

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE (16)

Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Consultées sur le dossier d'arrêt du PLUi d'Horte et Lavalette



*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
prescrite le 16 décembre 2013, arrêtée le 27 juin 2019*

DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

atelierurbanova
urbanisme & architecture

 Eric ENON
Paysagiste concepteur

 Eau-Méga
Conseil en Environnement

 MBA
MITARD BALDIKY
Avocats

Table des matières

1. Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées.....	3
2. Tableau de suivi des demandes de modification des zones U et AU (suite aux PPA et suite à la demande de dérogation d'urbanisation limitée à Madame La Préfète de Charente)	20

1. Tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Avis émis	Réponses de la CdC et modifications pour approbation
<p>CNPF – Centre Régional de la Propriété Forestière NOUVELLE-AQUITAINE</p>	<p>OAP p 12-13 : Le frêne = une maladie = chalarose.</p> <p>OAP p 12 : il est écrit que le Robinier faux-acacia est une espèce envahissante</p> <p>Rapport de présentation livre 1 p 78 : <i>Malgré une sylviculture localement assez intensive /es habitats naturels, forestiers ou non, sont encore bien représentés</i></p> <p>Rapport de présentation livre 1 p 78 : « <i>L'intensification se concrétise surtout par un taux d'enrésinement assez fort, avec l'introduction d'essences étrangères à la région</i> ».</p> <p>Rapport de présentation livre 1 p 112 : <i>La gestion sylvicole et l'enrésinement ont tendance à amoindrir la valeur des habitats originels</i></p> <p>Rapport de présentation livre 1 p 112 : <i>Prairies hygrophiles et boisements alluviaux menacés par la mise culture ou les peupleraies</i></p> <p>Règlement graphique : Vous indiquez dans le rapport de présentation livre 2 p 49 : « <i>Les élus ont fait le choix de ne pas généraliser cet outil de protection (EBC), [...] zones de corridors écologiques étroits</i> ».</p>	<p>→ Enlever cette espèce des essences recommandées</p> <p>→ Enlever des espèces envahissantes → Conservation de cette espèce dans les plantations d'arbres isolés, alignements ou haies</p> <p>→ Revoir la formulation et éviter le terme « sylviculture intensive »</p> <p>→ Plantations de pins ne sont pas à protéger, contrairement aux chênes et la plupart des feuillus Le Châtaignier ne peut être remplacé par d'autres essences sauf pins maritimes</p> <p>→ Suppression de cette phrase</p> <p>→ Suppression de cette préconisation car erronée</p> <p>→ Le classement en EBC des massifs > 1 ha et possédant pour certains un Plan Simple de Gestion agréé sera justifié</p>
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)</p>	<p>Article L151-6 du code de l'urbanisme, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial redevient obligatoire au sein des SCOT. Concernant votre territoire, n'ayant pas de SCOT</p>	<p>→ Le dossier de PLUi comporte déjà une orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur la thématique commerciale. Il est proposé de compléter cette dernière de manière à</p>

		davantage définir les conditions d'implantation des activités (appréciation qualitative).
DIRA	Territoire traversé par aucune route nationale.	
Département de la Charente	<p>Orientation d'Aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reprendre les tracés actualisés pour l'OAP de la zone d'activités d'Edon • Revoir l'accès à la zone 1AUX des Sigalauds (Villebois-Lavalette) : cet accès doit impérativement se faire depuis la RD23, via la bande située entre le centre de contrôle technique et les bâtiments existants • Fouquebrune : la zone située à l'angle des RD101 et 81 : revoir les principes pour plus de sécurité. • Magnac-Lavalette-Villars : une bande de terrain sur la RD5 est prévue pour un élargissement de la voie (emplacement réservé). Il devrait se trouver sur toute la longueur de la zone ainsi que de part et d'autre de la RD5. Il est indispensable de revoir ce point. • Magnac-Lavalette-Villars : à l'entrée Ouest du Maine Perry sur la RD5 : nécessaire d'ajouter un emplacement réservé en vue de réaliser un aménagement de sécurité. <p>Obstacles latéraux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout nouvel obstacle devra être installé : <ul style="list-style-type: none"> - à plus de 7m du bord de la chaussée d'un RD supportant un trafic moyen de plus de 1500 véhicules/jour, hors agglomération. - en limite du domaine public sans jamais être inférieur à 2m du bord de la chaussée d'un RD supportant un trafic moyen de 1500 véhicules/jour, hors agglomération. 	<p>→ L'OAP sur la zone d'activité d'Edon sera complétée avec un fond aérien actualisé</p> <p>→ L'OAP de la zone des Sigalauds sera modifiée pour exiger un accès comme demandé par le Département.</p> <p>→ Cette zone est supprimée du projet de PLUi.</p> <p>→ L'emplacement réservé sera revu en conséquence sur les plans de zonage, à savoir dans sa longueur et de part et d'autre de la RD5.</p> <p>→ L'emplacement réservé sera ajouté au plan de zonage.</p> <p>→ Ces éléments seront ajoutés au niveau des dispositions générales du règlement écrit du PLUi.</p>

	<p>Distances d'inconstructibilité le long des routes départementales</p> <ul style="list-style-type: none"> • La RD939 entre Angoulême et Edon est classée à grande circulation par décret, ce qui impose une zone d'inconstructibilité pour les bâtiments à caractère d'habitation dans une bande de 75m depuis l'axe de ces voies. Cette information doit être précisée dans le PLUi. <p>Déviations de route nationale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il convient de préciser que la RD674 sert de déviation à la RN10, en cas de fermeture à la circulation, comme défini dans le catalogue des déviations de routes nationales validé par le Préfet le 13 juin 2018 et annexé au plan ORSEC. <p>Carrières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi doit intégrer les spécifications du règlement de voirie départementale de la Charente ne vigueur depuis le 1^{er} janvier 2014, qui précise (article 37), ainsi que l'article L131-8 du code de la voirie routière et article 79 du règlement de voirie de Charente. 	<p>→ La chemise d'annexes du PLUi sera complétée avec les éléments relatifs à cette bande d'inconstructibilité autour de la RD939 et aussi pour la RD674, <u>selon les éléments pouvant être transmis aux bureaux d'études.</u></p> <p>→ Ces précisions seront apportées au niveau du rapport de présentation (diagnostic) du PLUi.</p> <p>→ Le règlement du PLUi n'a pas vocation à rappeler les autres législations en vigueur. Il régit ce qui relève du code de l'urbanisme. De plus, les réglementations peuvent évoluer, donc il n'est pas recommandé de les retranscrire dans le règlement du PLUi. Ces éléments ne seront donc pas ajoutés au règlement du PLUi.</p>
<p>Direction Départementale de Cohésion Sociale et de Protection des Populations (DDCPSP)</p>	<p>Liste des élevages fournis</p> <p>CONSEIL prévoir la même distance d'implantation pour les tiers à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 100 m minimum vis-à-vis des bâtiments et annexes de ces élevages concernant les exploitations soumises aux installations classées ○ 50 m minimum pour les RSD vis-à-vis des bâtiments et annexes de ces exploitations. 	<p>→ La liste des élevages sera ajoutée au niveau du diagnostic agricole, dans le rapport de présentation.</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Concernant les distances d'implantation, le règlement de PLUi n'a pas à les rappeler, car elles s'appliquent de fait (dans le respect du RSD et du régime des installations classées) lorsque des demandes d'implantation de bâtiments sont faites.</p>

<p>GRT Gaz</p>	<p>En complément de la SUP déjà existante, un arrêté préfectoral instituant de nouvelles SUP a été signé le 08/12/2017.</p> <p>Rapport de Présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec rappel des servitudes d'implantation et de passage (13) et des distances des servitudes d'utilité publique de pour la maîtrise de l'urbanisation (11). • De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés. <p>PADD</p> <p>Rappeler de ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.</p> <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Les projets doivent être cohérents et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.</p> <p><u>Les OAP suivantes sont impactées par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bourg de Gurat page 42-43, • Bourg de Gardes-le-Pontaroux page 44-45. <p>Règlement</p> <p>La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p>	<p>→ Ajouter cet arrêté au dossier de PLUi.</p> <p>→ Ajouter les fiches de présentation des ouvrages du territoire</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Cela ne relève pas d'une stratégie politique, donc ne trouve pas sa place au sein du PADD. En revanche, ce souci de ne pas exposer de population à ce risque a été étudié dans le cadre des choix de zonage effectués par les élus.</p> <p>→ La zone U au sud du bourg de Gurat ne sera pas maintenue en zone constructible.</p> <p>→ D'une manière générale, dans la partie écrite des OAP sectorielle, sera rappelée la phrase suivante : « <i>Veiller à la bonne prise en compte des ouvrages de desserte gaz présents à proximité des sites de projet. Pour ce faire, il est nécessaire de consulter GRTGaz dès l'émergence du projet</i> ».</p> <p>→ À ajouter</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ D'une manière générale, un report obligatoire aux SUP et annexes sanitaires au niveau des dispositions générales du règlement écrit ○ Au niveau des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit, un paragraphe sur les canalisations et ouvrages techniques, ainsi que l'obligation d'informer GRTgaz pour toute autorisation d'urbanisme.
-----------------------	--	--

	<p>Document graphique du règlement- Plan de zonage Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz</p> <p>Espaces Boisés Classés,haies, éléments végétaux particuliers</p> <p>Plan des Servitudes d'Utilité Publique La représentation des Servitude d'Utilité Publiques de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan : La servitude d'implantation et de passage (13)</p> <p>Liste des Servitudes d'Utilité Publique Préciser la larguer de la zone non-aedificaendi et non-sylvandi + ajouter la SUP maîtrise de l'urbanisation</p>	<p>→ Le règlement graphique de zonage ne fait pas apparaitre les SUP. Les SUP sont présentes dans le dossier de PLUi, dans une chemise spécifique, mais restent indépendantes du règlement écrit. Le bureau d'études reprend les éléments transmis dans le PAC ou par les gestionnaires, sans effectuer de reprise des SUP. Cela reste à la charge de chaque gestionnaire de mettre à jour et à disposition ces SUP au niveau du GPU.</p> <p>→ La cohérence entre les EBC et la servitude gaz a été vérifiée. Certaines zones boisées ne feront plus l'objet d'EBC.</p> <p>→ Le bureau d'études reprend les éléments transmis dans le PAC ou par les gestionnaires, sans effectuer de reprise des SUP. Cela reste à la charge de chaque gestionnaire (et de sa responsabilité) de mettre à jour et à disposition ces SUP au niveau du GPU. La chemise SUP du dossier de PLUi sera complétée de l'ensemble des pièces fournies par GRTGaz.</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. La liste des SUP restera celle qui a été fournie dans le PAC de l'Etat.</p>
<p>CDPENAF (dérog à urbanisation)</p>	<p><u>Zones U à supprimer ou revoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 153 à Villebois ○ Parcelle 53 p (nord du bourg) à Edon ○ Parcelles 276 p et 195 p à Magnac ○ Parcelle 766 et ½ 765 (les Monneries) à Combiers ○ Parcelles 252 et 253 p (Lac Fonchain) à Gardes-Le-Pontaroux ○ Parcelle 581 (sud du Bourg) à Gurat 	<p>→ Ces éléments ont été revus et justifiés au cas par cas, lors d'échanges avec les services de la Préfecture</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 505 (La Vacherie) à Boisé-La-Tude (ex Chavenat) <p><u>Zones AU à supprimer ou revoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 100 p (St Acquiète NORD) à Chadurie ○ Vallon du ruisseau de Ronsenac : zone AU ○ Parcelle 9p (St Acquiète SUD) à Chadurie ○ Parcelle 197 à Magnac <p><u>Zones UX à supprimer ou revoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 86p (chez François) à Chadurie <p><u>Zones AUX à supprimer ou revoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 AUXa : parcelle 90p à Edon ○ 1 AUX à Fouquebrune <p><u>STECAL remis en cause</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nlt3 – Gurat (emprise conséquente, site Natura 2000) 	
<p>Avis de Madame la Préfète</p>	<p><u>Zones U à supprimer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 153 à Villebois ○ Parcelle 53 p (nord du bourg) à Edon ○ Parcelles 276 p et 195 p à Magnac ○ Parcelle 766 et ½ 765 + 714p (les Monneries) à Combiers ○ Parcelles 252 et 253 p (Lac Fonchain) à Gardes-Le-Pontaroux ○ Parcelle 581 (sud du Bourg) à Gurat ○ Parcelle 505 (La Vacherie) à Boisé-La-Tude (ex Chavenat) <p><u>Zones AU à supprimer ou revoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 100 p (St Acquiète NORD) à Chadurie ○ Vallon du ruisseau de Ronsenac : zone AU ○ Parcelle 9p (St Acquiète SUD) à Chadurie ○ Parcelle 197 à Magnac <p><u>Zones UXa à supprimer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelle 86p (chez François) à Chadurie <p><u>Zones AUX à supprimer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 AUXa : parcelle 90p à Edon ○ 1 AUX à Fouquebrune 	<p>→ Ces éléments ont été revus et justifiés au cas par cas, lors d'échanges avec les services de la Préfecture</p>

	<p><u>STECAL à supprimer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nlt3 – Gurat (emprise conséquente, site Natura 2000) 	
<p>MRAe</p>	<p>Rapport de présentation : pas de précisions suffisantes au niveau du résumé non-technique sur les secteurs développement et les incidences du projet</p> <p>Seule analyse TVB est conclue de manière opportune par un tableau de synthèse</p> <p>TVB : trop succinct et manque le lien avec la TVB de l'Angoumois.</p> <p>Diagnostic socio-éco : mélange de données entre 2012 et 2015. L'ensemble des données mériterait d'être remis à jour.</p> <p>Logements vacants : rapport succinct + incohérences + manque origines de ce phénomène</p> <p>Eau potable La MRAe demande que les données du rapport de présentation et des annexes soient complétées par une analyse de al capacité résiduelles des captages, ainsi que pas des informations sur les réseaux et leurs rendements afin de bien s'assurer de la faisabilité du projet d'accueil de nouveaux habitants dans ce secteur.</p>	<p>→ Le résumé non-technique sera complété suivant les demandes de la MRAE.</p> <p>→ Les sous-trame retenues ainsi que la méthode de définition des TVB seront détaillées. Le lien avec la TVB identifiés dans le SCOT de l'Angoumois et avec le SRCE seront mieux explicités. Le tableau de synthèse viendra ensuite conclure ce chapitre.</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Un encadré au démarrage du diagnostic précise : <i>A noter : le diagnostic territorial a été réalisé en 2015 et se base donc sur des données disponibles à cette date-là (essentiellement données INSEE de 2012). La CdC d'Horte et Lavalette a ensuite fusionnée pour devenir la CdC Lavalette-Tude-Dronne. Le diagnostic urbain a été actualisé avec les données 2015 disponibles à l'échelle du territoire d'Horte et Lavalette, mais cela ne concerne pas toutes les données.</i></p> <p>→ Des compléments de méthode et de justification seront apportés sur la question des logements vacants.</p> <p>→ Les données relatives à l'alimentation en eau potable viendront compléter le diagnostic si elles existent et si elles sont transmises.</p>

	<p>Assainissement collectif : La MRAe recommande de compléter les informations sur l'état d'avancement des zonages d'assainissement afin de permettre d'appréhender les évolutions prévues en matière de réseau, ainsi que pour évaluer leur cohérence avec le PLUi.</p> <p>Assainissement non collectif : La MRAe considère qu'il y a lieu d'améliorer le rapport de présentation en intégrant les informations manquantes et en complétant les analyses pour évaluer plus précisément les enjeux liés à l'assainissement.</p> <p>Risques La MRAe recommande donc l'intégration de cartes à une échelle adaptée, qui permettront une évaluation de la prise en compte des enjeux afférents, notamment pour le risque inondation.</p> <p>Cela concerne le risque feu de forêt identifié sur la commune de Chadurie, pour laquelle la situation du dispositif de défense incendie n'est pas décrite et la carte et la carte des poteaux et des hydrants n'est pas présente.</p> <p>Projet interco + prise en compte de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Evaluation besoin en logements</u> Objectif faible : 50 logements alors que changement de destination = ambitieux (200 log) ○ <u>Analyse de la conso d'espaces + potentiel de densification</u> Objectif de densité faible malgré les efforts 	<p>→ L'état d'avancement des zonages d'assainissement est disparate sur le territoire. Il est difficile de récupérer des informations exploitables à ce sujet à l'échelle du territoire d'étude. Les éléments mis dans le dossier sont ceux que les bureaux d'études ont pu récupérer auprès des services compétents.</p> <p>→ Des contrôles avaient été réalisés mais n'ont jamais fait l'objet de traitement, ni d'analyse. En 2017, la CdC a repris la compétence et a relancé en 2018, les contrôles. A ce jour, la base de données est en train d'être montée et l'analyse des enjeux ainsi que les actions à mettre en place ne seront disponibles que d'ici 2022. Concernant les cartes d'aptitude des sols, une carte sera ajoutée.</p> <p>→ Les Atlas des Zones Inondables seront présentés au plan de zonage. Cela permet à quiconque consulte le plan de zonage de connaître le risque inondation à l'échelle parcellaire. Il n'existe aucun dispositif de défense contre l'incendie sur le secteur à risque. Il existe cependant de nombreux étangs accessibles par des chemins ruraux qui peuvent être utilisés en cas de besoins.</p> <p>→ Les objectifs démographiques seront mieux justifiés, de même que les logements vacants et les changements de destination retenus (nombre).</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Les OAP sur les zones AU indiquent un nombre minimal de logements à prévoir au sein de la zone. Cet objectif se rapproche des 10 logements/hectare (voire plus),</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Zones AU</u> Certains zones U sont considérées comme en extension ○ <u>Activités éco</u> Le rapport de présentation ne permet pas de s'assurer que les surfaces disponibles des ZA ont été incluses dans le décompte des surfaces. ○ <u>Impact des zones ouvertes à l'urbanisation</u> Présentation succincte : pas d'infos sur l'état initial / pas d'inventaire naturaliste. Cas zone AUXa d'Edon : dossier à compléter ○ <u>Parcelles en extension zonées en U</u> Certaines de ces zones ne correspondent pas aux critères développés dans le PADD. ○ <u>STECAL</u> 	<p>mais tient surtout compte du contexte et de la bonne intégration des futures constructions. Cet objectif tient aussi compte des capacités de desserte et d'accessibilité de ces zones. Ces objectifs sont donc cohérents par rapport à chaque secteur.</p> <p>→ Les zones U en extension seront revues et en partie supprimées pour le dossier d'approbation.</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Le rapport de présentation présente un tableau récapitulatif de la consommation foncière pour chaque zone économique, en distinguant la surface totale de chaque zone et les surfaces non encore urbanisées mais qui pourront l'être dans le cadre du PLUi.</p> <p>→ D'une manière générale seront mieux décrits les ensembles ouverts à l'urbanisation pour bien appréhender les enjeux et impacts au niveau de l'évaluation environnementale</p> <p>→ L'incidence de la zone AUXa d'Edon sur la trame verte et bleue sera mieux présentée. La trame verte sur ce secteur est déjà fortement contrainte et dégradée notamment du fait de la présence la RD 939 encaissée de plusieurs mètres. Il est rappelé que l'OAP prévoit une prise en compte de cette continuité (même dégradée) afin de ne pas créer une rupture plus importante encore que ce qui existe.</p> <p>→ Les zones U qui ne correspondent pas au PADD et qui créent de l'étalement urbain seront retirées du projet de PLUi.</p>
--	---	--

	<p>Analyse insuffisante</p> <p>SYNTHESE Les lacunes du diagnostic de l'état initial des secteurs de développement ne permettent pas d'identifier et localiser de façon suffisamment précise les enjeux des parcelles concernées. Les impacts potentiels de l'urbanisation ne sont ainsi pas suffisamment évalués, notamment pour les STECAL, les secteurs en extensions zonés U, la ressource en eau et l'assainissement.</p>	<p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Le rapport de présentation présente un tableau récapitulatif sur chaque STECAL en reprenant le type de STECAL, sa superficie, le projet concerné, s'il y a une activité existante et la justification de ce projet. L'ensemble des informations sont donc présentes et exposées au cas par cas pour chaque projet.</p> <p>La reprise des éléments de diagnostic permettra de répondre à la demande.</p>
<p>Commune de Boisé-La-Tude</p>	<p>Délibération approuvant le PLUi</p>	
<p>Chambre d'Agriculture de la Charente</p>	<p><u>Diagnostic agricole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ le repérage des exploitations agricoles du territoire n'est pas présent dans le dossier. Tout en émettant des réserves et au regard du plan de zonage, il semble néanmoins que les activités agricoles aient été prises en compte. <p><u>Programmation relative à l'habitat</u></p>	<p>→ Aucune modification ne sera effectuée. La méthodologie retenue pour la prise en compte de l'activité agricole est de ne pas proposer de diagnostic agricole plus poussé mais de travailler, au moment du zonage/règlement, avec chaque commune, pour évaluer les impacts du projet sur les exploitations en place, en tenant compte de leurs projets. Par ailleurs, plusieurs temps de rencontre et d'échanges ont été organisés avec le monde agricole : une rencontre en phase de diagnostic + une journée de permanence en amont du zonage + un travail précis et fine avec chaque commune pour connaître les projets de leurs agriculteurs et effectuer également le repérage des possibles changements de destination.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Scénario démographique très ambitieux qui amène à un besoin en logement élevé. Objectif de lutte contre la vacance paraît faible. Mais bon travail sur les changements de destination qui vient rééquilibrer. ○ Les dents creuses à vocation agricole doivent être mobilisées en priorité par rapport à des espaces agricoles situés en dehors des enveloppes. ○ Demande d'avoir un atlas de repérage des dents creuses mobilisables et mieux justifier la densité faible retenue dans les dents creuses. ○ Choix de localisation de zones U et AU discutables (voir en annexe). <p><u>Programmation relative à l'économie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les surfaces pour le développement éco semblent trop importantes (voir en annexe). <p><u>Gestion des franges entre espaces urbanisés et espaces agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En dehors des secteurs d'OAP, les limites entre la zone U non construite et l'espace agricole nécessitent d'être accompagnées d'Espaces Boisés à Créer à l'intérieur des emprises de la zone U. <p><u>Développement des énergies renouvelables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Souhait que l'implantation de ce type d'installations soit réglementée par le PLUi en identifiant au travers d'un zonage dédié les sites ne constituant pas un potentiel agricole (sites dégradés ou déjà 	<p>→ Un atlas des dents creuses mobilisables sera ajouté au dossier</p> <p>→ Les zones U et AU posant question et pointées par les PPA seront revues et parfois retirés du projet de PLUi.</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Les zones économiques retenues tiennent compte de celles déjà en place et ne viennent que les conforter. Il n'y a pas de nouvelles zones créées. Les prévisions de zones économiques ont été justifiées dans le rapport de présentation et ciblent des zones déjà existantes pour permettre un équilibre entre le maintien des activités en place et permettre les conditions d'accueil pour de nouvelles activités. A noter que la zone économique d'Edon et celle de Chez François à Chadurie seront réduites dans leur emprise, de manière à limiter l'impact sur les espaces naturels et agricoles.</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Le règlement mentionne déjà la règle suivante : « <i>En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci devra être végétale</i> »</p> <p>→ Aucune modification ne sera effectuée. Comme indiqué dans le PADD et dans une récente délibération, la CdC reste très favorable et souhaite encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire d'Horte et Lavalette et en particulier le développement du photovoltaïque. Au regard du calendrier du PLUi et du souhait de son</p>
--	---	--

artificialisés, tels que d'anciennes carrières ou décharges) pouvant accueillir ce type d'installations, et que ces installations soient interdites en zone A.

Règlement écrit de la zone A

- - Distance entre les constructions : Compte-tenu de la spécificité de chaque exploitation et des contraintes propres à chaque site, préférence pour des conditions qualitatives plutôt que quantitatives soient utilisées :

Le choix de l'implantation de nouveaux bâtiments devra ainsi permettre de limiter le mitage, limiter la consommation d'espace agricole notamment en privilégiant des espaces déjà artificialisés, favoriser la compacité du bâti et son intégration au regard de l'environnement et des paysages.

approbation avant les élections de mars 2020, la CdC choisit de ne pas ajouter, pour le moment, de secteurs spécifiques pour ce projet au niveau du PLUi. Le souhait des élus est de mener une réflexion globale sur le sujet à l'échelle intercommunale, pour définir les secteurs propices à l'accueil de parcs photovoltaïques, et engager, ultérieurement, les démarches pour une procédure d'évolution du PLUi permettant de délimiter les secteurs alors identifiés.

→ Il est proposé de maintenir la distance à respecter entre les constructions (en zones A, N et secteur Ap), mais d'ajouter un complément à la règle, permettant de répondre à des besoins spécifiques ou propres à chaque site, entraînant des distances différentes à prévoir entre les constructions : « *Les constructions nouvelles relevant de la destination « exploitation agricole » et sous-destination « exploitation agricole » devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existant. **En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques ...), une distance supérieure pourra être autorisée.** Cette règle concerne les bâtiments agricoles en général (bâtiments d'exploitation et logements de fonction), distinction faite pour les nouvelles implantations d'exploitation agricole ».*

→ Il sera rappelé, au niveau des dispositions générales du règlement écrit que les règles sur les clôtures ne concernent pas les clôtures nécessaires aux activités agricoles et forestières.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Clôtures : Les clôtures réglementées dans le cadre du document d'urbanisme s'entendant hors clôtures nécessaires aux activités agricoles et forestières, il serait bien que ce point soit rappelé dans le paragraphe des généralités. <p><u>Emplacement réservé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'ER n°27 paraît trop large (même si l'intention est bonne). Demande de le réduire à une largeur de 5m et accompagné d'un espace boisé à créer (haie de végétaux champêtre). 	<p>→ L'ER n°27 sera réduit à une largeur de 5m à destination d'une plantation de haie de végétaux champêtres. Mettre à jour les extraits de plan quand on aura le zonage.</p>
<p>CDPENAF (avis sur le dossier arrêté)</p>	<p><u>Zonage : Secteurs d'urbanisation pour habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Revoir certains choix de localisation des zones U et AU (repris dans les autres avis PPA) ○ Certaines zones U de grande surface mériteraient un zonage AU ou une OAP pour un aménagement organisé et maîtrisé (opération d'ensemble) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Blanzaguet : parcelle 16p (7000m²) ○ Gardes-le-Pontaroux : au sud-ouest parcelles 138 et 139 (env.3500m²) et au sud-est parcelles 54 et 55 (1.2ha) ○ Vaux-Lavalette : bourg parcelles 408, 105, 106 (7600m²) ○ Être plus ambitieux dans la lutte contre la vacance ○ Mieux justifier les critères d'appréciation des changements de destination <p><u>Emplacements réservés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Certains emplacements réservés occasionnent des réductions d'ENAF assez conséquents qui nécessitent des compléments de justification quant à leur délimitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Gardes-le-pontaroux : ER4, 5, 6, 20 ○ Fouquebrune : ER27 ○ Ronsenac : ER30 	<p>→ Ces éléments sont repris sur le tableau d'analyse des évolutions de zonage</p> <p>→ Il est proposé de réaliser des OAP sectorielles sur ces trois secteurs.</p> <p>→ L'objectif de lutte contre la vacance retenu est jugé ambitieux et réaliste par les élus.</p> <p>→ Les critères d'appréciation sont dûment exposés dans le rapport de présentation (partie justificative).</p> <p>→ Chaque emplacement réservé est présenté et justifié dans le rapport de présentation. Certains emplacements seront revus pour réduire leur emprise, notamment l'ER 27 de Fouquebrune.</p>

	<p><u>Trames carrières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En l'absence de justifications adaptées et complémentaires, nécessité de retirer cette trame. <p><u>STECAL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Blanzaguet : secteur NI5 (1ha) : interrogation sur sa nécessité, sa délimitation et l'intérêt à privilégier un nouveau projet plutôt qu'à redonner cet espace au vallon du Voultron (enjeux environnementaux). ○ Gurat : secteur NIt3 (1.2ha) : nécessite un déboisement et projet non défini précisément. Proximité Natura 2000, zone humide ... à revoir. ○ Règlement afférent aux STECAL : prévoir des règles d'implantation relatives à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions, telles que formulées, reviennent à annuler toute règle. ○ Magnac-Lavalette : <ul style="list-style-type: none"> ○ La partie nord de la Plaine de loisirs, en lien avec le STECAL NI1 fait l'objet d'un classement en A qui n'apparaît pas adapté à l'occupation des sols. ○ Château de la Mercerie : en lien avec le STECAL NIt1 : classement à tort en A. De plus, s'agissant du STECAL NIt1, le boisement est couvert par un document de gestion durable (PSG) qui prévoit notamment le maintien de la futaie. 	<p>→ Des justifications complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation. A noter que les trames « carrières » sur Vaux-Lavalette et Gurat seront retirées, car il n'y a plus d'activité extractive. Une réflexion est en cours sur la faisabilité d'implantation de parcs photovoltaïques à termes ? La carrière de Combiers reste en revanche en activité.</p> <p>→ Ce secteur avait un usage de stade. L'objectif est de valoriser ce site naturel, en prévoyant un aménagement qualitatif et respectueux de cet environnement. L'évaluation des impacts sur l'environnement sera complétée au niveau du rapport de présentation.</p> <p>→ Il a été décidé de ne pas maintenir ce STECAL, car le projet a été, pour le moment, abandonné.</p> <p>→ Le règlement lié aux STECAL est très précis quant au cadrage de leur constructibilité (emprise au sol, hauteur ...) et adapté au cas par cas à chaque STECAL. Il a été décidé de rédiger une règle plutôt qualitative que quantitative en ce qui concerne les implantations.</p> <p>→ Ce secteur-là sera zoné en N et non en A pour mieux correspondre à l'occupation des sols.</p> <p>→ L'ensemble du secteur du château de la mercerie (autour du STECAL NIt1) sera zoné en N et non en A, pour plus de cohérence. Concernant le secteur NIt1, l'objectif est d'intégrer le projet à la zone boisée et de ne pas dénaturer cet espace, en maintenant la futaie.</p>
--	--	---

	<p><u>Possibilités d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation en zones A et N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rapport de présentation : il manque dans la partie justificative, ce qui doit répondre à l'article R151-12 du CU concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des habitations existantes en zones A et N. Ces dispositions ne sont pas motivées. Malgré tout, les dispositions réglementaires retenues répondent à l'objectif de ne pas compromettre l'activité agricole et d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement. ○ Les articles A4 et N4 concernant la hauteur n'ont pas lieu d'encadrer les constructions « nouvelles » à destination « habitat », car ces dernières sont interdites (à l'exception des logements de fonction, qui ont pour destination l'exploitation agricole). <p><u>Energies renouvelables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Absence regrettable de secteurs Nenr dédiés au développement des énergies renouvelables. Les autoriser partout en A et N est contraire au courrier préfectoral en date du 16 mai 2018. S'agissant du règlement de la zone A (article A1), la rédaction est confuse car elle autorise les équipements collectifs, tout en omettant des éléments de condition. 	<p>→ Le tableau sur les objectifs réglementaires de la zone N seront complétés en ce sens, afin de davantage motiver les possibilités d'extensions et d'annexes en zone A et N.</p> <p>→ Les constructions nouvelles en A et N concernent les extensions au logement. Mais, pour clarifier cette règle, sera mentionné que cela concerne uniquement les extensions.</p> <p>→ Comme indiqué dans le PADD et dans une récente délibération, la CdC reste très favorable et souhaite encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire d'Horte et Lavalette, et en particulier, le développement du photovoltaïque. Au regard du calendrier du PLUi et du souhait de son approbation avant les élections de mars 2020, la CdC choisit de ne pas ajouter, pour le moment, de secteurs spécifiques pour ce projet au niveau du PLUi. Le souhait des élus est de mener une réflexion globale sur le sujet à l'échelle intercommunale, pour définir les secteurs propices à l'accueil de parcs photovoltaïques, et engager, ultérieurement, les démarches pour une procédure d'évolution du PLUi permettant de délimiter les secteurs alors identifiés.</p>
<p>Synthèse des avis de l'Etat (DDT)</p>	<p><u>Zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Revoir certains choix de localisation des zones U et AU (voir en annexe) <p><u>Relations avec les documents de portée supérieure</u></p>	<p>→ Ces éléments sont repris sur le tableau d'analyse des évolutions de zonage</p>

- Zones humides : Malgré la réglementation (SDAGE et SAGE), la protection des zones humides n'est pas suffisante dans le règlement du PLUi. Les zones U et AU et les zones N et A où la construction des bâtiments agricoles est autorisée ne doivent pas recouvrir de zones humides pré-localisées. Plusieurs zones rendues constructibles par le PLUi ne tiennent pas compte des zones humides pré-localisées et les justifications du rapport de présentation ne précisent pas si ces zones humides ont été étudiées plus précisément.
Constat de l'absence de repérage, de prise en compte et pas conséquence de préservation des zones humides. Il est nécessaire de compléter le rapport de présentation pour démontrer l'absence d'impact, ou ces zones seront classées en Np comme indiqué dans les justifications (pages 123 et 124 du RP).

Insuffisance ou absence de prise en compte des zones inondables

- Les zonages des atlas des zones inondables (AZI) hydrogéomorphologiques de la Lizonne et Nizonne et du Voultron ne sont pas pris en compte sur l'ensemble des cartographies. Il faudra reporter les zones inondables de ces cours d'eau et figurer la limite de la zone par un trait de couleur distincte.
Le tracé de l'AZI le Voultron recoupe par endroit les zones urbaines comme le montre l'exemple ci-dessous.
Le règlement prend insuffisamment en compte les AZI. Les prescriptions permettant une protection face au risque d'inondation devront être ajoutées dans le règlement écrit pour les zones concernées. Elles peuvent utilement s'inspirer du guide régional Poitou- Charentes datant de 2008, en reprenant par exemple les principes suivants :
- *en zone d'aléa fort, le principe d'inconstructibilité s'applique ;*
- *peuvent être autorisés les changements de destination des constructions, l'aménagement des constructions existantes, les extensions sous certaines conditions et sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;*

→ Un chapitre expliquant la prise en compte des zones humides dans la méthodologie de l'évaluation environnementale sera ajouté.

Concernant les zones A et N, il n'est pas dit que les zones humides pré-localisées seront zonées Np. De plus, la pré-localisation de la DREAL, ne constitue aucunement un inventaire exhaustif pouvant être intégré au plan de zonage. Cependant, un rappel des objectifs du SDAGE et un report vers les cartes de pré-localisation à l'échelle communale sera ajouté au règlement, dans les dispositions générales.

→ L'atlas des zones inondables (AZI) sera reporté sur les plans de zonage (trait de couleur distinct) et des règles seront rédigées au niveau des dispositions générales du règlement écrit du PLUi en s'inspirant du guide régional Poitou-Charentes (2008).
Le rapport de présentation (partie justificative) sera complété en indiquant comment le projet prend en compte ce risque et limite l'exposition de nouvelles personnes à ce risque.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ peuvent être également admises les installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, les piscines sous certaines conditions, les aires de stationnement sans exhaussement et la pose de clôtures n'entravant pas l'écoulement (larges mailles); ○ en zone d'aléa faible à moyen, peuvent être admises dans les espaces actuellement urbanisés les constructions nouvelles, sauf celles concourant à la sécurité civile, la défense ou la protection de l'ordre public et sous respect de certaines dispositions constructives. <p><u>Prise en compte du risque Radon</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'ensemble du territoire de l'ex CdC Horte et Lavalette est situé en zone à potentiel radon faible (zone 1). Il conviendra d'ajouter des rubriques y faisant référence dans les documents composant le PLUi. <p><u>Propositions d'amélioration et points de vigilance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Diagnostic agricole : mériterait d'être complété. ○ Publication sur le GPU ○ Règlement écrit de la zone A (article A2) : pour une meilleure compréhension, revoir une formulation entre zone A et Ap. ○ Règlement écrit de la zone A (article A3) : la rédaction « <i>les constructions de logements nécessaires à ...</i> » devra être revue en retirant la notion d'exploitation forestière. La mention de « logement de fonction » indiquée entre parenthèse devra aussi être retirée car crée de la confusion. <p><u>Erreurs matérielles</u></p> <p>''' le Dossier Départemental des Risques Majeurs en date d'avril 2012 de décembre 2017 (page 123), ''' La mention de l'atlas des zones inondables (AZI) de la Tude.</p>	<p>→ Cela sera ajouté</p> <p>→ La publication au GPU est prévue et le PLUi numérisé suivant le standard CNIG en vigueur.</p> <p>→ Le règlement de la zone A et secteur Ap sera revue pour plus de cohérence entre les deux.</p> <p>→ La notion d'exploitation forestière sera retirée pour les logements autorisés dans la zone A. → Pour éviter toute confusion, la notion de « logement de fonction » sera retirée pour ne laisser que le terme de « logement ».</p> <p>→ Cela sera modifié</p>
--	--	--

2. [Tableau de suivi des demandes de modification des zones U et AU \(suite aux PPA et suite à la demande de dérogation d'urbanisation limitée à Madame La Préfète de Charente\)](#)

(voir pages suivantes)

Communes	Dérogation urba limitée (Préfète) / CDPENAF – Avis défavorable			Avis de synthèse des services de l'Etat	Chambre Agri 16		Avis CDPENAF sur dossier arrêt	Décision prise par la CdC
	Zones U et AU HABITAT remis en cause par Madame la Préfète	Zones économiques qui nécessitent une justification plus circonstanciée, selon Madame la Préfète	STECAL remis en cause par Madame la Préfète	Zones U et AU remises en cause par cet avis de synthèse	Zones U et AU remises en cause par la Chambre d'Agri	Zones économiques remises en cause par la Chambre d'Agri	Zones à revoir signalées par la CDPENAF	
Blanzaguet-Saint-Cybard				Zone du Peyrat	Zone du Peyrat.		Parcelle 16 zone du Peyrat mériterait une OAP	Le choix est fait de maintenir cette zone en U, mais de l'accompagner d'une OAP pour cadrer le futur projet.
Combiers	Site des Monneries, parcelles 766, moitié ouest de la 765 et 714p (partie hors « dent creuse »).			Village des Monneries.	Village des Monneries (parcelles 765 et 714p).		Village des Monneries (parcelles 765 et 714p) à revoir	Le choix est fait de maintenir le village des Monneries en U, mais en faisant basculer en A les parcelles 766, la partie ouest de la parcelle 765 et la partie nord de la parcelle 714). A noter que la parcelle 765 est concernée par une OAP sectorielle.
					+ de densification à prévoir dans le bourg.			Le bourg n'offre pas davantage de potentiels en urbanisation dans le bourg. Certaines parcelles du bourg ont été zonées en N car elles présentent un caractère humide.
Magnac-Lavalette-Villars	Zone AU au sud (parcelle 197) excentrée.			Zone AU au sud.	Zone AU au sud. + de densification à prévoir dans le bourg.		Zone AU au sud questionne quant à sa position dans le fonctionnement territorial	Le choix est fait de supprimer la zone AU au sud de la commune (à proximité du bourg de Ronsenac) et, pour compenser, d'agrandir la zone 1AU du bourg de Magnac, accompagnée d'une OAP.
	Zone U linéaire au nord du bourg (parcelles 276p et 195p) : Légonie <u>Suite au recours gracieux de la CdC</u> : Madame la Préfète a donné son accord pour la dérogation à l'urbanisation limitée pour la parcelle 195p.				Légonie : retrait du fond de parcelle 276.		Zone U linéaire au nord du bourg (parcelles 276p et 195p) : Légonie (à justifier et à revoir).	Le choix est fait de retirer de la zone constructible le fond de la parcelle 276 (en continuité des parcelles voisines) et de prévoir une OAP sur la parcelle 195 (qui est comprise entre deux secteurs construits du village). Cette OAP présentera une densité minimale à respecter. A noter que Madame la Préfète a donné son accord de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée pour la parcelle 195p.
Edon	Parcelle 53p.			Le bourg (zone au Nord).	Parcelle 53p.		Parcelle 53p à revoir.	Le choix est fait de retirer cette parcelle de la zone constructible et de la rebasculer en A.

		Parcelle 90p sur espace agricole, à l'ouest du boisement			Zone d'activités 1AUXa (parcelle 90p).			Le choix est fait de retirer la partie de parcelle 90 de la zone 1AUXa et de la rebasculer en A.
				Les Justices.	Les Justices.		Les Justices : zone 1AUX sur parcelles boisées (parcelles 46 et 47) à revoir.	Le choix est fait de maintenir la zone des Justices en zone U constructible. Le zonage tient compte du découpage par lot qui avait été réalisé lors de l'aménagement de global cette zone. De plus, les parcelles restantes comme libres n'ont pas de valeur naturelle ou agricole particulière.
					Parcelle 108 au sud-est du bourg.		Parcelle 108p au sud-est du bourg à mieux justifier.	Le choix est fait de maintenir cette partie de parcelle en U, de manière à équilibrer l'enveloppe urbaine du bourg, en continuité de la parcelle 103 voisine.
				Le Maine Chabrol.	Maine Chabrol, parcelle 161.			Le choix est fait de maintenir le Maine chabrol en constructible, car il constitue un village important et cela permet également de tenir compte des récentes autorisations d'urbanisme.
Ronsenac	Zone AU de 3300m ² , à l'ouest du bourg dans le vallon du Ronsenac.						Zone AU à l'ouest du bourg situé dans un vallon à revoir.	Le projet est maintenu en l'état, des éléments de justification complémentaire ont été apportés, comme demandé par Madame la Préfète.
	<u>Suite au recours gracieux de la CdC</u> : demande de justifications complémentaires							
					Parcelle 609 à l'entrée sud du bourg.			Le choix est fait de maintenir cette parcelle (en partie) en constructible car elle permet de faire le lien avec la parcelle construite 608 au sud du bourg. Cette urbanisation permet de s'inscrire dans la logique de la forme urbaine linéaire du bourg.
Villebois-Lavalette							Zone AU au pied du château (5480m ²) est une extension linéaire	Cette zone 1AU correspond à un permis d'aménager validé et suit cette autorisation d'urbanisme préalablement délivrée. Le choix est donc fait de la maintenir.
	Parcelle 153 semble une extension non justifiée.						Parcelle 153 semble une extension non justifiée.	Le choix est fait de retirer la parcelle 153 de la zone constructible et de la rebasculer en secteur Ap.

							L'ouverture à l'urbanisation des parcelles 119 et 120 (environ 1 hectare) mérite d'être mieux justifiée	Ces deux parcelles correspondant à une zone à densifier dans le bourg de Villebois-Lavalette. L'objectif (également patrimonial) est aussi de pouvoir recréer une nouvelle frange urbaine qualitative sur ce secteur. Ce secteur est intégré dans le secteur des « aires de vue » du périmètre de l'AVAP de Villebois-Lavalette. Ainsi, une attention particulière sera portée sur la qualité de son aménagement et de son intégration paysagère.
					Zone AU au sud (parcelles 240 et 241)			La parcelle 240 est une parcelle communale, réservée pour les besoins d'extension de l'école. La zone 1AU comprenant la parcelle 241 est justifiée car elle permet de se raccorder à la zone résidentielle existante (optimisation des accès) et permet une proximité avec les équipements (notamment scolaires). Le choix est fait de la maintenir.
					Zone 1AUX des Sigalauds			La zone 1AUX des Sigalauds reprend l'emprise du permis d'aménager validé pour cette zone. Le choix est fait de la maintenir.
Gardes-Le-Pontaroux	Site du Lac Fonchain, parcelles 252 et 253p.			Site du Lac Fonchain.	Site du Lac Fonchain.		Site du Lac Fonchain à revoir (parcelles 252 et 253p.	Le choix est fait de retirer les parcelles 252 et 253p de la zone constructible (même si une PVR est en cours sur ce secteur).
					Parcelle 55 à l'arrière de la Mairie et réduction de la parcelle 54.		Parcelles 54 et 55 mériteraient une OAP	Le choix est fait de maintenir les parcelles 54 et 55 dans la zone constructible, car ces parcelles sont communales et cela permet de créer une nouvelle zone résidentielle, en contact direct avec les équipements communaux (mairie, école). Ce secteur est couvert par une OAP sectorielle qui permet de cadrer le futur aménagement.
							Parcelles 138-139 mériteraient une OAP	Le choix est fait de prévoir une OAP sectorielle sur ces deux parcelles, permettant

								notamment de garantir une certaine densité.
Chadurie	Ste Acquitière, la zone AU au nord (parcelle 100 de 4100 m²). <u>Suite au recours gracieux de la CdC</u> : Madame la Préfète a donné son accord pour la dérogation à l'urbanisation limitée de cette zone.						Ste Acquitière, la zone AU au nord à revoir	Le projet est maintenu en l'état, suite à l'accord de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée formulée par Madame la Préfète.
	Ste Acquitière, la zone AU au sud (parcelle 9p de 6800 m²).				Ste Acquitière, la zone AU au sud (parcelle 9p de 6800 m²).		Zone AU au sud questionne quant à sa position dans le fonctionnement territorial	Le choix est fait de retirer cette zone AU et de basculer les terrains concernés en Ap.
		Chez François : l'extension de 0,9ha prévue pour la zone UXa doit être limitée. La partie Ouest (parcelle 86p) doit être écartée.				Chez François : l'extension de 0,9ha prévue pour la zone UXa doit être limitée. La partie Ouest (parcelle 86p) doit être écartée.		Le choix a été fait de retirer la parcelle 86p de la zone UXa et de la rebasculer en A.
Fouquebrune		Zone 1AUX de 0,8 ha, sur espace agricole.				Zone 1AUX pour la Coop.		Le choix a été fait de retirer cette zone 1AUX et de la rebasculer en A (le projet n'est plus d'actualité)
					Zone 2AU au nord du bourg.		Zone 2AU questionne quant aux réels besoins de développement à moyen/long terme.	Le choix est fait de maintenir cette zone, qui correspond à une « seconde tranche » d'aménagement en lien avec la zone 1AU au sud. Cette zone ne pourra s'urbaniser qu'une fois que la zone 1AU sera construite et suite à une modification du PLUi. En attendant, les terres peuvent continuer à être cultivées.
Rougnac	-	-	-	-	-	-	-	-
Boisné-La-Tude	Chavenat : Zone U à la Vacherie (parcelle 505 de 2700m²) : espace agricole en lisière d'un espace boisé.				Zone de la Vacherie (parcelle 211)		Chavenat : Zone U à la Vacherie (parcelle 505 de 2700m²) : espace agricole en lisière d'un espace boisé : à revoir.	Le choix est fait de maintenir la zone U de la Vacherie, en prévoyant un e OAP sectorielle sur la parcelle 505 (permettant de cadrer notamment la densité à respecter). La parcelle 211 est

	<p>Suite au recours gracieux de la CdC : Madame la Préfète a donné son accord pour la dérogation à l'urbanisation limitée de cette zone (parcelle 505), dans la mesure où est réalisée une OAP prévoyant un découpage ou une densité à respecter.</p>						également maintenue en constructible car elle ne vient pas compromettre l'activité agricole (parcelle non cultivée).	
						Zone UX de la Coop (parcelles 519 et 523)	Le choix est fait de maintenir la zone UX de la Coop sans la réduire. Ceci est inscrit comme une priorité au niveau du PADD (profiter de la possibilité de ferroutage et confortation de la zone déjà existante).	
Gurat	Parcelle 581 de 3500m ² (en continuité agricole, zone humide et Natura 2000) au sud du bourg.			Zone Sud du Bourg.	Zone Sud du Bourg.		Zone U au sud du bourg sur espace à vocation agricole + ZH + Natura 2000 (à revoir)	Le choix est fait de retirer cette parcelle de la zone constructible et de la rebasculer en N.
			Secteur Nlt3 conduit à un déboisement + zone humide + proximité Natura 2000.					Le choix est fait de retirer le STECAL Nlt3 du projet et de le rebasculer en Ap.
Vaux-Lavalette							Parcelles 408, 105 et 106 mériteraient une OAP	Une OAP sectorielle spécifique a été établie pour le dossier d'arrêt. Elle est donc déjà présente dans le dossier d'OAP du PLUi.