

Numéro d'observation	Document concerné par la remarque	Pages	Catégorie de l'élément	Remarque (identification de l'élément, localisation, ...)	Justification
Procédure					
1	Dossier 0_Procédure			Ajouter dans le dossier : - la délibération de relance du PLUi en Conseil Communautaire (janvier 2024) - la délibération sur les modalités de concertation avec la population en Conseil Communautaire (janvier 2024) - la délibération sur les modalités de collaboration entre PBC et les communes memebres Conseil Communautaire (janvier 2024) - le procès-verbal du Conseil Municipal de la Chevallerais, actant la tenue du débat du PADD (05/12/2024) - la délibération sur le débat du PADD en Conseil Communautaire (décembre 2024)	Retracer toutes les étapes réglementaires de l'élaboration du PLUi.
Règlement					
2	3.1_Règlement écrit	P.123 et p.135	STECAL	Concernant le règlement écrit pour les zones A et N (pages 123 et 135), il a été inscrit pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) la phrase suivante : « Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seuls sont autorisés... ». Cette formulation semblerait indiquer que seules les règles spécifiques à chaque STECAL s'appliqueront sur ces zonages, à l'exclusion des règles applicables et ouverts sur la zone A ou N concernée.	Demande de modifier le règlement écrit en indiquant que les règles applicables aux STECAL viennent en complément de la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Ainsi, l'ensemble des dispositions du règlement de la zone A ou N demeure applicable aux STECAL, sauf dispositions contraires expressément prévues au titre du STECAL.
3	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Supprimer l'arbre isolé à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de la parcelle ZH285. Il s'agit de l'arbre numéro 6368 CASE B2 de l'inventaire bocager de l'enveloppe urbaine. L'élément n'avait pu être identifié lors du passage terrain du bureau d'étude qui a mené le recensement.	Après vérification sur la parcelle, c'est un arbre fruitier et ne doit pas être indentifié comme arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
4	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Ajouter 3 Platanes et 1 Frêne en arbres isolés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme indiqué par les ronds jaune de la photo jointe et photo numéro 20. Ils sont localisés sur la parcelle ZL 121 CASE B2 de l'inventaire de l'enveloppe urbaine. Elle n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle.	
5	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Haie	Ajouter la haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Voir photos haie à ajouter. Elle n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle. CASE B1 de l'inventaire de l'enveloppe urbaine	

						Envoyé en préfecture le 20/02/2026 Reçu en préfecture le 20/02/2026 Publié le ID : 044-214402216-20260212-202601-DE
6	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Haie	Ajouter la haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Voir photos haie à ajouter. Elle se situe sur la parcelle O307 en CASE B3 de l'inventaire bocager de l'enveloppe urbaine. Photo 42.		
7	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Ajouter un arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il se situe CASE B1 dans de l'inventaire bocager de l'enveloppe urbaine. Voir photo 23	Il s'agit d'un Platane. Voir photo arbre à ajouter. Il n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle.	
8	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Ajouter 3 Saules Pleureur et 1 Frêne en arbres isolés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme indiqué par le carré jaune de la photo jointe et photo numéro 57. Ils sont localisés sur la parcelle ZL 264, CASE C2 de l'inventaire de l'envelppe urbaine	Ils n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle.	
9	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Petit patrimoine	Numéroter sur le plan graphique et avoir une liste via les prises de vue qui justifient la protection du petit patrimoine à protéger (soue à cochon, puits,...) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme . Produire une fiche en annexe OAP patrimoine, avec photographie nom et numéro	Cela nous permettra de mieux identifier sur le graphique et sur un listing écrit quel est le patrimoine concerné par la protection.	
10	3.2_Règlement graphique	7 et 8	CHD (habitat)	Numéroter les bâtiments en changement de destination sur le plan graphique ou en annexe du rapport de présentation. Créer une fiche CHD avec un numéro et une photo prise sur le terrain.	Cela nous permettra de mieux identifier sur le plan graphique et sur le listing écrit quel est le patrimoine concerné par le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.	
11	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Patrimoine linéaire	Numéroter le patrimoine linéaire (cloture de schist, mur en pierre...) sur le plan graphique accompagné d'un listing avec les photos (présent lors de l'identification sur le terrain) sous forme de fiches.	Cela nous permettra de mieux identifier sur le plan graphique et sur le listing écrit quel est le patrimoine concerné par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	
12	3.2_Règlement graphique	7 et 8	EBC	Tous les EBC identifiés lors de l'inventaire de l'enveloppe urbaine n'apparaissent pas	Il était prévu des les notifier sur le plan graphique.	
13	3.1_Règlement écrit		Zonage	Retrait de la précision « nouvelle construction » dans chaque tableau de destinations et sous-destinations : Dans les tableaux des destinations "refusées, autorisées sous conditions, admises" ; il est indiqué à côté de la croix rouge "destinations interdites (nouvelles construction)". La précision "nouvelle construction" peut poser problème car un changement de destination d'un bâtiment existant serait alors possible puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction.	Exemple : en zone UC1 et UC2, le commerce de gros serait interdit en nouvelle construction mais autorisé par changement de destination.	

OAP					
14	4.1_OAP sectorielles			L'OAP à créer se situe sur la parcelle AH 085, proche du Square Lodé. Voir fiche plan guide page 09 et fichier Word. L'OAP figurait dans le plan guide et à été oublié dans les OAP sectorielles à produire.	L'OAP figurait dans le plan guide et à été oublié dans les OAP sectorielles à produire.
15	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 13		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part
16	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 14		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part
17	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 15		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part
18	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 21		Ajouter une coche "non" pour devanture de boutique ancienne, une coche "oui" pour Chainage d'angle en brique et tuffeau et une coche "oui" pour cheminées brique	Erreur de coche de notre part
19	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 24		Manque le numéro de la fiche 24. Ajouter le numéro de cette fiche. Elle apparait bien sur le plan graphique.	Oubli de notre part
20	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 44		Modifier la typologie en maison bourgeoise et de maitre	Erreur de coche de notre part
21	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 47		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part

					Envoyé en préfecture le 20/02/2026 Reçu en préfecture le 20/02/2026 Publié le	
					ID : 044-214402216-20260212-202601-DE	
22	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 53		Ajouter une coche "non" pour devanture de boutique ancienne et une coche "oui" pour cheminées en pierre.	Oubli de notre part	

Annexes						
23	5.2 AUTRES ANNEXES ; ANNEXES_ZI			Demande de substitution des Zones inondables de type 2 (DDTM44 – Syndicat Chère-Don-Isac) aux zones inondables de type 1 (Atlas des Zones Inondables) dans le secteur où le SCDI a réalisé son étude.	L’étude du SCDI étant plus précise	
24	5.2 AUTRES ANNEXES			Ajouter un plan annexe des servitudes de tréfons des réseaux publics d'Eaux Usées et Eaux Pluviales qui passent sur des terrains privées.	Cela permettrait d'avoir des zones de non constructibilité (non aedificandi) au niveaux de ces réseaux publiques.	