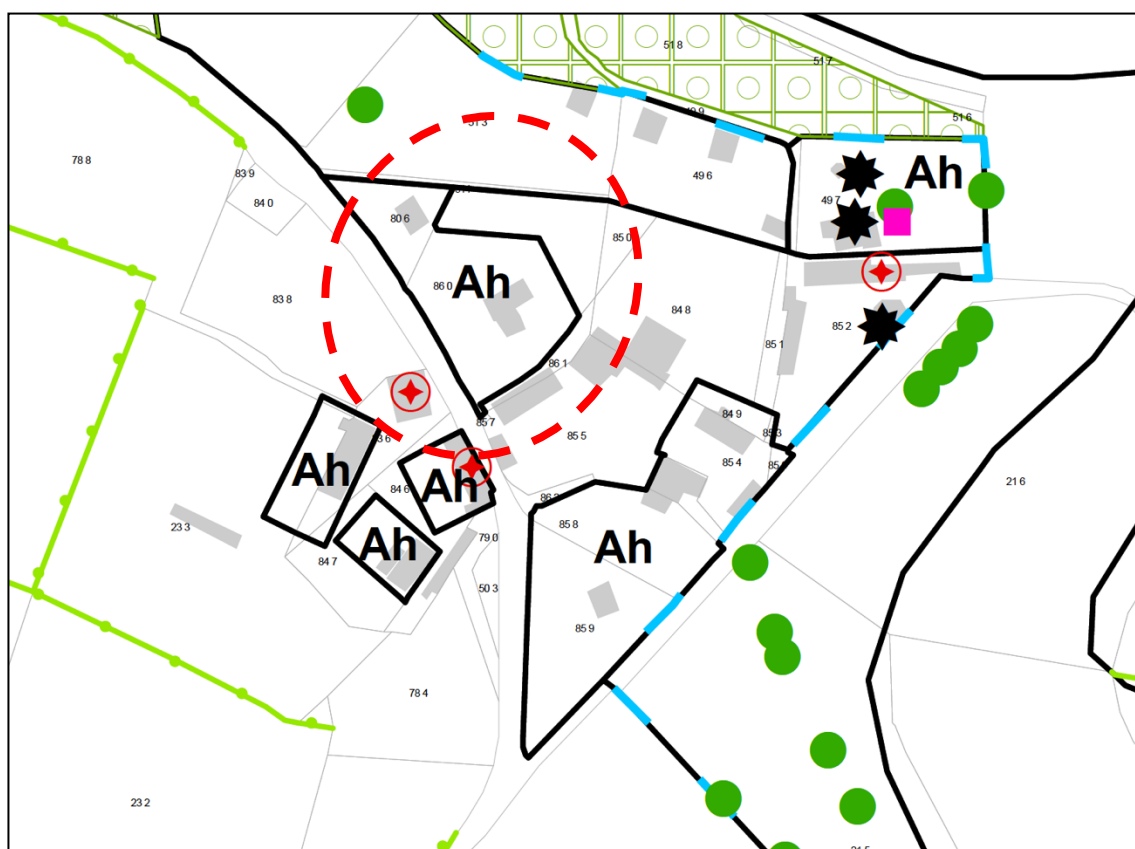


Vue aérienne 2011 (Remonterletemps.IGN.fr)

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



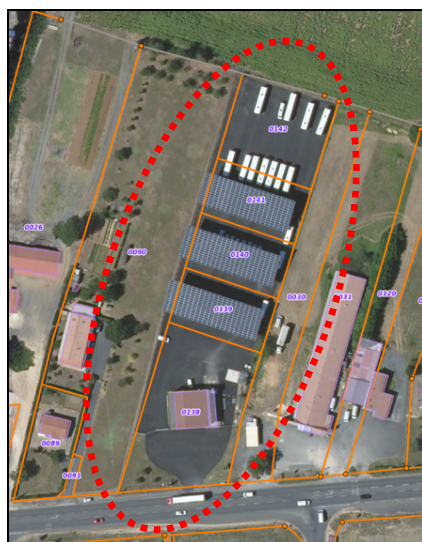
- **Correction d'une erreur matérielle - N°3, Zone d'activités économiques**

Les parcelles AK 138, 139, 140, 141 et 142 (8 185 m²) sont classées en zone UB au PLU en vigueur, qui a une vocation principale d'habitat et quelques rares activités économiques et de services qui sont compatibles avec.

Or ces parcelles accueillent une activité de transport de voyage depuis 1991 et le bâtiment accueillant l'activité a quant à lui été légalement autorisé par un permis de construire (PC) en 1993, c'est-à-dire avant l'approbation du PLU en vigueur.

L'évolution consiste à remplacer sur ces parcelles la zone Ub par une zone Ux, correspondant à la zone d'activités dans laquelle s'inscrivent ces parcelles, dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Cette évolution permet donc d'établir un zonage cohérent avec l'occupation réelle de la parcelle et permet d'éviter les enclaves Ub au cœur de la zone d'activités, qui pourraient muter vers de l'habitat



Cadastre (Géoportail)

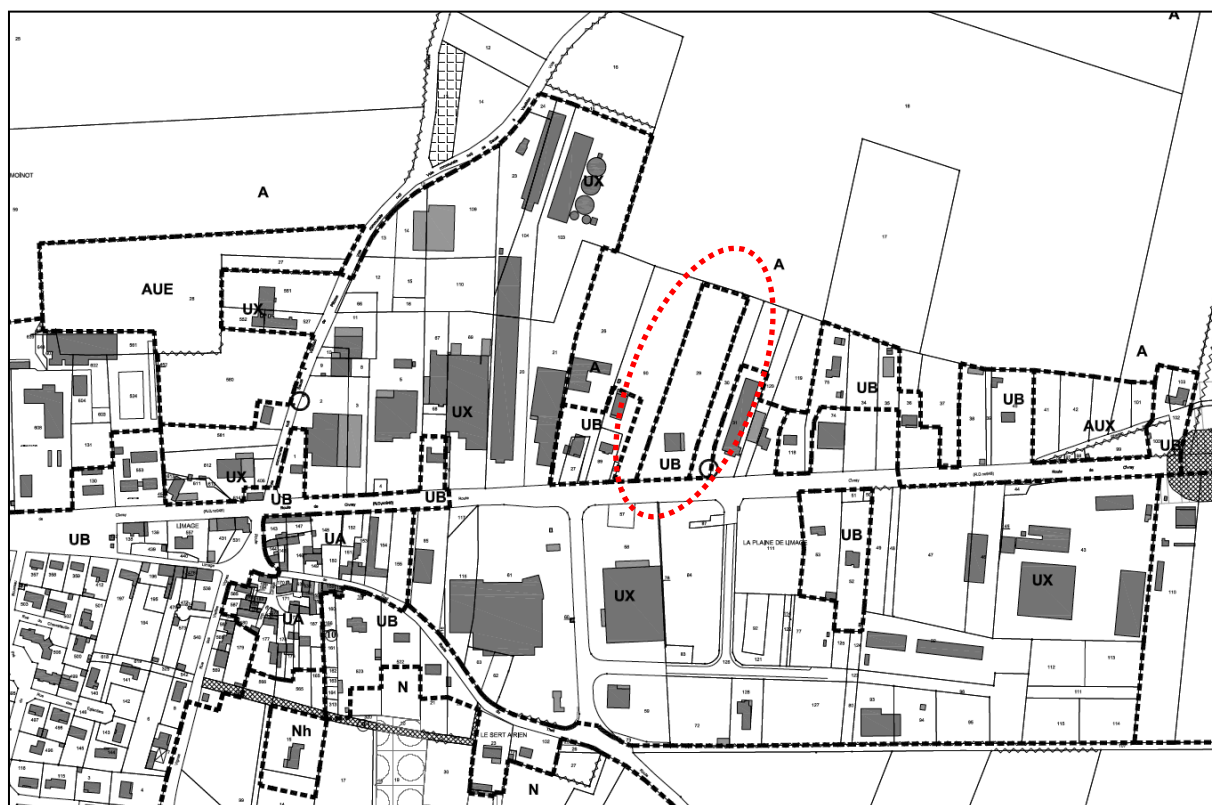


Photo du site (Actipolis)

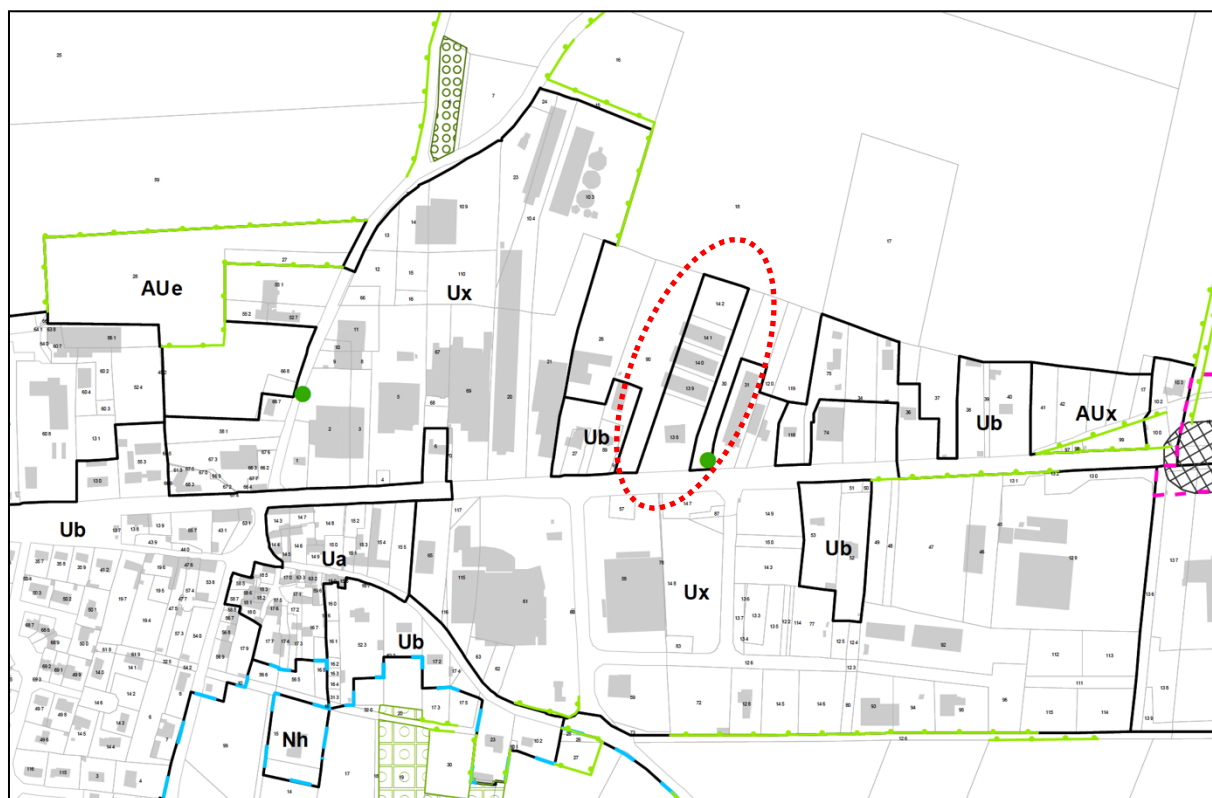


Vue aérienne 2011 (Remonterletemps.IGN.fr)

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



- **Correction d'une erreur matérielle - N°4, Zone d'activités économiques**

La parcelle AC 662 est aujourd'hui à la fois classée en Ux, correspondant à la zone d'activités, dont la vocation est d'ailleurs les activités industrielles, artisanales et commerciales, et le bâti en zone Ub, qui a une vocation principale d'habitat et quelques rares activités économiques et de services qui sont compatibles avec.

Historiquement le bâti était bien occupé par une habitation, mais depuis 2002, ledit bâti a toujours accueilli une activité économique tertiaire ou de service.

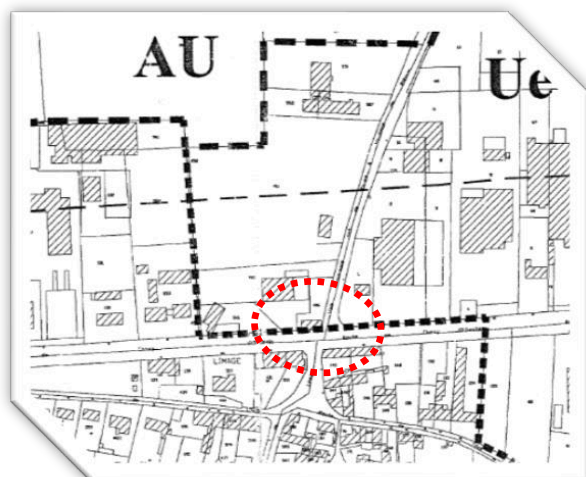
L'évolution consiste donc à remplacer, sur le bâti, la zone Ub par une zone Ux afin d'établir un zonage cohérent avec l'occupation réelle de la parcelle et permet d'éviter les enclaves Ub au cœur de la zone d'activités, qui pourraient muter vers de l'habitat.



Cadastre (Géoportail)

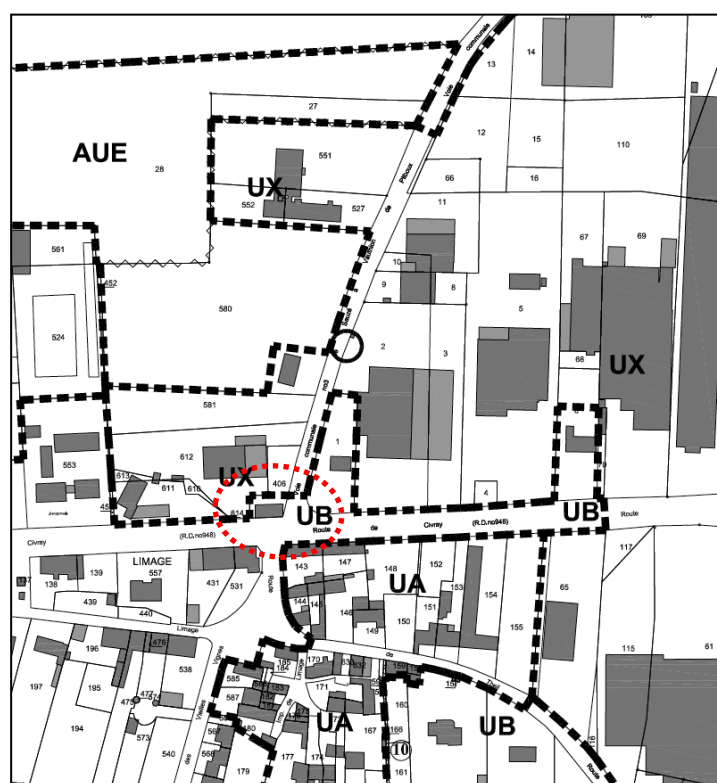


Photo du site (Actipolis)

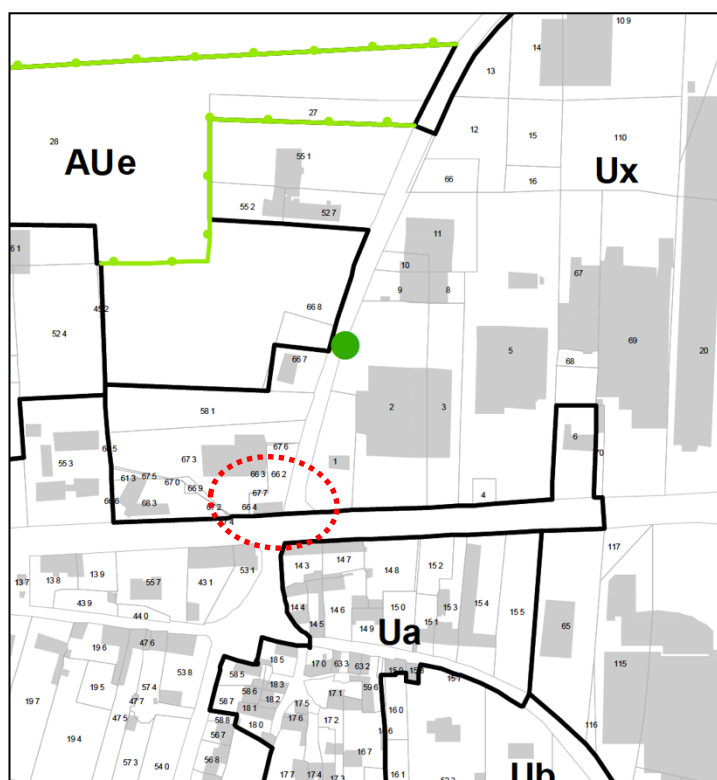


*Extrait de l'ancien plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais
approuvé le 10/10/2006*

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



- **Réduire une zone UB au profit d'une zone UX**

La parcelle AK 1 est classée en zone UB, qui a une vocation principale d'habitat et quelques rares activités économiques et de services qui sont compatibles avec.

L'habitation qui occupait cette parcelle a été démolie afin de permettre une extension du parking de l'activité économique qui occupe la parcelle adjacente. La vocation de la parcelle a donc évolué.

L'évolution consiste donc à faire évoluer le zonage sur ladite parcelle de UB vers UX afin d'établir un zonage cohérent avec la nouvelle occupation de la parcelle et permet d'éviter les enclaves Ub au cœur de la zone d'activités, qui pourraient muter vers de l'habitat



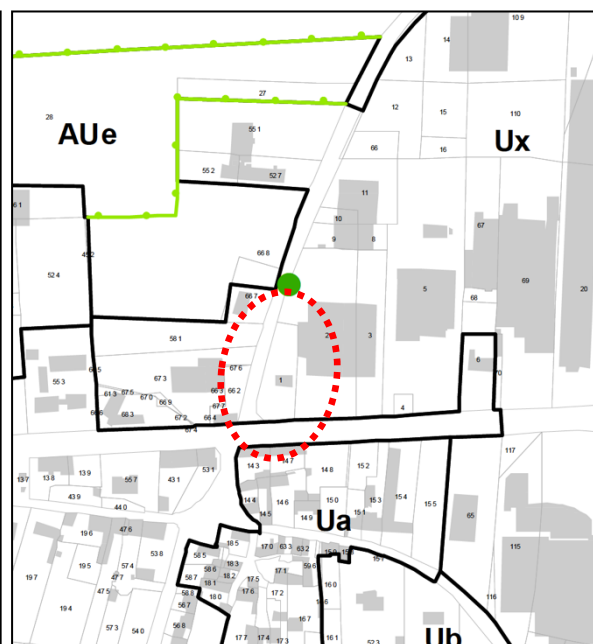
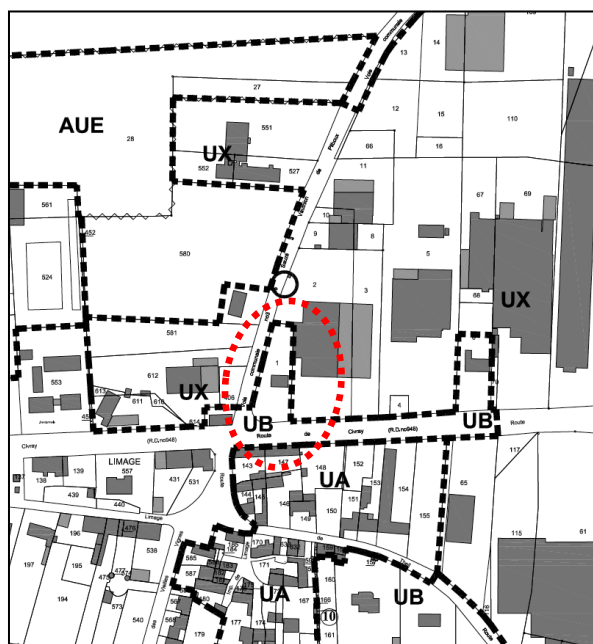
Cadastre (Géoportail)



Photo du site (Actipolis)

Extrait du plan de zonage avant

Extrait du plan de zonage après



- **Évolution du zonage, Secteur Les Touches**
(réduction zone A vers N)

Historiquement, les parcelles OD 185, 1426 et 1428 étaient occupés jusqu'en décembre 2006 par une ancienne scierie, qui a été rachetée.

Les bâtis de l'ancienne scierie sont actuellement utilisés par un exploitant forestier.

Les parcelles OD 185 et 1426 (en partie), comprenant le bâti, sont classées en zone UB, qui a une vocation principale d'habitat et quelques rares activités économiques et de services qui sont compatibles avec.

Le règlement de la zone UB ne permet pas ce type d'activités et donc la réalisation de bâtiments liés à cette activité.

La parcelle OD 1428 et le reste de la parcelle 1426 sont quant à elles classées en zone Agricole (A), qui ne correspond pas à la réalité de l'occupation du sol et de l'usage historique du site.

L'évolution consiste donc à :

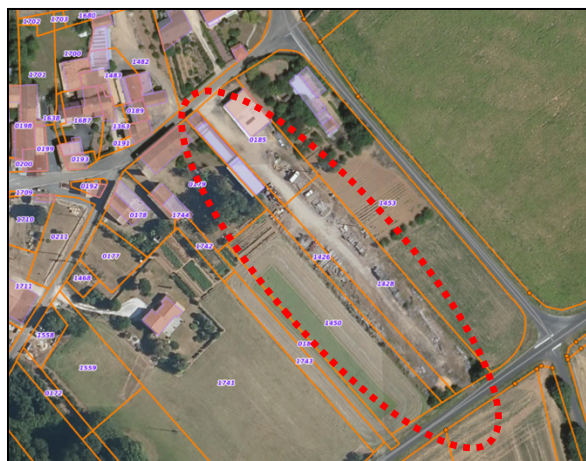
- réduire la zone UB au profit de la zone UXa sur les parcelles OD 185 et en partie OD 1426.

➔ Le secteur UXa existe déjà sur la commune et correspond à « *des activités industrielles ou commerciales de dimensions importantes situées au cœur des zones d'habitat : entreprise de contre-plaqué, scierie et silo de négoce.* ».

Considérant que la zone N autorise uniquement « les aménagements légers directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu », un classement en zone N n'était donc pas adapté.

Pour le secteur UXa, les règles en vigueur permettent aux activités en place d'évoluer, tout en réduisant les nuisances liées aux activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui les entourent en favorisant l'intégration paysagère des constructions.

- **Remplacer la zone A sur la parcelle OD 1428 et reste de la parcelle OD 1426 par une zone N, afin de faire correspondre l'usage historique et actuel du sol avec un règlement adapté.**

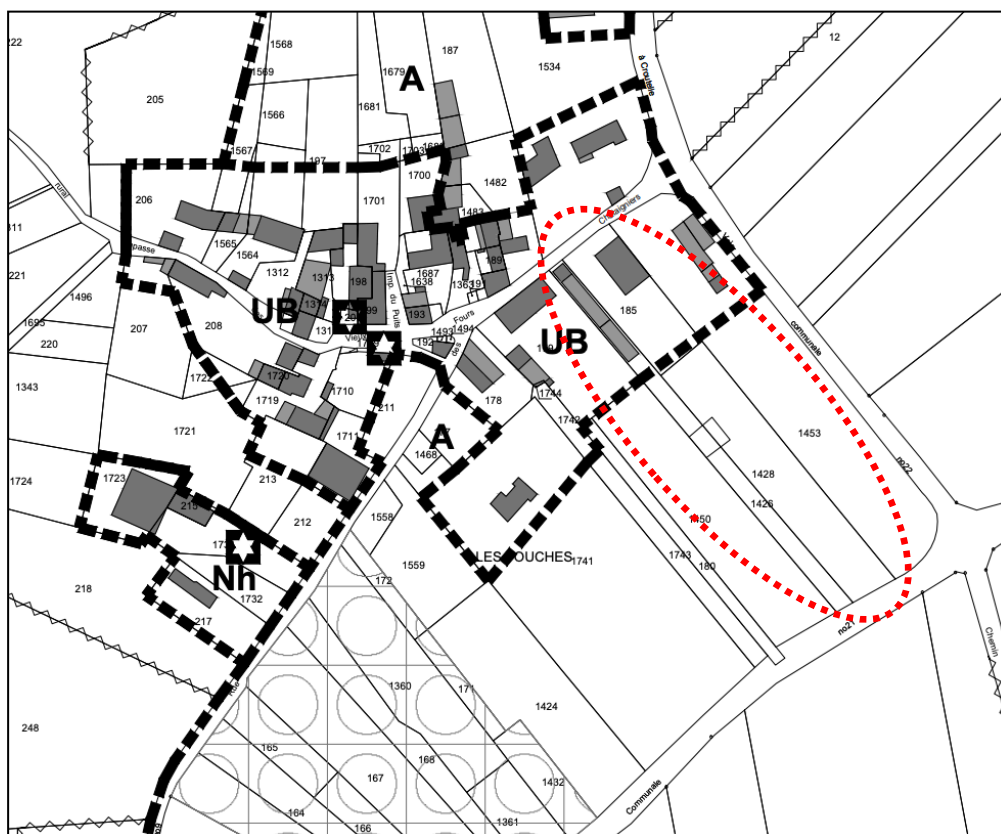


Cadastre (Géoportail)

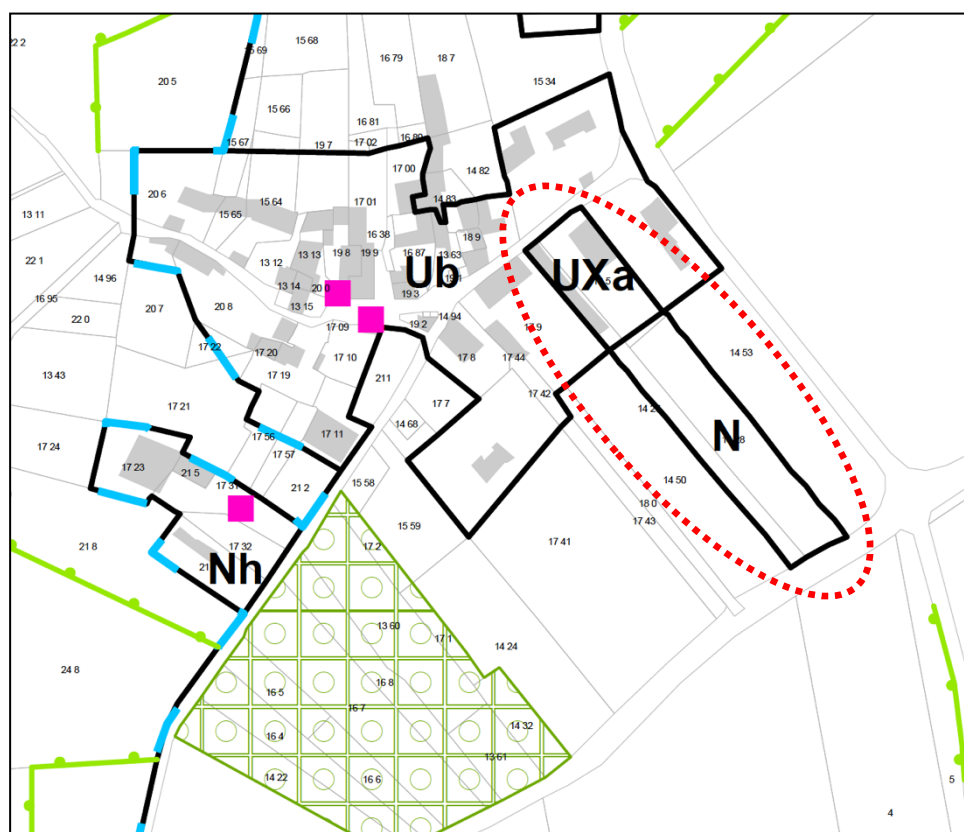


Photo du site (Actipolis)

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



- **Extension d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), Secteur du Puy d'Anché**

La parcelle OE 854 accueille une habitation qui est classée en zone Ah au PLU en vigueur, secteur qui correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

Cependant, le tracé de ce secteur s'arrête à la limite d'emprise du bâti et la partie utilisée comme jardin d'agrément de l'habitation est classée en zone A, ce qui limite également la réalisation éventuelle de projets d'extension.

L'objectif de cette évolution est d'étendre la zone Ah pour mettre en cohérence le zonage avec l'usage du sol et l'occupation réelle de la parcelle.

Les parcelles OE 849, 853 et 854 évoluent donc d'un classement en A vers Ah.



Cadastre (Géoportail)

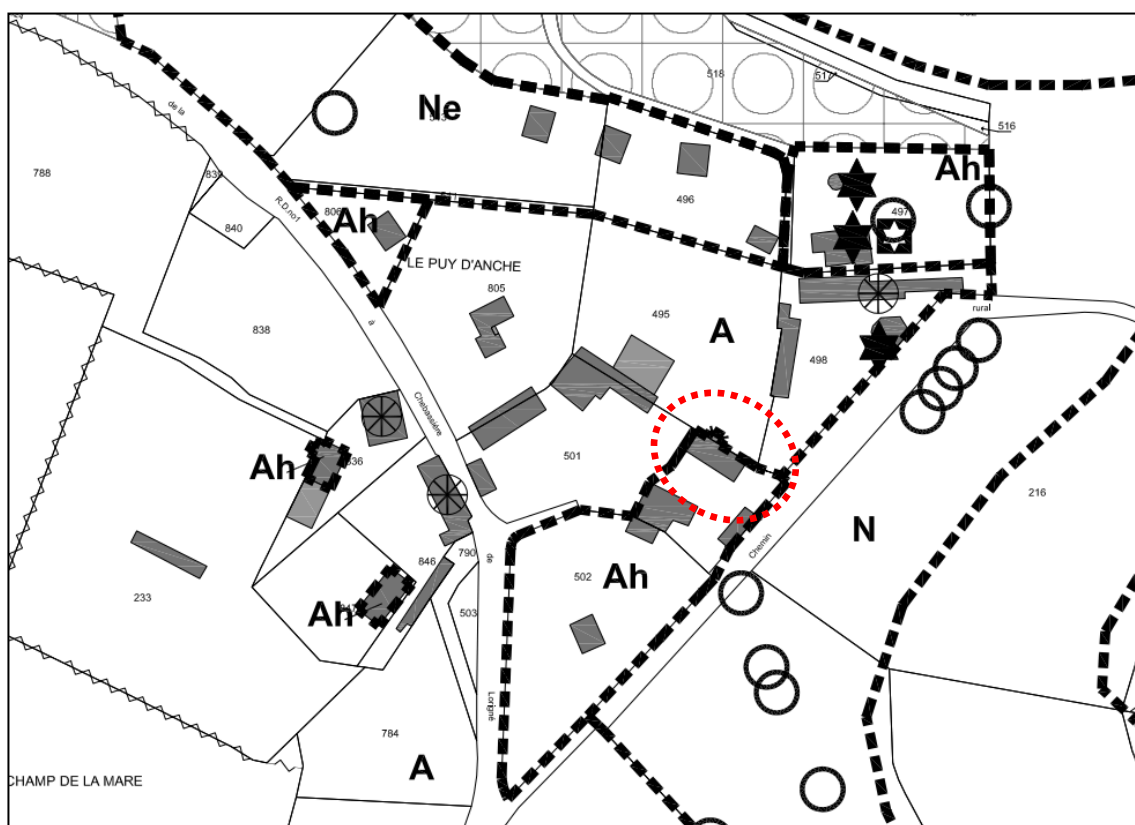


Photo du site (Actipolis)

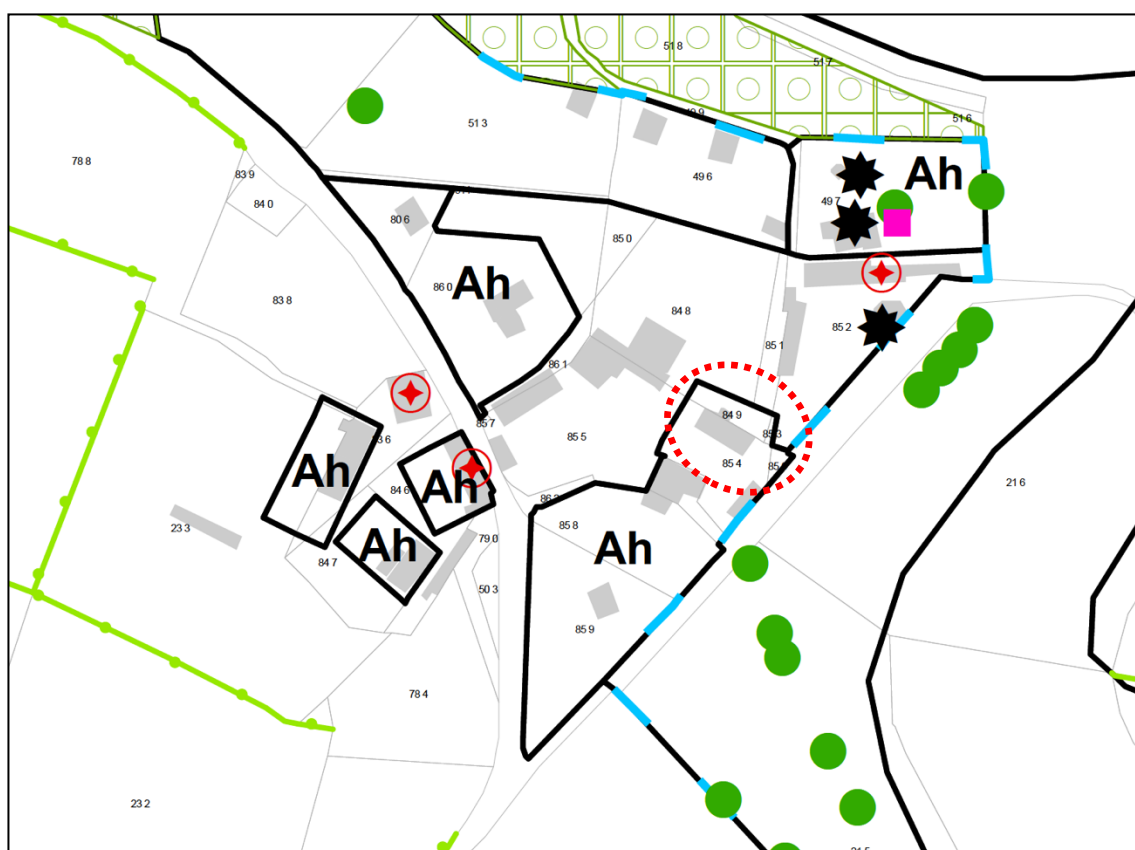


Vue aérienne 2011 (Remonterletemps.IGN.fr)

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



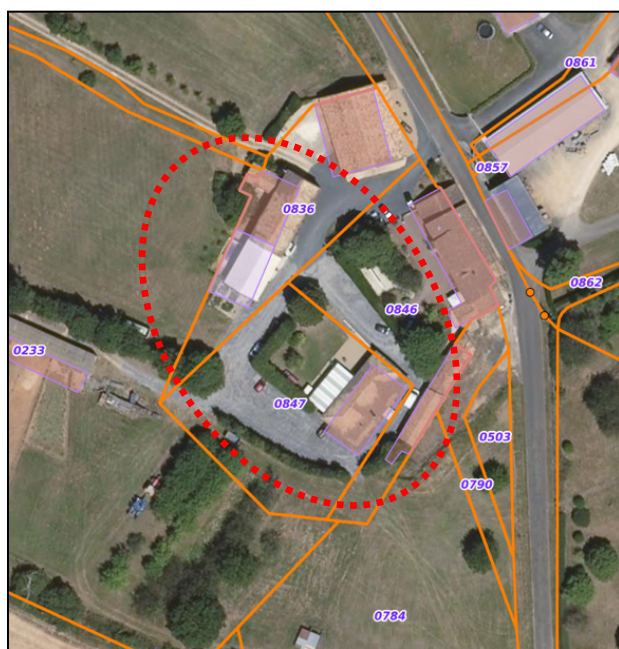
- **Extension de deux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL),
Secteur du Puy d'Anché**

Les bâtis des parcelles OE 836 et OE 847 sont classée en secteur Ah au PLU en vigueur, correspondant aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) de la zone agricole.

Cependant, le tracé dudit secteur s'arrête en limite des bâtis construits, ce qui ne permet pas des extensions et ne prend pas non plus en compte l'assainissement.

Les bâtiments concernés correspondent à des chambres d'hôtes, gîtes, salle de réception.

L'évolution consiste donc à élargir le tracé de la zone Ah autour des deux bâtis, afin de donner les possibilités de réaliser des extensions.



Cadastre (Géoportail)

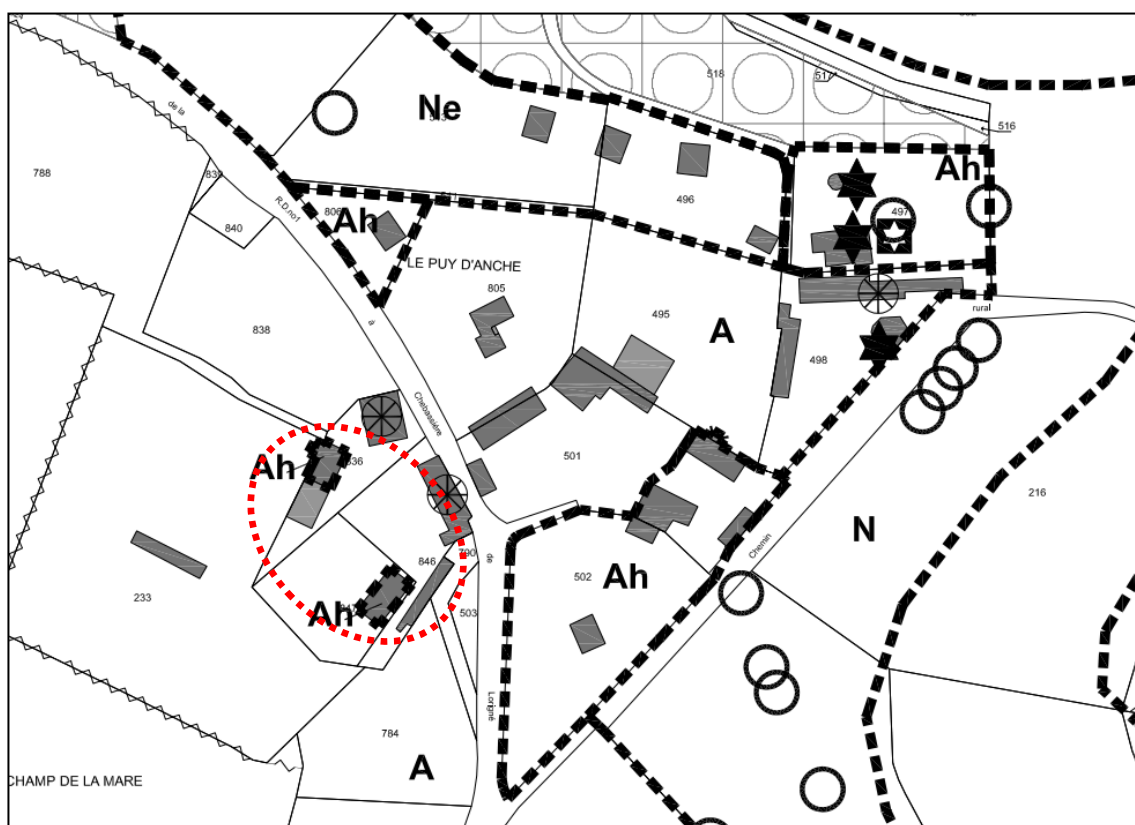


Vue aérienne 2011 (Remonterletemps.IGN.fr)

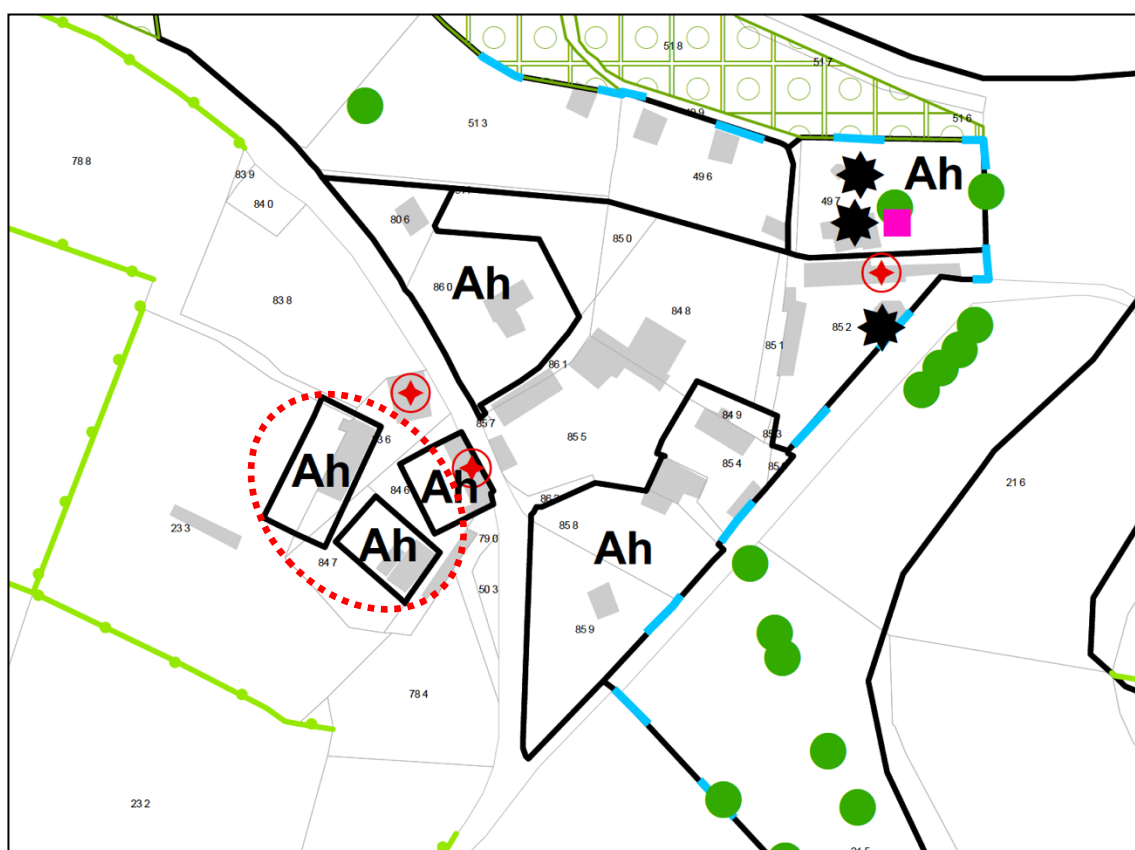


Photos du site (Actipolis)

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



- **Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), Secteur du Puy d'Anché**

La parcelle OE 846 est aujourd'hui classée au PLU en vigueur en zone Agricole (A). Il s'agissait depuis 1984 de l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole de la Ferme du Puy d'Anché (activité céréalière).

Cependant, les propriétaires n'exercent plus cette activité, ces derniers ayant pris leur retraite. L'habitation n'est donc plus liée à l'exploitation agricole, mais il s'agit d'une habitation de tiers. Or, en l'état, le zonage en vigueur n'est donc plus adapté à l'occupation réelle et ne permet aucune extension du bâti.

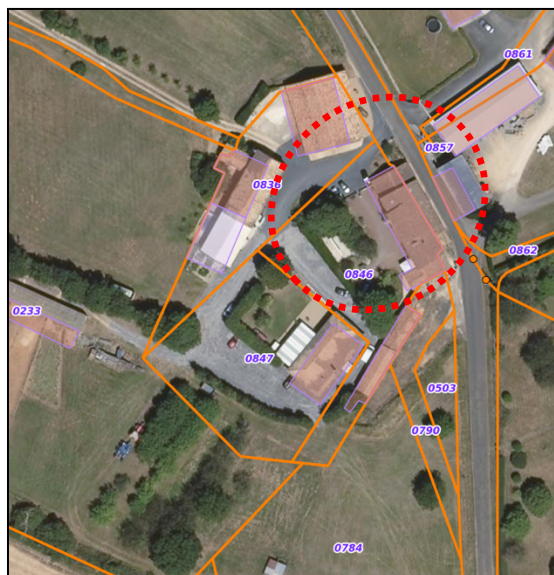
En effet, le bâtiment est concerné par les dispositions de *l'ancien article L.123-1-5II du Code de l'Urbanisme : Bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole.*

Cependant, le règlement de la zone A n'autorise que le changement de destination, mais pas d'extension.

L'évolution consiste à créer un STECAL en traçant une zone Ah autour de l'habitation et le jardin attenant.

Les dispositions de la zone Ah encadrent strictement les possibilités de construire :

L'Article 2 : autorise les travaux et les extensions mesurées des constructions existantes (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.

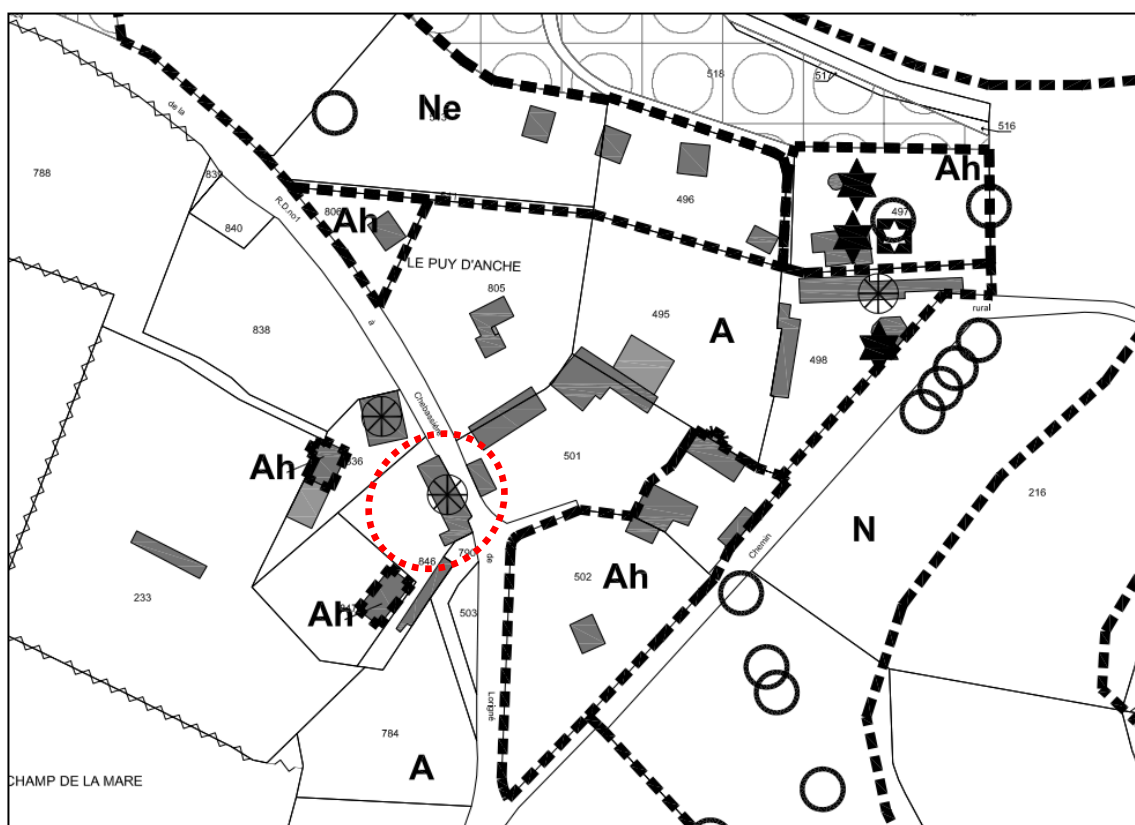


Cadastre (Géoportail)

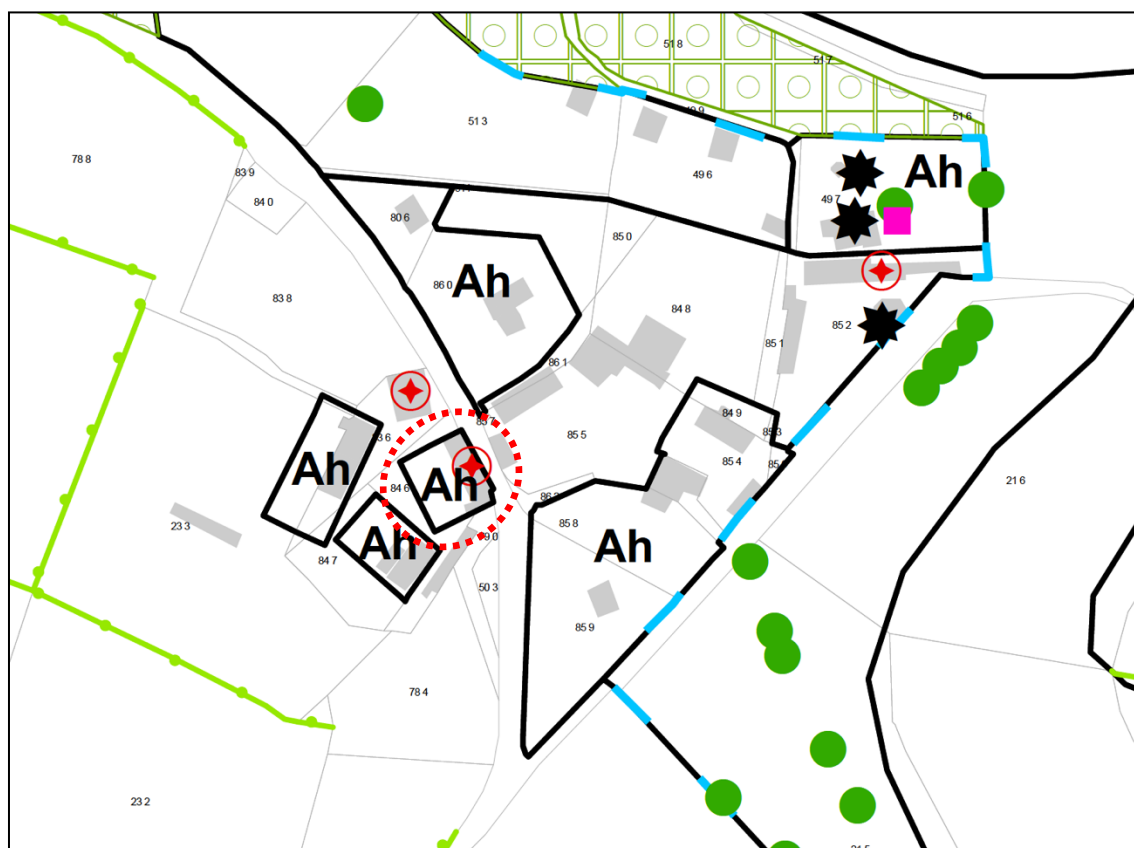


Photo du site (Actipolis)

Extrait du plan de zonage - Avant



Extrait du plan de zonage - Après



B) Les évolutions du règlement écrit

- **Modification de l'article 11 du règlement écrit sur les zones UA, UB, A et N) relative à la pose de capteurs solaires**

Dans les zones UA, UB, A et N, la pose de capteurs solaires en saillie sur une toiture est interdite. Or, ce qui est imposé à l'article 11 ne correspond plus aux usages des opérateurs, qui privilégient la pose de capteurs solaires en saillie des toitures.

Afin de favoriser l'installation, cette évolution consiste à autoriser la pose de capteurs solaires en saillie sur une toiture à l'article 11 des zones UA, UB, A et.

- **Extrait du règlement avant :**

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

Intégration architecturale et paysagère

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.** Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public ; la pose en façade, en toiture ou sur un balcon sera évitée.

- **Extrait du règlement après :**

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ~~Les capteurs solaires seront posés sans saillie,~~ Les capteurs solaires pourront être installés en saillie sur une toiture, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

- **Modification de l'article 2 du règlement écrit sur le secteur Ah**

L'article 2 autorise dans les secteurs Ah le changement des destinations des constructions existantes, notamment vers les destinations : habitation, l'artisanat, service public ou d'intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce).

Cependant, il n'autorise que les annexes à l'habitat.

Or le secteur Ah comprend notamment des gîtes et chambres d'hôtes, mais pour lesquels le règlement ne permet pas de réaliser des annexes.

Il est donc proposé de préciser l'article 2 du secteur Ah en autorisant les annexes liées à l'ensemble des destinations autorisées dans ce secteur.

***Nb :** Les mentions en vert sont introduites par la présente modification n°1 du PLU.*

- **Dispositions réglementaires du secteur Ah : Avant**

Article 2

Sont admis dans les secteurs Ah :

- le changement de destination des constructions existantes, notamment les activités d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte, etc.)
- Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une emprise au sol de 30m², ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20m du bâtiment d'habitation principale

- **Dispositions réglementaires du secteur Ah : Après**

Sont admis dans les secteurs Ah :

- le changement de destination des constructions existantes, notamment les activités d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte, etc.)
- Les annexes à l'habitat **et aux activités mentionnées au paragraphe précédent** ne dépassant pas une emprise au sol de 30 m², ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres du bâtiment d'habitation principal **et limitées à 50 m² de bassin**
- **Les aménagements accessoires des constructions autorisées, comme l'assainissement**

• **Tableau récapitulatif de l'évolution du zonage : Modification n°1**

Zones	Sous-zones	PLU en vigueur	Modification n°1	Évolution en ha
		Surfaces en ha	Surfaces en ha	
UA		26,87	26,87	/
dont	UAi	0,07	0,07	/
UB		75,64	74,63	-0,86
UE		9,99	9,99	/
dont	UEi	0,82	0,82	/
UX		35,93	37,09	+1,01
dont	UXa	11,33	11,5	+ 0,17
1AU		1,62	1,62	/
2AU		1,24	1,24	/
AU		2,29	2,29	/
AUE		2,94	2,94	/
AUX		6,13	6,13	/
A		987,32	986,82	-0,5
dont	Ah	10,93	11,68	+0,75
N		777,80	778,15	+0,35
dont	Ne	14,21	14,21	/
dont	Nh	17,90	17,9	/
dont	Ni	66,96	66,96	/

Le bilan de l'évolution du zonage met en évidence une réduction de 0,5ha de la zone agricole (A). Cependant, cette baisse est à nuancer au regard des évolutions envisagées et secteurs concernés. Elle est en effet liée au :

- classement de la parcelle bâtie ZT 51, située dans le secteur des Ségeliers qui est passée d'un zonage A à UB. En effet, cette parcelle accueille une habitation, son jardin et son système d'assainissement, légalement autorisée par un permis de construire délivré avant l'approbation du PLU en vigueur (Cf. Point n°1)
- classement des parcelles OD 1428 et en partie 1426, dans le secteur des Touches, qui est passée d'un zonage A à N. Or, ces parcelles correspondent au périmètre d'une ancienne scierie, qui a été rachetée.
→ C'est cette évolution qui engendre une augmentation de la zone N.

Ainsi, la procédure de modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais n'engendre pas une réduction d'espaces ayant un usage réellement agricole. Elle permet simplement de faire correspondre le PLU à la réalité de l'occupation du sol.

3) Incidences de la procédure sur l'environnement

- Le ou les secteur(s) qui fait l'objet de la procédure est concerné par :

	Oui	Non	Si oui, précisez :
Les dispositions de la loi montagne		X	
Les dispositions de la loi littoral		X	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		X	Le DDRM du département des Deux Sèvres indique qu'aucun PPRT n'est applicable sur la commune de Sauzé-Vaussais.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement		X	Le DDRM du département des Deux Sèvres indique qu'aucun PPRN n'est applicable sur la commune de Sauzé-Vaussais.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	X		Quatre ICPE sont présentes sur la commune de Sauzé-Vaussais. Aucune n'est classée SEVESO. Les ICPE sont : - Thebault SIB - Provost Frères - Sarl Gonnin Pneus et Metaux - Neolis SAS Certaines des parcelles concernées par les modifications envisagées sont situées à proximité de ces ICPE. Les parcelles actuellement en zone UB qui doivent être modifiées en zone UX (au Nord) sont situées à moins de 150m des ICPE Neolis SAS et de Sarl Gonnin Pneus et Metaux. Or les modifications envisagées de ces zones consistent à les transformer en zone UX, la proximité avec les ICPE n'est donc pas problématique. Voir cartographie page 35
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement		X	Aucun périmètre de ce type n'est présent sur la commune (Source : Géoportail)
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		X	Le DDRM du département des Deux Sèvres indique qu'aucun PPR miniers n'est applicable sur la commune de Sauzé-Vaussais.
Autre protection		X	

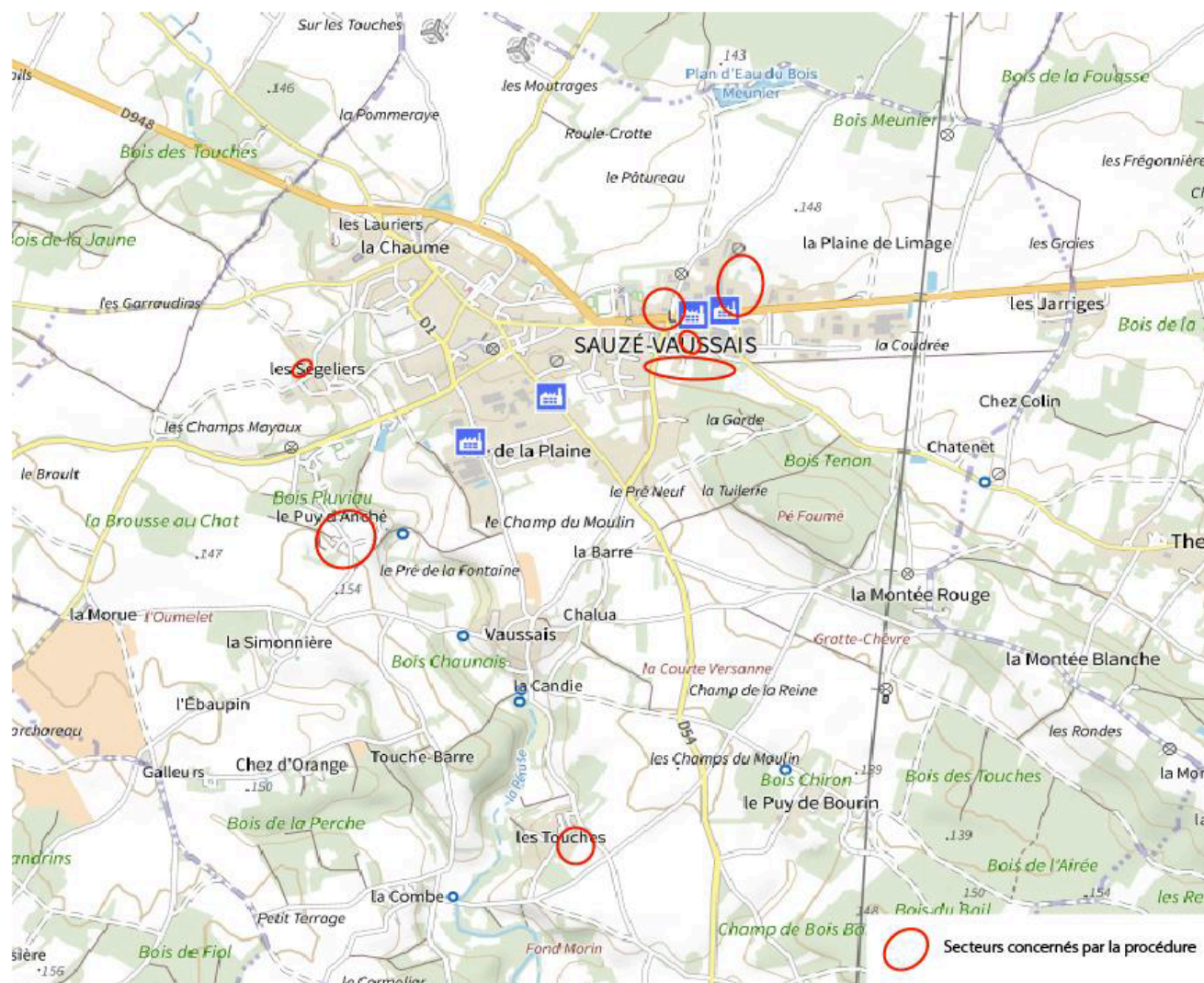
- Le ou les secteur(s) qui fait l'objet de la procédure se situe dans ou à proximité

	Oui	Non	Si oui, précisez :
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)		X	La commune ne possède pas de site Natura 2000. Le plus proche des parcelles concernées par les modifications du PLU se trouve à moins de 3km. Une analyse détaillée des incidences de la modification sur le site Natura 2000 est disponible en annexe du présent dossier. Aucune incidence notable n'est attendue au vu des modifications apportées au PLU.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		X	Le parc national le plus proche est à plus de 300km au Sud-Est, il s'agit du Parc des Cévennes (FR3400004)
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement		X	La RNR la plus proche est à environ 85km au Nord-Ouest, il s'agit du « Marais communal du Poiré-sur-Velluire » (FR9300106)
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		X	Aucun site classé ou inscrit n'est recensé sur la commune ou la CC Mellois en Poitou (Source : Atlas des patrimoines). Voir cartographie page 36
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		X	Aucun site patrimonial remarquable n'est présent sur la commune (Atlas des patrimoines). Voir cartographie page 36
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		X	Un périmètre de protection au titre des monuments historiques est présent sur la commune. Il s'agit de l'église St-Junien. Néanmoins aucune zone concernée par les modifications du PLU n'est comprise dans le périmètre de protection. Voir cartographie page 36 Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est identifiée sur le territoire.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement		X	L'inventaire des zones humides en inventorie le long du ruisseau de la Péruze. Toutefois, les parcelles concernées par les évolutions du PLU ne les impactent pas. met en avant une zone Voir cartographie page 37 à 42

	Oui	Non	Si oui, précisez :
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	X		Malgré qu'une partie de la commune soit identifiée comme « zone urbanisée dense », Sauzé-Vaussais participe à la trame verte et bleue grâce aux corridors diffus et aux corridors de pelouses sèches calcioles présentes notamment à proximité du cours d'eau « La Péruze ». La présence de forêt à l'Est de la commune permet également de créer des corridors d'importance régionale et de faciliter le passage de la faune. Certaines zones concernées par la modification du PLU se trouvent à proximité des corridors écologiques (à l'Ouest) mais les modifications envisagées ne sont pas de nature à remettre en cause les continuités écologiques ou la fonctionnalité des corridors. Voir cartographie page 43
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement		X	Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (de type I ou II) n'est présente sur la commune de Sauzé-Vaussais. La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 3km au Nord de Sauzé- Vaussais. Il s'agit qu'une ZNIEFF de type II. Voir cartographie page 44
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		X	Aucun ENS n'est présent sur la commune. Le plus proche se situe à moins de 7km. Il s'agit du marais de Clussais-La-Pommeraiie.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code		X	La commune de Sauzé-Vaussais n'est pas concernée par un arrêté de protection de biotope. Le plus proche se situe à environ 35km de la commune (Ruisseau du Magnerolles et Bassin Versant)
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier		X	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		X	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		X	

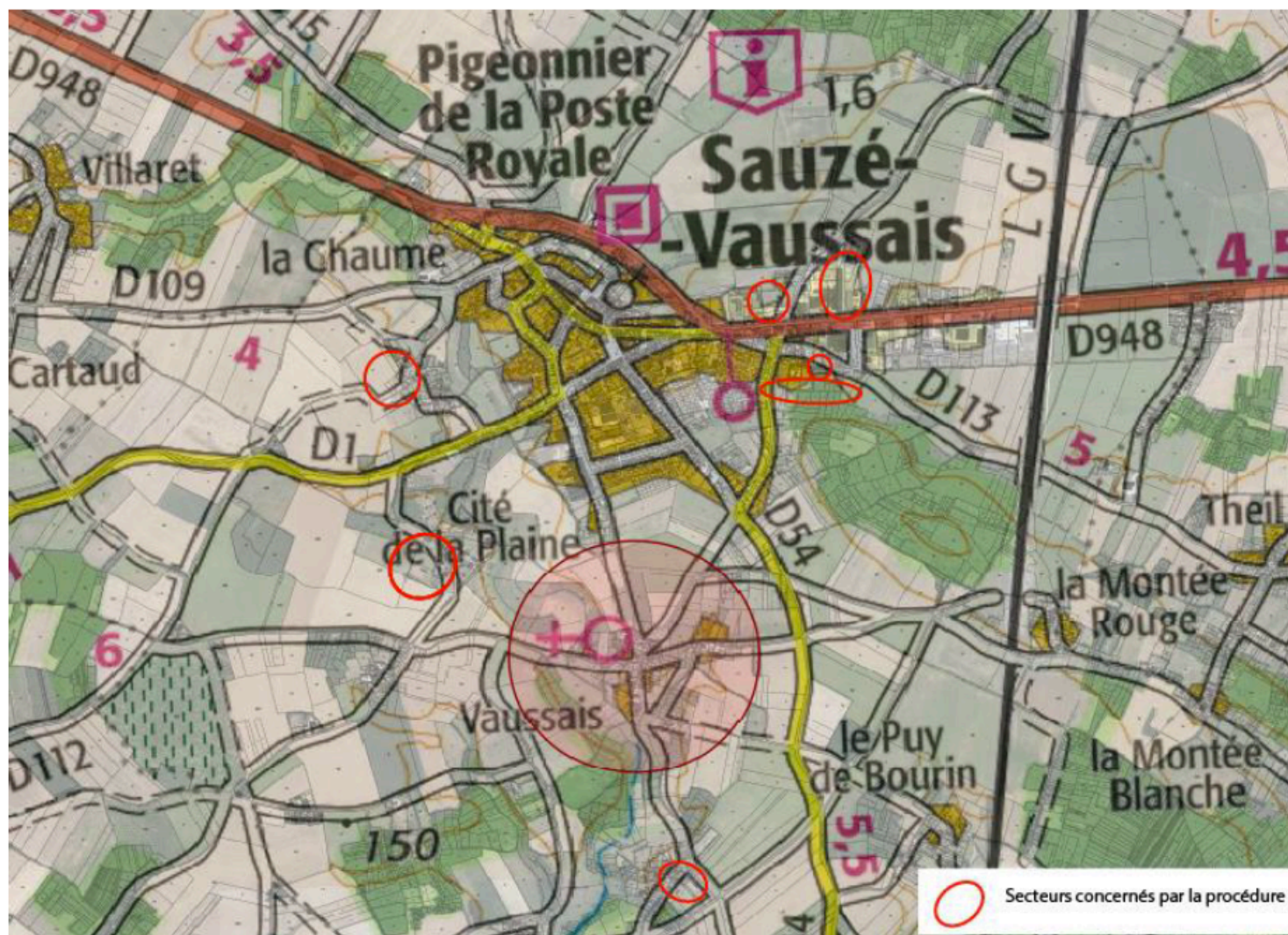
	Oui	Non	Si oui, précisez :
Autre protection		X	

2 – ETABLISSEMENTS ICPE



(Source : GéoRisques)

3 – ELEMENTS DU PATRIMOINE HISTORIQUE PROTEGES



(Source : Atlas des patrimoines)

4 – ZONES HUMIDES

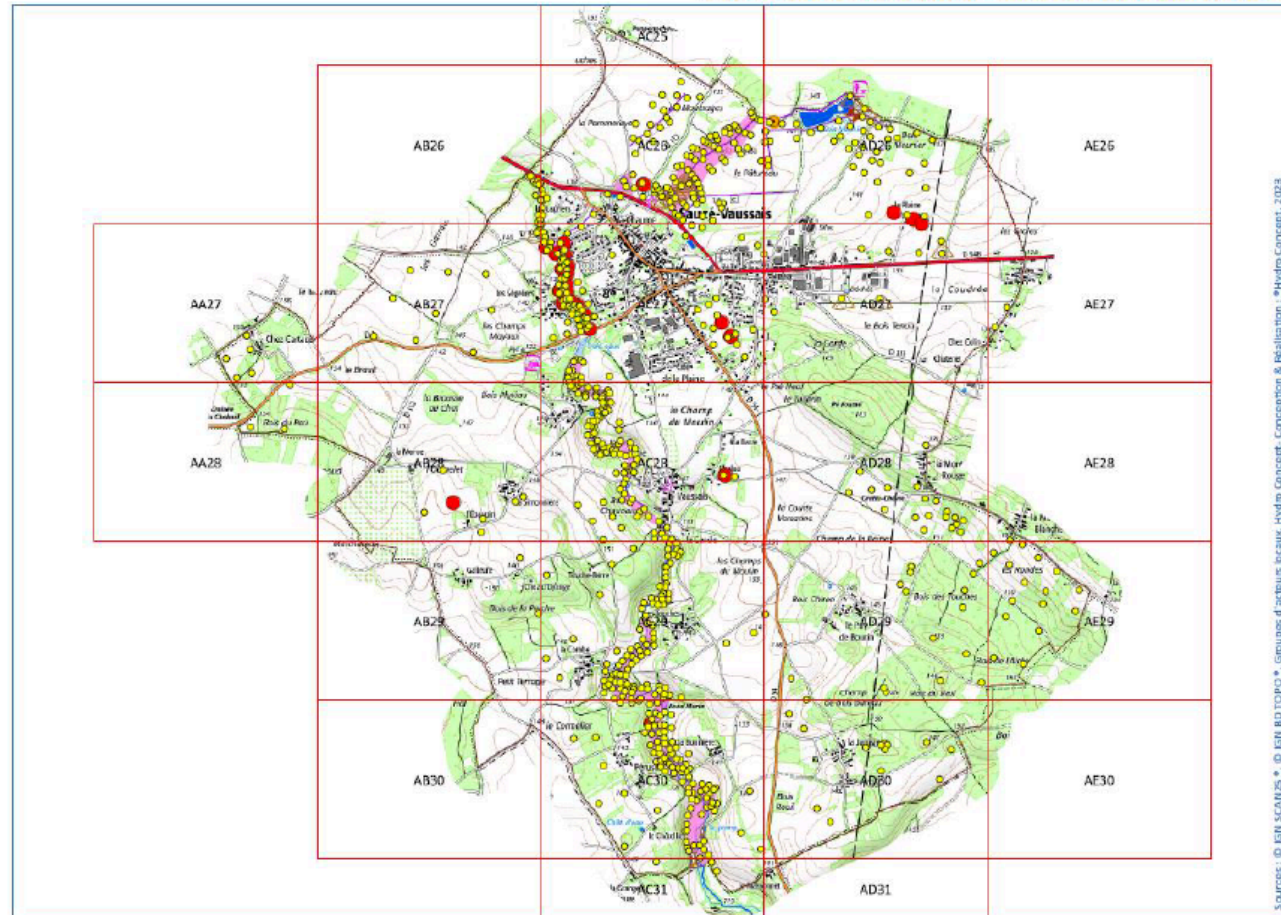
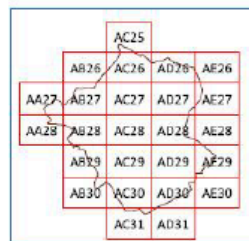
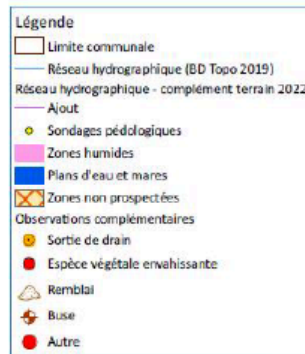


(Source : Géoportail de l'Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine)

Inventaire des zones humides - Commune de SAUZÉ VAUSSAIS - 79307

Atlas de restitution - Document de travail

Document de travail

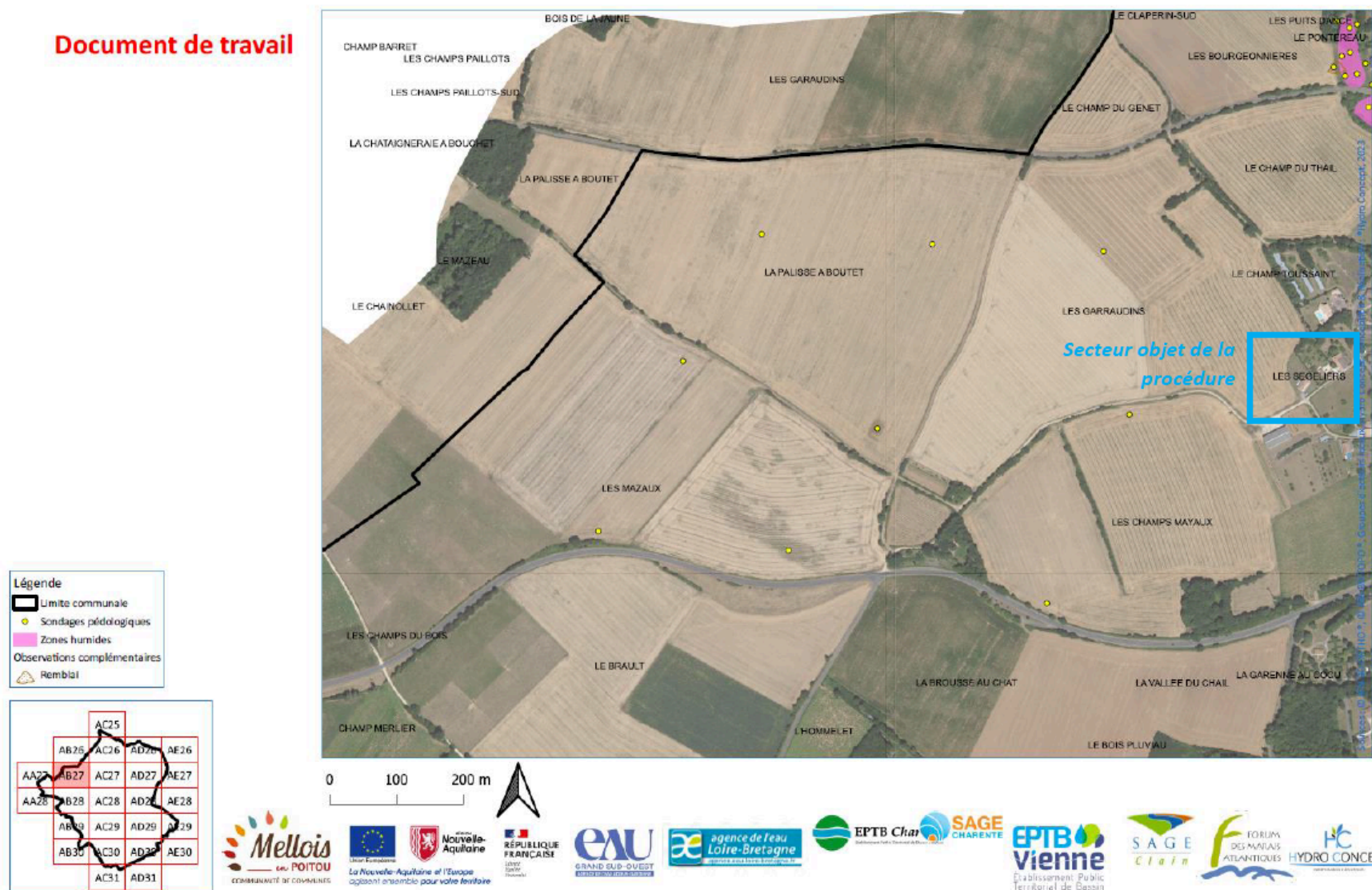


0 250 500 m



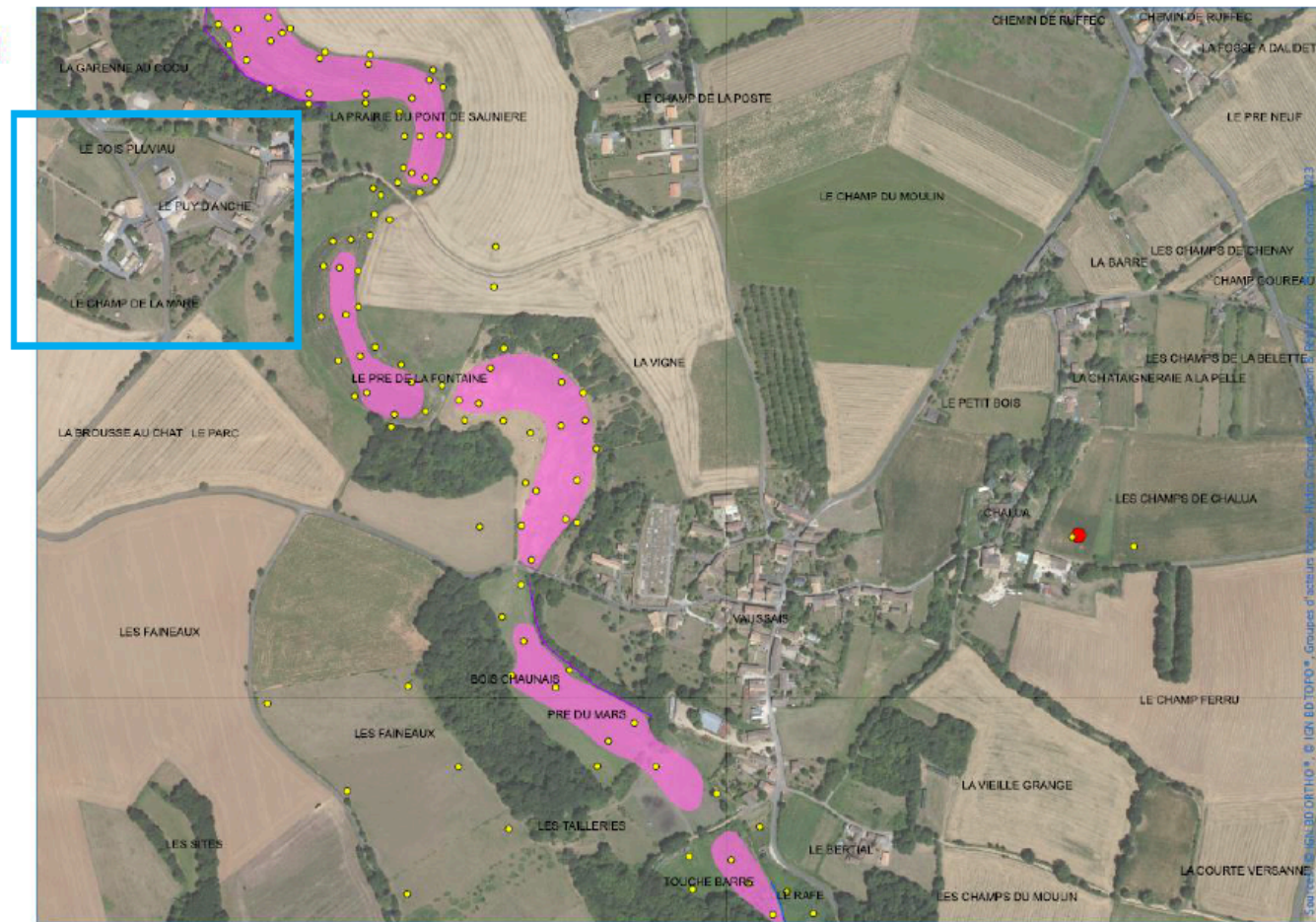
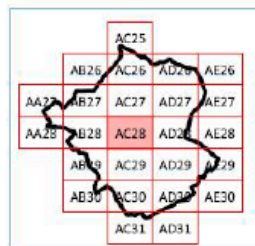
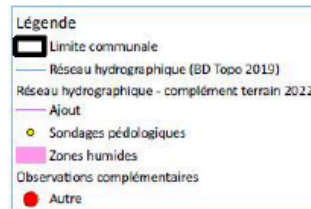
Sources : © IGN SCAN25+, © IGN BD TOPO+, Groupes d'acteurs locaux, Hydro Concept- Conception & Réalisation : Hydro Concept, 2023

Document de travail



Document de travail

Secteurs objet de la
procédure

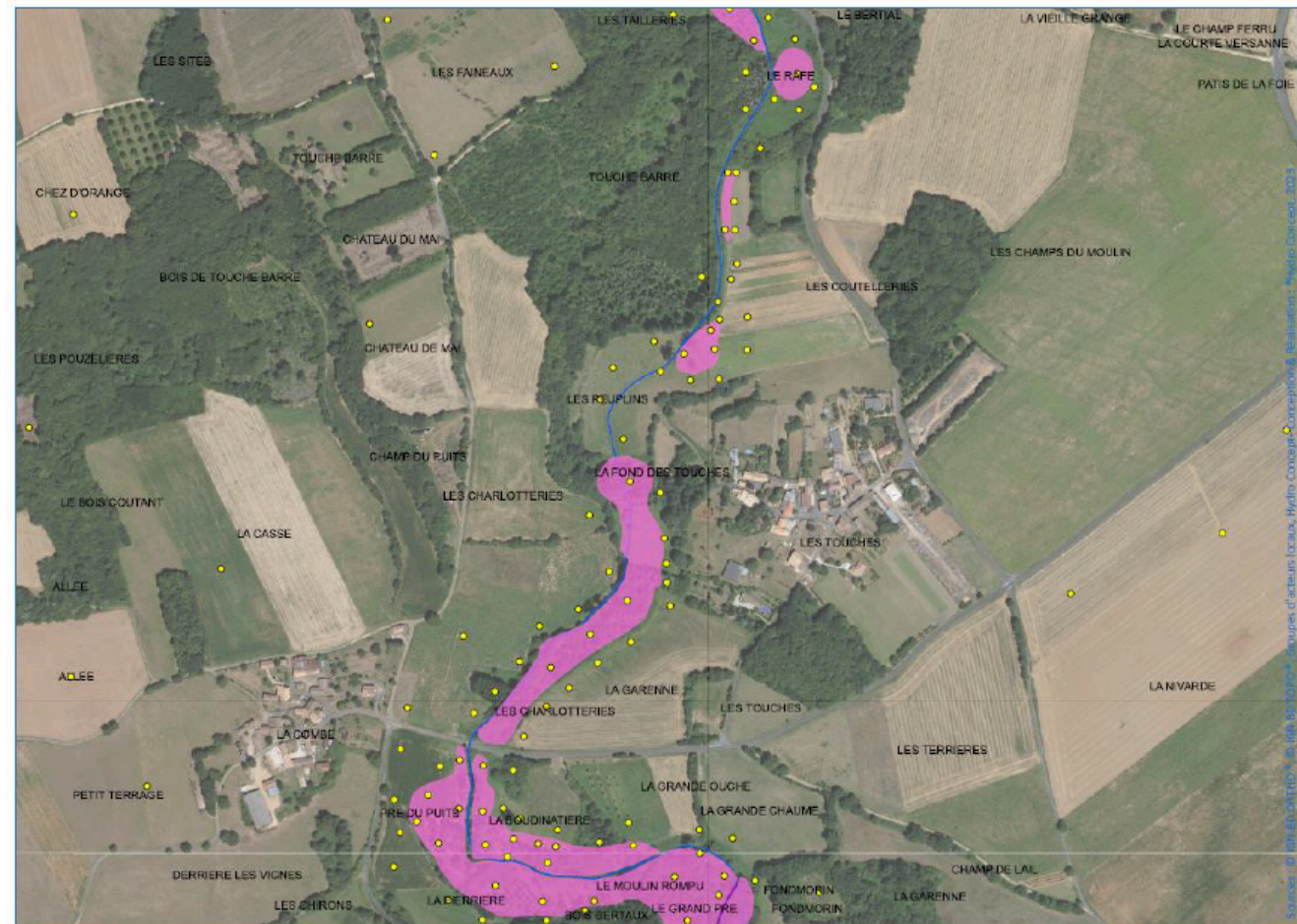
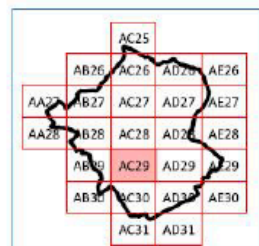
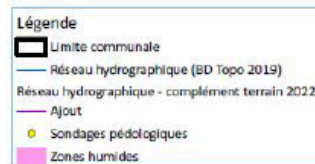


Document de travail

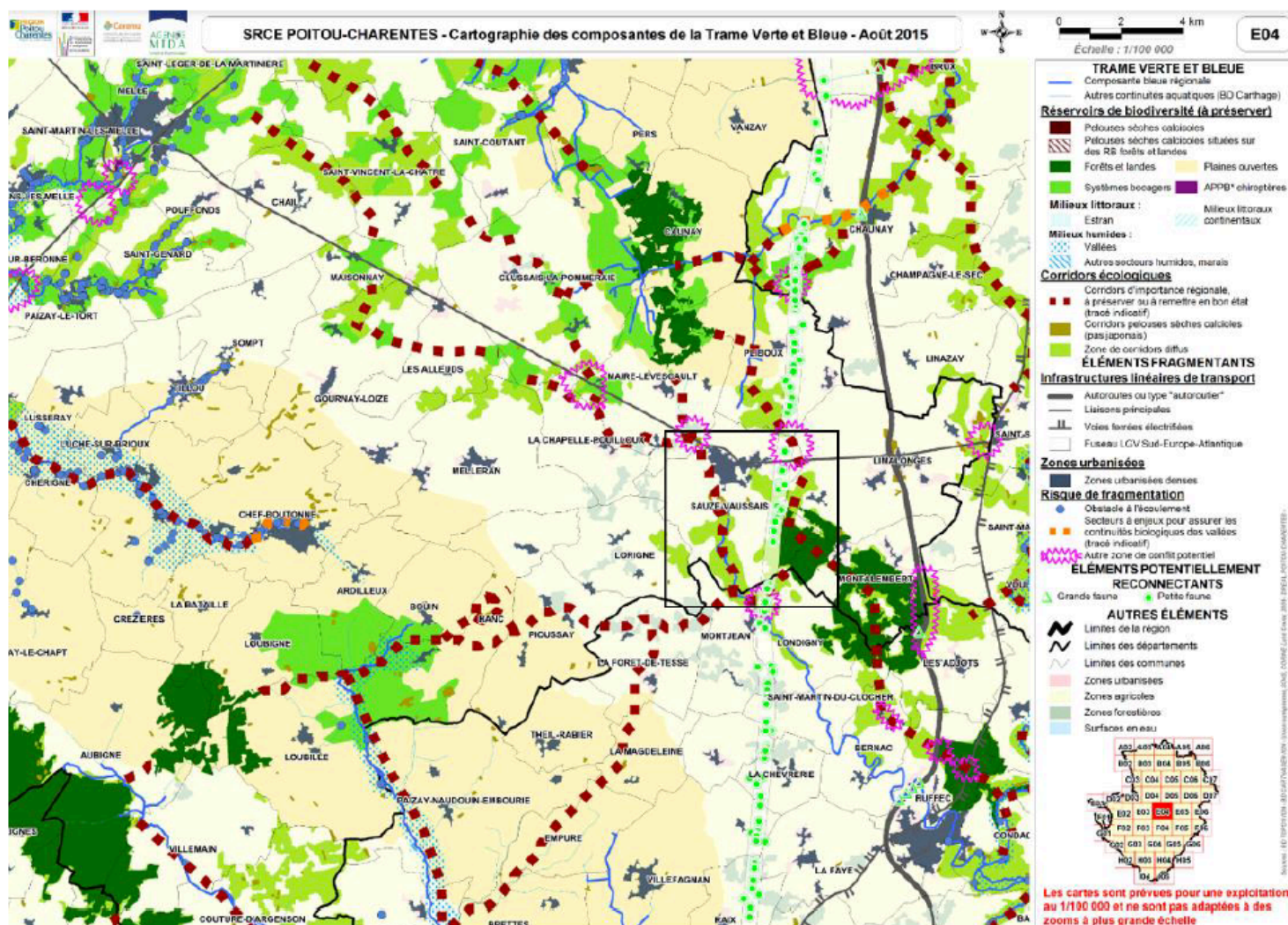


Commune de SAUZÉ VAUSSAIS - 79307 - AC29

Document de travail

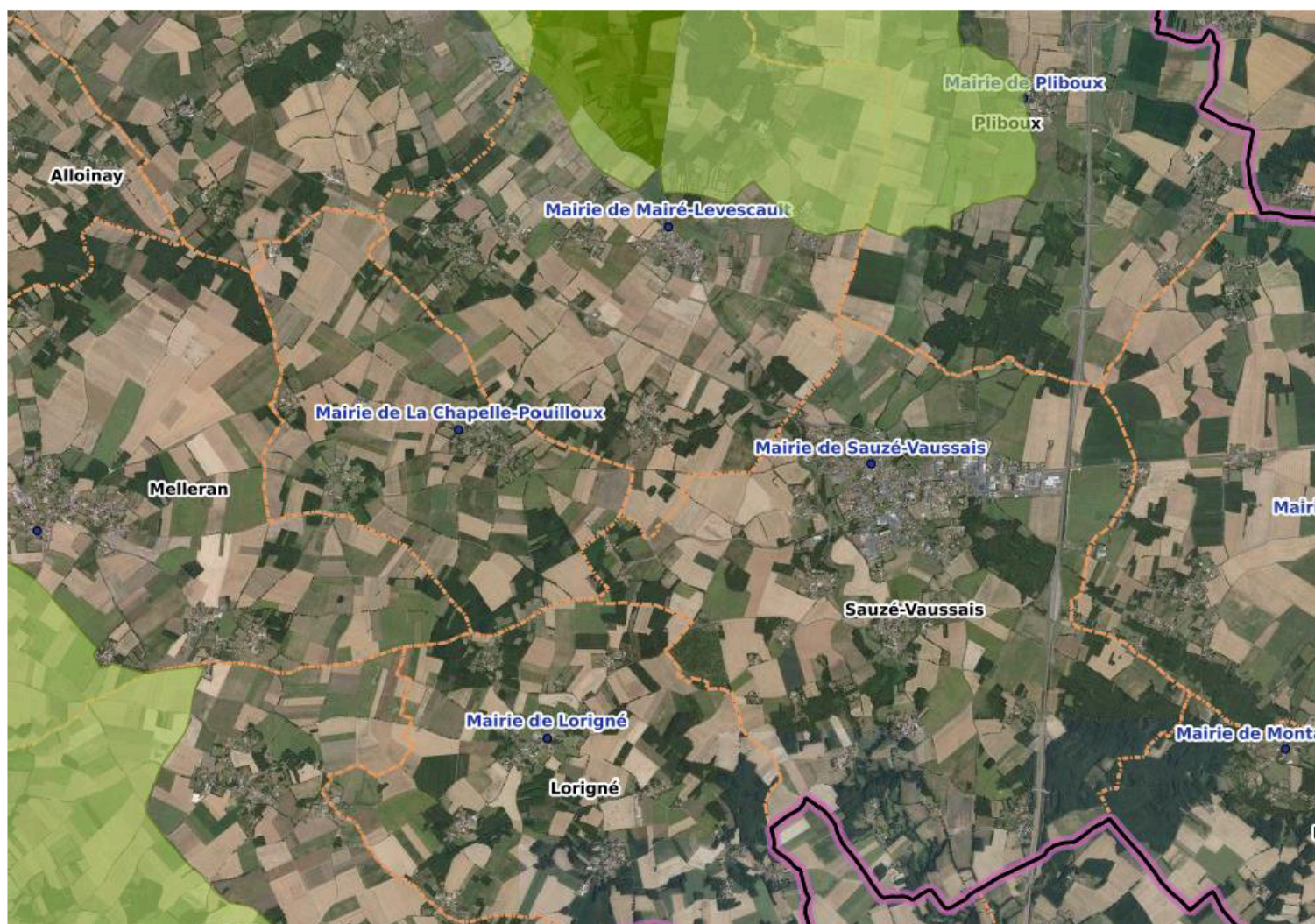


5 – COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



(Source : SRCE Nouvelle Aquitaine)

6 - ZNIEFF



(Source : Géoportail)

- **Conclusion**

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	Secteur concerné (Cf. annexe 1)	Incidences de la mise en place de la Modification n°1					Incidences globales
		Sur les réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, l'artificialisation	Sur la structure paysagère et le patrimoine	Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	Sur les risques	Sur les nuisances et pollutions	
Suppression des emplacements réservés n°9 et n°10	Secteurs 4 et 5	Parcelles maintenues en zone N	Parcelles maintenues en zone N	/	/	/	/
Réduction zone A au profit de Ub	Secteur 1	Parcelles déjà aménagées pour de l'habitat (habitation + jardin) Aucune incidence sur des parcelles à usage agricole	Potentielles évolutions du bâti ou des parcelles encadrées par le règlement UB	/	/	/	/
Passage de A en Ah	Secteur 6	Zones Ah existantes élargies + Le règlement de la zone Ah contraint les évolutions pour limiter l'incidence sur les milieux naturels et le paysage		/	/	/	/
	Secteur 7			/	/	/	/
	Secteur 8			/	/	/	/
Passage de Ub à UX	Secteur 2	Activité et constructions existantes sur les parcelles +		/	/	/	/
	Secteur 3	Règlement UX adapté aux potentielles évolutions des activités		/	/	/	/
Passage de Ub à UXa	Secteur 9	Activité et constructions existantes sur les parcelles + Règlement UXa adapté pour préserver les espaces naturels alentours et le paysage en cas d'évolution de l'activité		/	/	/	+
Passage de A à N		Renforcement des dispositions relatives à la prise en compte de la biodiversité	/	/	/	/	+
Modification de l'article 11 du règlement écrit sur les zones UA, UB, A et N) relative à la pose de capteurs solaires	-	/	/	Faciliter la mise en œuvre de projets photovoltaïque	/	/	+
Modification de l'article 2 du règlement écrit sur le secteur Ah	-	Règles de constructibilité précisées (quoi, dans quelle proportion)	Règles de constructibilité précisées	/	/	/	+

Considérant l'analyse ci-avant, et notamment que les modifications envisagées ont toutes vocation à rendre cohérentes les règles d'urbanisme à l'usage des sols et aux évolutions envisageables, à des projets réalisés ou à des règles de construction devenues obsolètes, il apparaît que :

- les modifications apportées au plan de zonage sont compatibles avec les objectifs inscrits au PADD « aucune extension de l'urbanisation », « zone d'activités économiques existante à revaloriser », « espace agricole à préserver » étant donné qu'elles n'ouvrent pas de secteur à l'urbanisation (parcelles déjà bâties), permettent d'envisager une évolution des activités économiques déjà implantées et n'impactent pas l'espace agricole
- les modifications n'entraînent pas de la consommation d'espaces naturels ayant un intérêt notable vis-à-vis de la biodiversité et n'augmentent pas l'exposition des populations à des nuisances ou des pollutions
- les modifications concernant le règlement ne sont pas de nature à engendrer des incidences notables sur l'environnement ou la santé une fois mises en application (précision concernant la technique de pose des capteurs solaires, sur les annexes, aux aménagements accessoires de constructions autorisées, aux bassins, etc.)