



Plan local d'urbanisme de Sauzé-Vaussais

Modification n°1

Dossier consultable en mairie

et

au siège de la communauté de communes

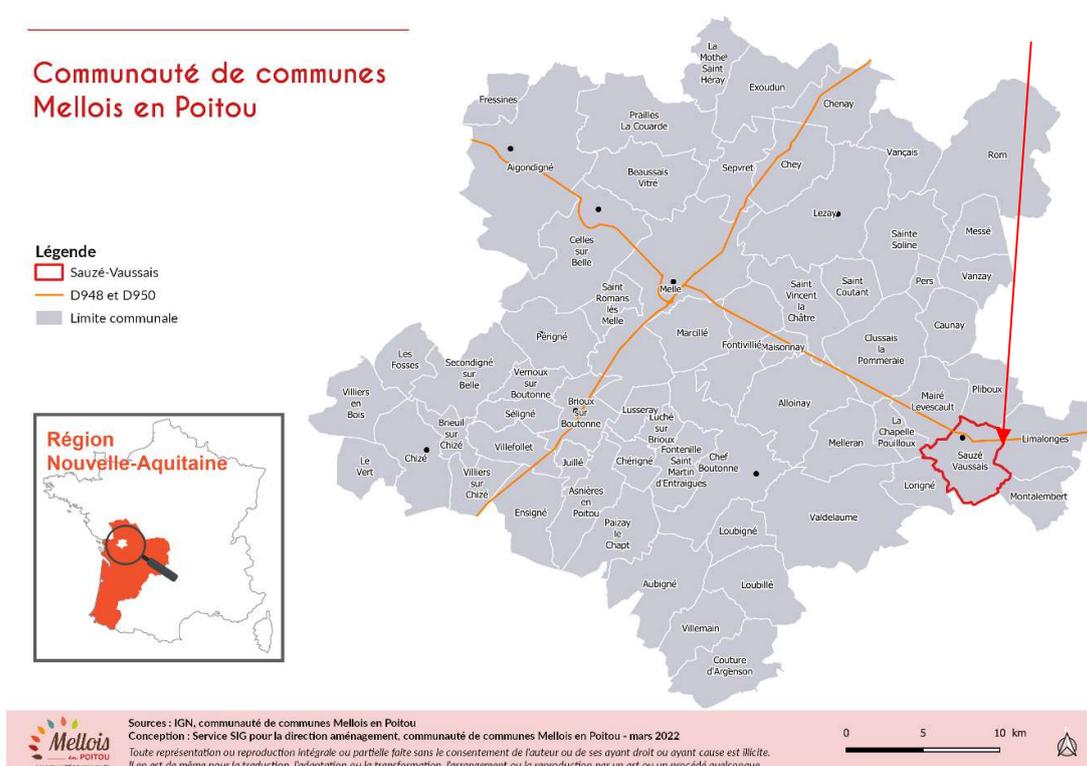
Prescrits par délibérations du conseil communautaire du 25/05/2023

Table des matières

Périmètre de l'étude	2
Rappel du contexte territorial	2
Le contexte intercommunal	2
Le contexte du périmètre de l'étude	3
Les évolutions à conduire	4

Périmètre de l'étude

Secteur
d'intervention



Rappel du contexte territorial

Le contexte intercommunal

La communauté de communes Mellois en Poitou a approuvé son **Schéma de cohérence territorial** le 2 mars 2020. Les documents du SCoT Mellois en Poitou sont consultables via le lien suivant : <http://scot.melloisenpoitou.fr>

La communauté de communes Mellois en Poitou a prescrit le 1^{er} juillet 2021 l'élaboration d'un PLUi-H (plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local d'habitat).

L'élaboration conjointe de ces documents permet de mettre en cohérence les stratégies en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'habitat. Le diagnostic a démarré au mois d'avril 2022. Il est prévu que le diagnostic soit voté au conseil communautaire du mois de janvier 2023.

Concomitamment au PLUi-H ou de manière différée, sont en cours de réalisation un plan de paysage, une stratégie d'attractivité économique et touristique, un inventaire des zones humides, du réseau hydrographique et du maillage bocager, un observatoire agricole et foncier, un plan climat-air-énergie territorial et un schéma de développement touristique. Dans cette même temporalité, Mellois en Poitou s'est engagé dans l'élaboration de son Projet de Territoire.

3

En octobre 2021, la chambre d'agriculture a remis à la Communauté de communes un **diagnostic agricole**. Cet observatoire consiste à répertorier le foncier ainsi que le bâti accueillant des exploitations agricoles sur le territoire intercommunal. L'observatoire fait également apparaître les types de cultures et d'élevage.

Le **plan de paysage** en cours d'élaboration est articulé avec l'ensemble des démarches auxquelles il peut contribuer, notamment l'élaboration du PLUi-H et le renouvellement de la labellisation du Pays d'Art d'Histoire. Le diagnostic et les Objectifs de Qualité Paysagère ont été validés en 2021. La dernière étape d'élaboration du plan d'actions a démarré en 2022.

L'**inventaire des zones humides, du réseau hydrographique, des plans d'eau et du maillage bocager** sera réalisé simultanément aux premières phases d'élaboration du PLUi-H. Aussi, le prestataire pourra ainsi exploiter les données produites dans le cadre de cet inventaire (couches SIG) pour réaliser l'étude des évolutions du présent marché. S'agissant de la commune de Sauzé-Vaussais, l'inventaire du maillage bocager a été réalisé, mais l'inventaire des zones humides n'a pu se tenir en 2022 en raison de la sécheresse, et aura donc lieu en 2023.

La communauté de communes Mellois en Poitou souhaite se doter d'un **Plan climat-air-énergie territorial** (PCAET) au cours du mandat actuel. Le vote de la déclaration d'intention liée au lancement du PCAET est prévue au conseil communautaire du mois de janvier 2023.

Le contexte du périmètre de l'étude

La commune de Sauzé-Vaussais est couverte par un PLU, approuvé le 13 octobre 2014 ayant fait l'objet de 3 modifications simplifiées. Le PLU de Sauzé-Vaussais en vigueur est conforme aux dispositions de la loi Grenelle du 2 juillet 2010.

Contexte environnemental :

La commune de Sauzé-Vaussais n'est dans aucun périmètre de protection Natura2000.

Les évolutions à conduire

Des évolutions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sauzé-Vaussais sont envisagées dans le cadre de deux procédures.

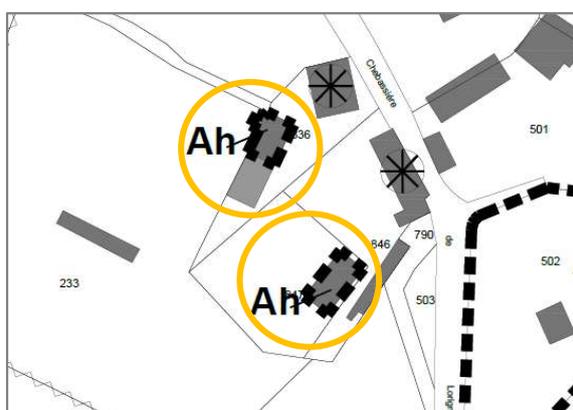
- **Une modification de droit commune n°1 qui comptera 11 objets :**
 - Correction d'une erreur matérielle qui consiste à élargir le tracé de la zone Ah à 20 mètres autour de deux bâtis et réécriture du règlement de la zone Ah ;
 - Correction d'une erreur matérielle qui consiste à créer un STECAL autour d'une construction déjà existante au moment de l'approbation du PLU ;
 - Correction d'une erreur matérielle qui consiste à réduire une zone A au profit d'une zone UB afin d'intégrer dans cette zone UB une construction autorisée dans le cadre du PLU antérieur ;
 - Correction d'une erreur matérielle qui consiste à remplacer une zone UB par une zone UX ;
 - Corriger une erreur matérielle en remplaçant une zone UB par une zone UX afin de prendre en compte une activité économique existante avant l'entrée en vigueur du PLU actuel.
 - Réduire une zone UB au profit d'une zone UX afin d'être cohérent avec l'évolution de l'usage du sol actuel ;
 - Autoriser la pose de capteurs solaires en saillie sur une toiture (interdiction présente dans le règlement écrit des zones UA, UB, A et N) ;
 - Supprimer les emplacements réservés n°9 et n°10 ;
 - Réduire une zone Ub au profit d'une zone N ;
 - Étendre une zone Ah pour mettre en cohérence le zonage avec l'usage du sol ;
 - Réduire une zone A au profit d'une zone Ah.

A/ Corriger une erreur matérielle en élargissant le tracé de la zone Ah à 20 mètres autour de deux bâtis et modifier le règlement écrit de la zone Ah :

Le tracé de la zone Ah, situé dans le secteur du Puy d'Anché, s'arrête à la limite du bâti construit. Le règlement de la zone n'est pas applicable en l'état, notamment en cas d'un projet d'extension, et ne prend pas en compte non plus l'assainissement.

D'autre part, le règlement de la zone Ah autorise les annexes à l'habitat. Or, les deux bâtis concernés par ces zones Ah accueillent une annexe à une activité agricole, à savoir un gîte appartenant à l'entreprise SARL Ferme du Puy d'Anché.

L'évolution consiste à corriger l'erreur matérielle en élargissant le tracé de la zone Ah autour des deux bâtis et à autoriser les annexes à l'activité agricole dans le règlement écrit.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014



Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil



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

Sont admis dans les secteurs Ah :

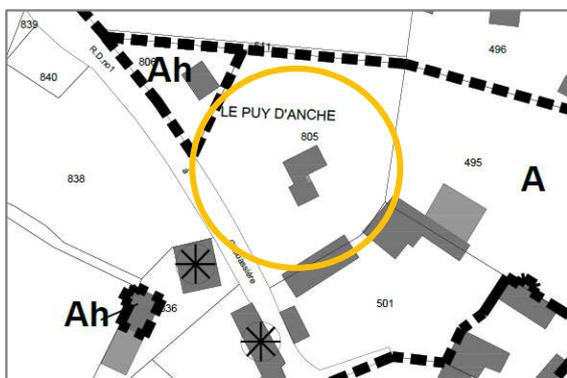
- > Les travaux et les extensions mesurées des constructions existantes (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.
- > Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que le bâti transformé présente un intérêt patrimonial ou architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service public ou intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé ;
 - que dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte, etc.), les autres destinations n'étant pas autorisées ;
 - qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité.
- > 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 20 mètres du bâtiment d'habitation principal.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Extrait du règlement écrit du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014

B/ Corriger une erreur matérielle en créant un STECAL autour d'une construction déjà existante au moment de l'approbation du PLU en vigueur aujourd'hui :

Une habitation, située dans le secteur du Puy d'Anché, apparaît dans la zone A. Or, cette habitation a été autorisée par le PC 079 307 10 S0004 délivré le 20 mai 2010, et a été construite lors de l'année 2012, soit avant l'approbation du PLU actuellement en vigueur.

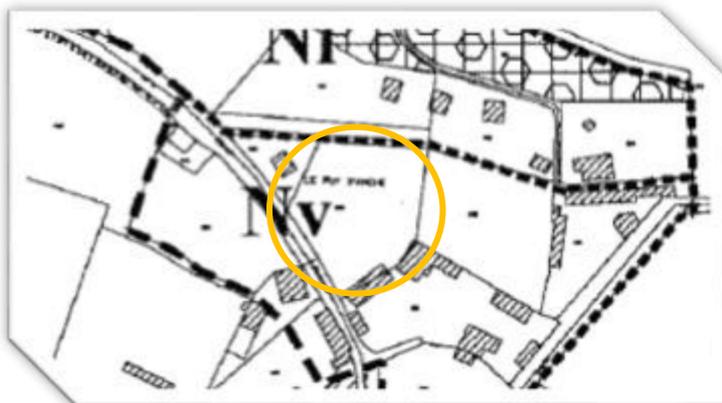
L'évolution consiste à corriger l'erreur matérielle en créant un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en traçant une zone Ah autour de l'habitation.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014



Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil

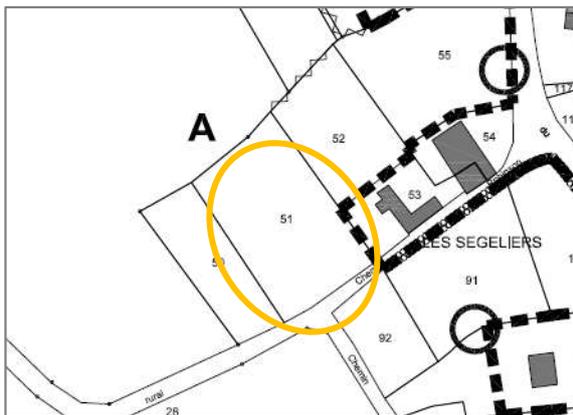


Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 10/10/2006

C/ Corriger une erreur matérielle en réduisant une zone A au profit d'une zone UB afin d'intégrer dans cette zone UB une construction qui a été autorisée dans le cadre du PLU antérieur :

Un terrain situé dans le secteur des Segeliers, apparaît en zone A. Or, ce terrain est occupé par une habitation autorisée par le PC 079 307 12 S0015 délivré le 02 mai 2012, soit avant l'approbation du PLU actuellement en vigueur.

L'évolution consiste à corriger cette erreur matérielle en réduisant une zone A au profit d'une zone Ub autour de l'habitation existante et de sorte à permettre la réalisation des projets d'extension du propriétaire.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014



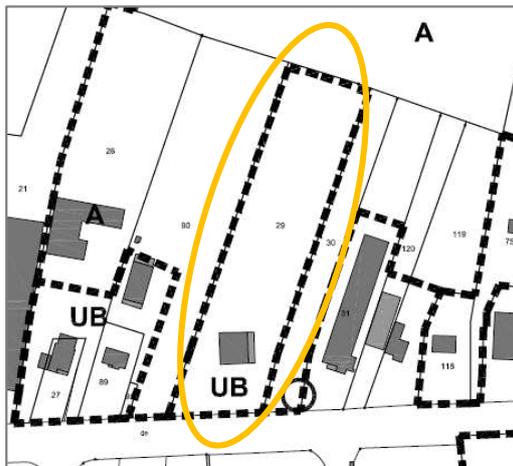
Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil



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

D/ Corriger une erreur matérielle en remplaçant une zone UB par une zone UX afin de prendre en compte une activité économique déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU actuel :

Un terrain situé sur la Route de Civray apparaît en zone UB. La zone UB a vocation à accueillir principalement de l'habitat et quelques rares activités économiques et de service qui soient compatibles avec de l'habitat. Or, ce terrain accueille une activité de transport de voyages, exercé depuis 1991 par l'ex SAS Voyages Baudin, qui a été racheté en 2020 par SAS Alliance Atlantique. Le bâtiment accueillant l'activité a quant à lui été autorisé par le PC 79 307 93 G0035 délivré le 15 novembre 1993, soit avant l'approbation du PLU actuellement en vigueur. L'évolution consiste à corriger l'erreur matérielle en remplaçant la zone UB par la zone UX dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014



Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil



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

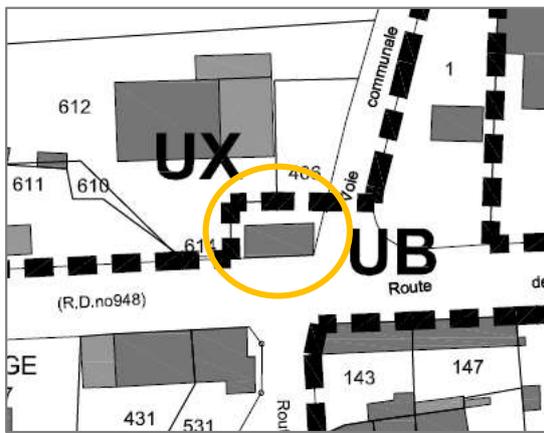
E/ Corriger une erreur matérielle en remplaçant une zone UB par une zone UX à l'emplacement d'une parcelle :

Une activité économique, situé le long de la Route de Civray, apparaît en zone UB. Or, le bâti existant a toujours accueilli une activité économique tertiaire ou de service :

- De 2002 à 2017, le bâti était occupé par le bureau de l'entreprise Guillon ;
- De 2017 à 2019, un changement de destination de bureau en commerce a permis l'installation de l'entreprise Sauz'equit SASU (DP 079 307 17 S0013) ;
- De 2019 à 2021, un salon de coiffure s'est installé dans le bâti (AT 079 307 19 S0002) ;
- Depuis mars 2021, c'est l'entreprise SAS Chez Tito qui occupe le bâti.

9

L'évolution consiste à corriger l'erreur matérielle en la zone UB par la zone UX.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014



Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil

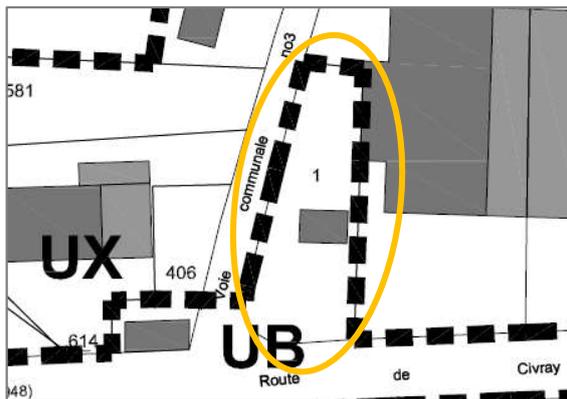


Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 10/10/2006

F/ Réduire une zone UB au profit d'une zone UX afin de rendre cohérent le zonage suite à l'évolution de l'usage du sol :

L'habitation, située le long de la Route de Civray, et apparaissant en zone UB, a été démolie par l'entreprise SARL Brault Loisirs qui occupe la parcelle voisine, suite à une acquisition opérée le 5 juillet 2021. Des travaux d'aménagement d'un parking ont été réalisés. Des clôtures ont été posées. Autrefois destiné à l'habitat, l'usage du sol a évolué et elle est liée à l'activité économique d'une entreprise.

L'évolution consiste à réduire la zone UB au profit de la zone UX afin de prendre en compte l'évolution de l'usage du terrain.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014



Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil

G/ Modifier le règlement écrit afin d'autoriser la pose de capteurs solaires en saillie sur une toiture (actuellement interdite dans le règlement des zones UA, UB, A et N) :

Une évolution consiste à autoriser la pose de capteurs solaires sur une toiture dans le règlement écrit.

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

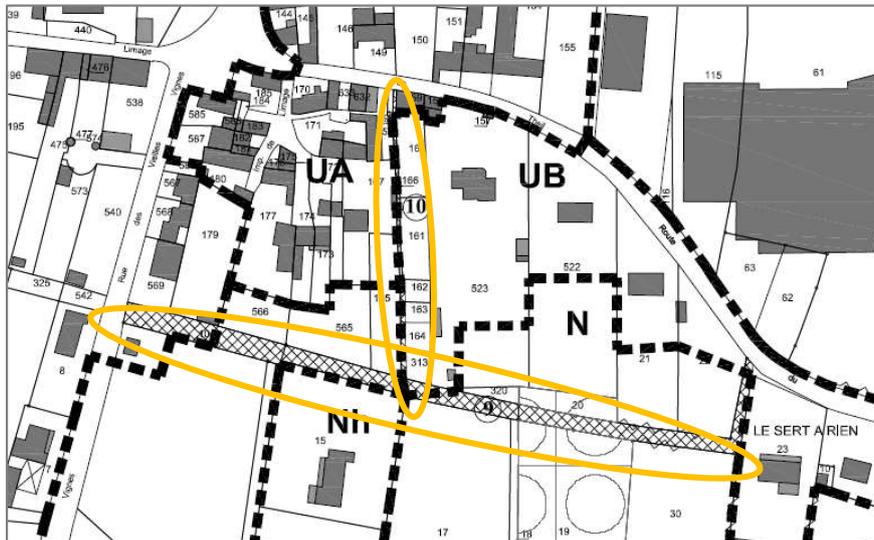
Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse,
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.
- > 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.

Extrait du règlement écrit du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014

H/ Supprimer les emplacements réservés n°9 et n°10 :

Une évolution consiste à supprimer les emplacements réservés n°9 et n°10 car les opérations prévues par ces ER ont été réalisées.

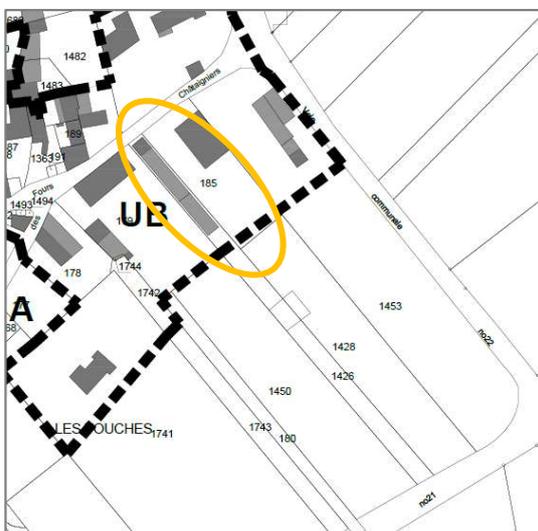


Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014

I/ Réduire une zone UB au profit d'une zone N afin de permettre l'installation d'activités forestières dans l'espace d'une ancienne scierie :

Une ancienne scierie, située dans le secteur des Touches et dont l'activité s'est terminée en décembre 2006, a été acquise par l'entreprise de foresterie ETS CANTEAU BOIS. Les bâtis de l'ancienne scierie sont actuellement utilisés par l'exploitant forestier. Or, les bâtis sont situés en zone UB dont la vocation ne permet pas ce type d'activité. D'autre part, l'exploitant forestier a des projets de construction de bâtiments de stockage et de sciage.

L'évolution consiste à réduire la zone UB au profit de la zone N afin d'autoriser les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière sur la parcelle D0185 et une partie de la parcelle D1426.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014

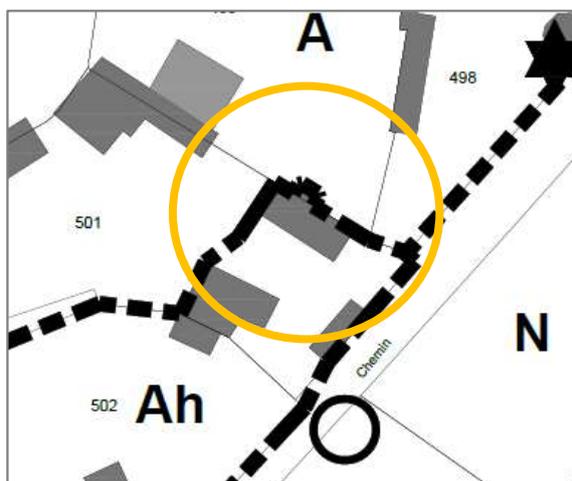


Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil

J/ Étendre une zone Ah autour d'une habitation pour mettre en cohérence le zonage avec l'usage actuel du sol (jardin d'agrément lié à l'habitation, et non usage agricole) :

Une habitation, située dans le secteur du Puy d'Anché, apparaît en zone Ah dont le tracé s'arrête à la limite de l'emprise du bâti. Or, la partie utilisée comme jardin d'agrément par la propriétaire de l'habitation est classée en A, ce qui limite la réalisation éventuelle de projets de la propriétaire.

L'évolution consiste à réduire la zone A au profit de la zone Ah autour de l'habitation.



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014

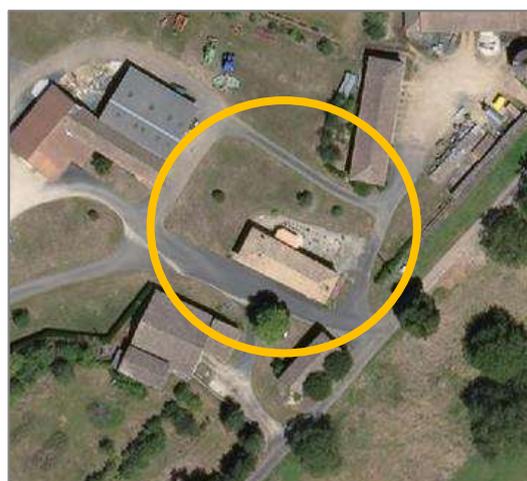
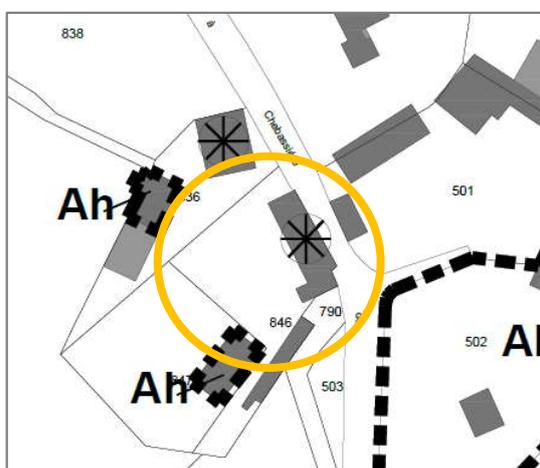


Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil

K/ Créer un STECAL 20 mètres autour d'une habitation dont la vocation et l'usage ne sont plus liés à une activité agricole :

Une habitation, située dans le secteur du Puy d'Anché, apparaît en zone A. Il s'agissait depuis 1984 de l'habitation nécessaire à l'exploitation de la SARL Ferme du Puy d'Anché (activité céréalière). Le couple de propriétaires n'exerce plus en tant qu'exploitant agricole, l'un des deux étant retraité et l'autre le devenant dans les années à venir. L'habitation n'a plus d'usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole, mais il s'agit d'une habitation de tiers.

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



Extrait du plan de zonage du PLU de Sauzé-Vaussais approuvé le 13/10/2014

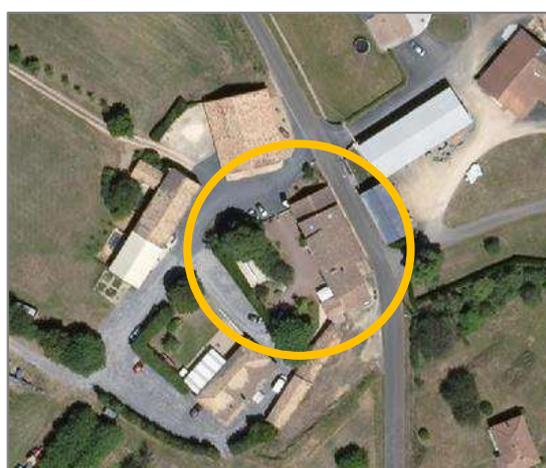


Photo aérienne actuelle (2020) - Source SIGil