

MODIFICATION n°1

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de l'ancienne Communauté de communes
du Canton de Rocheservière

NOTICE VALANT COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Exposé des motifs des changements
apportés et dispositions règlemen-
taires avant/après

| Procédures | Prescription | Arrêt | Approbation |
|-----------------------------|-------------------|------------|-------------|
| Elaboration | 16/12/2015 | 26/11/2018 | 14/10/2019 |
| Révision allégée n°1 | 16/11/2020 | 28/03/2022 | 06/02/2023 |
| Modification simplifiée n°1 | 24/03/2021 | / | 28/06/2021 |
| <i>Modification n°1</i> | <i>03/03/2022</i> | / | |
| Modification n°2 | 09/09/2022 | / | |

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE | 3 |
| 2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI | 5 |
| 2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI | 5 |
| 2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI..... | 6 |
| 2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI..... | 7 |
| 2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI | 8 |
| 3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS PAR THÉMATIQUES | 15 |
| 3.1. PATRIMOINE BATI..... | 15 |
| 3.2. PATRIMOINE NATUREL..... | 38 |
| 3.3. MODIFICATIONS DE ZONAGES..... | 44 |
| 3.4. MODIFICATIONS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 65 |
| 3.5. MODIFICATIONS DES ANNEXES..... | 96 |
| 3.6. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES DIVERSES | 98 |
| 3.7. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT | 102 |
| 4. CONCLUSION | 152 |
| 4.1. POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS MODIFIÉ..... | 152 |
| 4.2. BILAN DES SURFACES MODIFIÉES | 154 |
| 5. ANNEXES | 155 |
| 5.1. ANNEXE 1 – ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI | 155 |
| 5.2. ANNEXE 2 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE ST-PHILBERT-DE-BOUAINÉ DU 31 MAI 2021 | 157 |

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Carte d'identité

Située au Nord-Est du département de la Vendée, limitrophe de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération est constituée de 10 communes.



La situation géographique de Terres de Montaigu

Les communes qui composent Terres de Montaigu sont : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), Montréverd (communes déléguées de Mormalson, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers.

Compétences

Terres de Montaigu dispose de **différentes compétences** détaillées dans ses statuts.

Portrait et stratégie

Le territoire compte une superficie de 383 km² et connaît une **croissance démographique importante et continue**, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 506 habitants supplémentaires par an arrivent sur le territoire entre 2010 et 2016.

En 2021, Terres de Montaigu a atteint les 50 000 habitants. Ce seuil démographique lui a permis de devenir communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2022. Les études prospectives de l'INSEE laissent envisager une population de 54 446 habitants d'ici 2025, et de 64 809 habitants d'ici 2040.

La population de Terres de Montaigu se caractérise par sa jeunesse : un tiers de la population a de moins de 25 ans. La population vieillissante est donc minoritaire mais, comme sur le plan national, tend à croître ; avec plus de 100 habitants de plus de 75 ans chaque année.

Terres de Montaigu constitue également un **pôle économique majeur** du Sud-Loire. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif (taux d'activité de 92%), avec plus de 2 600 entreprises implantées sur le territoire et près de 21 000 emplois.

Ce dynamisme économique tant endogène qu'exogène est principalement dû à un esprit d'entreprise solidement ancré, qui a permis le développement de plusieurs fleurons de l'industrie : Sodebo (leader français de la pizza et du sandwich), VMI (leader européen du pétrin pour la cosmétique et l'agroalimentaire), Defontaine (leader de la couronne d'orientation et du roulement pour l'aéronautique, l'automobile et l'éolien). Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire (gare, autoroute) et par l'attractivité de l'agglomération nantaise.

Ce dynamisme industriel a généré depuis plusieurs années une forte croissance des activités de services (+ 13.3 % d'emplois entre 2010 et 2016), faisant de Terres de Montaigu, un pôle tertiaire en plein développement.

L'agglomération de Montaigu-Vendée assure des fonctions de centralité et exerce une aire d'influence sur les autres communes en regroupant les établissements scolaires (4 collèges, 2 lycées) et de formation supérieure (près de 11 000 scolaires et étudiants), l'hôpital, le théâtre, la piscine, les services et équipements publics et les centres commerciaux. Le développement autour de Montaigu-Vendée se distingue par son caractère multipolaire. La variété et la qualité des équipements présents sur le territoire font de Terres de Montaigu, un pôle majeur dans le Pays du Bocage Vendéen.

La **qualité du cadre de vie** concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par les rivières, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique mais il est cependant confronté à des problèmes de mobilité et de logement du fait du développement rapide qu'il connaît.

Enfin, si Terres de Montaigu aime innover et est résolument tourné vers l'avenir, ce territoire est profondément attaché à préserver ses racines rurales (la nature des sols des parcelles cadastrées est à 78% à dominante de type agricole), ses valeurs de solidarité, de simplicité et de convivialité incarnées par le **très riche tissu associatif local**.

2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI

2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes communautés de communes, avant leur fusion au 1^{er} janvier 2017 :

- L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 22 février 2021, d'une révision allégée n°2 approuvée le 27 septembre 2021 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023.

- L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière, dispose d'un PLUi approuvé le 14 octobre 2019.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023.

La présente modification n°1 concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière**.

Deux PLUi de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI

La modification n°1 du PLUi vise à :

- Corriger des erreurs matérielles révélées depuis l'approbation du PLUi, qui ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD du document d'urbanisme.
- Effectuer des modifications des différentes pièces du PLUi, notamment du règlement écrit, entrant dans le champ de la procédure de modification encadrée par le Code de l'urbanisme.

L'ensemble des modifications apportées au PLUi sont présentées par thématiques :

- Patrimoine bâti : il s'agit d'ajouter de changements de destination et de corriger des classements de bâtiments remarquables et du petit patrimoine.
- Patrimoine naturel : il s'agit de mettre à jour les Espaces Naturels Sensibles et de corriger la délimitation d'un Espace Boisé Classé.
- Modifications de zonages : il s'agit de modifier des zonages de zones déjà classées en zones urbaines, de recalculer des zones agricole et naturelle aux limites parcellaires et de faire évoluer la délimitation de zones UA/1AUC à la suite de la modification du périmètre d'une ZAC.
- Modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit d'apporter des modifications aux principes et aux schémas d'aménagement de deux OAP, de compléter les caractéristiques d'une OAP et de supprimer une OAP.
- Modifications des annexes : il s'agit de créer une annexe relative à l'Atlas des Zones Inondables de Grand Lieu et de compléter l'annexe relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Corrections d'erreur matérielles diverses.
- Modifications du règlement écrit.

2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUi

La présente procédure d'évolution du PLUi ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations du PLUi,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ de la modification en ce qu'elle a pour objectif de faire évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes du PLUi, sans en modifier le PADD.

La procédure de modification est régie par les **articles L153-36 à 44 du Code de l'urbanisme**.

Ainsi, par arrêté du Président n° ATDMAD_22_008 en date du 03 mars 2022, la procédure de modification n°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière, a été prescrite (annexe 1).

L'arrêté de prescription prévoit les modalités de concertation suivantes permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de modification :

- Diffusion d'informations sur le site internet de Terres de Montaigu et des communes concernées par le PLUi,
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, à mon Espace Habitat (15 place du Champ de Foire – 85600 MONTAIGU-VENDEE),
- Envoi de courriers au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, au 35 avenue Villebois Mareuil – 85607 MONTAIGU-VENDÉE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR »,
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR ».

Au regard de l'**article L122-4 du Code de l'environnement** et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, la procédure de modification est soumise à un **examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du projet** en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme.

De plus, conformément à l'**article R104-12 du Code de l'urbanisme**, l'examen au cas par cas ne s'applique pas « aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

L'autorité environnementale disposera de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou non.

Ensuite, une enquête publique permettra d'informer et de prendre en compte les remarques de la population, avant son approbation.

2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI

LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (2017-2032)

Le **SCoT du Pays du Bocage Vendéen**, approuvé le 29 mars 2017, a fait l'objet d'une **évaluation environnementale**.

Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire. Concernant l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, le SCoT identifie trois types de pôles :

- **Les pôles urbains structurants** sont des pôles de services, d'emplois et de population qui organisent l'espace autour d'eux pour la population et pour les acteurs économiques, sur une aire géographique et sur des fonctions dépassant les besoins de proximité, du fait notamment de la plus forte dotation à leur niveau d'équipements et services de la gamme supérieure.

Dans le cadre d'un tripôle formé avec Saint-Philbert-de-Bouaine et l'Herbergement, **Rocheservière** a vocation à organiser, en lien avec Montaigu, les fonctions urbaines structurées propres à répondre aux besoins de la population au cœur d'un secteur immergé dans les fortes dynamiques résidentielles créées par le contact immédiat avec l'agglomération nantaise.

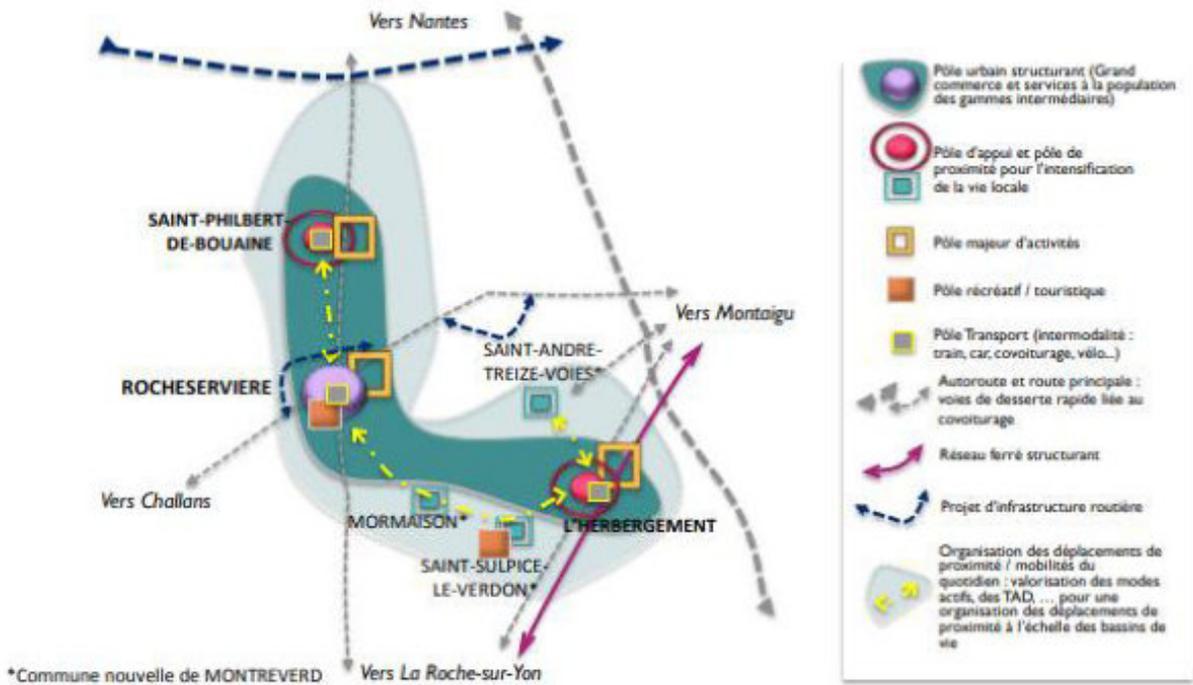
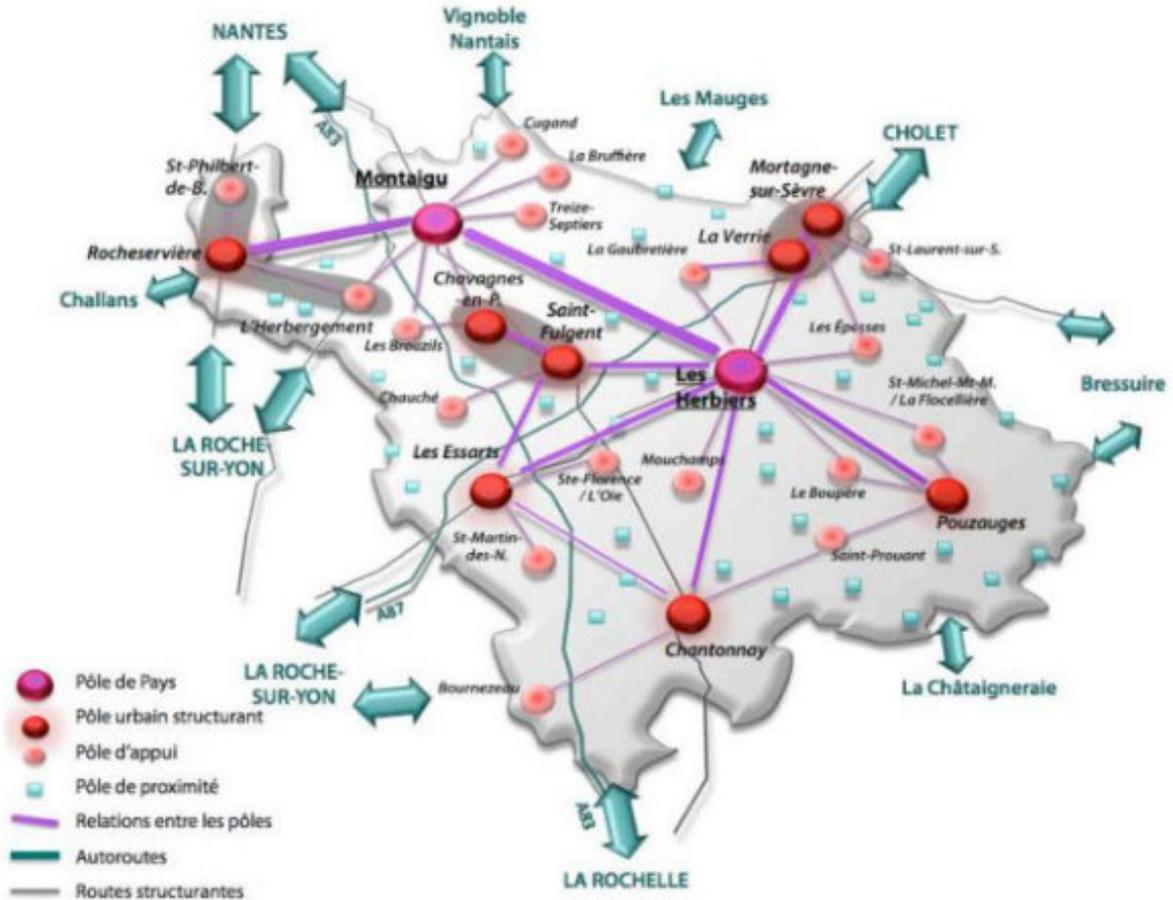
- **Les pôles d'appui** sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant les différentes fonctions urbaines au sein de leur bassin de vie, tout en leur conférant une certaine autonomie pour les besoins du quotidien de la population et des acteurs économiques.

Les pôles d'appui concernent les communes de **L'Herbergement et Saint-Philbert-de-Bouaine**.

- **Les pôles de proximité** doivent soutenir un niveau maîtrisé de croissance, qui est plus limité que pour les autres catégories de pôles, mais qui doit au moins permettre de maintenir l'accessibilité à des services de qualité, et d'assurer le renouvellement de l'équilibre générationnel et social de la population.

Les pôles de proximité concernent la commune de **Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies, Saint-Sulpice-le-Verdon)**.

Maillage des pôles définis par le SCoT



Le SCoT définit, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), sur un période de 15 ans (2017-2032) :

- **Des objectifs en matière de logements et de consommation d'espaces, afin de :**

- Programmer une production de logements de 2024 logements à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communauté de communes du Canton de Rocheservière, soit une moyenne d'environ 135 logements par an.
- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.
- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :
 - > en prévoyant :
 - au moins 30% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du pôle urbain structurant et des pôles d'appui et 29% à l'échelle du pôle de proximité.
 - > en mettant en œuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation : une densité brute minimale de 19 logements/ha sur le pôle urbain structurant et les pôles d'appui et 15 logements/ha sur le pôle de proximité.
 - > en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à 18 ha pour le pôle urbain structurant, 39 ha pour les pôles d'appui et 22 ha pour le pôle de proximité.

- **Des objectifs en matière économique et de consommation d'espaces, afin de :**

- Projeter la capacité industrielle en organisant le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité :
 - > Valoriser les parcs « vitrines » de l'écosystème vendéen : 7 ha pour le Pôle structurant de Rocheservière (Saint-Sulpice-le-Verdon).
 - > Soutenir le modèle entrepreneurial de proximité par un maillage mixte garantissant la réactivité face aux besoins endogènes des moyennes et petites entreprises : 7 ha pour Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine.
 - > Soutenir le modèle entrepreneurial par l'irrigation de l'artisanat : 2 ha d'extensions ponctuelles de zones d'activités.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TERRES DE MONTAIGU (2020-2025)

Le PLH identifie sept projets d'habitat en extension urbaine pour la commune de L'Herbergement, dont « Rue de Grasla » et « Rue des Quatre Chemins (Butagaz) » :

➤ EN EXTENSION URBAINE

| Nom | Ha dédiés à l'habitat | Programmation | Zone 1AU | Zone 2AU |
|----------------------------------|-----------------------|---|----------|----------|
| La Pichetière | 5,1 ha | 98 logements (dont 11 locatifs sociaux) | 5,1 ha | - |
| Rue des Quatre Chemins (Butagaz) | 5,07 ha | 96 logements (dont 11 locatifs sociaux) | 5,07 ha | - |
| Rue de Grasla | 1,18 ha | 20 logements (dont 2 locatifs sociaux) | - | 1,18 ha |
| L'Ouche Dabin | 2,42 ha | 45 logements (dont 5 locatifs sociaux) | - | 2,42 ha |
| Le Fief du Moulin | 0,63 ha | 11 logements | - | 0,63 ha |
| Le Moulin de la Pichetière | 0,75 ha | 14 logements | - | 0,75 ha |
| La Cartrée | 1,09 ha | 20 logements (dont 2 locatifs sociaux) | - | 1,09 ha |



Le PLH prévoit la production de **31 logements sociaux** pour la commune de L'Herbergement.

Le PLH identifie cinq projets d'habitat en renouvellement urbain pour la commune de Montréverd, dont « Centre-bourg » (commune déléguée de Mormaison) et « Le Bois Michau » (commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon) :

➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

| Nom | Ha dédiés à l'habitat | Programmation | Densité |
|---------------------------------|-----------------------|--|-------------|
| MORMAISON | | | |
| Centre-bourg | 1,72 ha | Restructuration centre-bourg, réhabilitation et création de nouveaux logements | 15 logts/ha |
| Rue de la Guérlivière | 0,4 ha | 8 logements | 15 logts/ha |
| SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES | | | |
| Rue du Stade | 2 ha | 30 logements (dont 3 locatifs sociaux) | 15 logts/ha |
| Rue de la Barbotière | 3 ha | Env. 45 logements (dont 5 locatifs sociaux) | 15 logts/ha |
| SAINT-SULPICE-LE-VERDON | | | |
| Le Bois Michau | 0,6 ha | 9 logements | 15 logts/ha |

MORMAISON



SAINT-SULPICE-LE-VERDON



Le PLH prévoit la production de **26 logements sociaux** pour la commune de Montréverd.

Le PLH identifie deux projets d'habitat en extension urbaine pour la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine, dont « Le Fief du Haut-Bourg » :

➤ **EN EXTENSION URBAINE**

| Nom | Ha dédiés à l'habitat | Programmation | Zone 1AU | Zone 2AU |
|-----------------------|-----------------------|---|----------|----------|
| Le Fief du Haut-Bourg | 9,7 ha | Env. 184 logements (dont 25 locatifs sociaux) | 9,7 ha | - |
| La Ville en bois | 5,12 ha | 97 logements (dont 13 locatifs sociaux) | - | 5,12 ha |



Le PLH prévoit la production de **43 logements sociaux** pour la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE ROCHESERVIERE (2019-2029)

Le PLUi avant modification, prévoit la création de **1321 logements** :

- 498 logements dans l'enveloppe urbaine des communes
- 823 logements hors enveloppe urbaine des communes.

En extension urbaine, le PLUi prévoit les objectifs suivants :

- Pour la commune de L'Herbergement : **20 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **17 logements à l'hectare**.
- Pour la commune de Montréverd : **15 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **15 logements à l'hectare**.

- Pour la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine : **25 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **17 logements à l'hectare**.

- Pour la commune de Rocheservière : **22 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **19 logements à l'hectare**.

Le PLUi prévoit que 30% des logements à réaliser, doivent être implantés dans l'enveloppe urbaine des communes.

3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS PAR THÉMATIQUES

3.1. PATRIMOINE BATI

3.1.1. CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme autorise dans les zones agricoles, naturelles ou forestière de :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Extrait du règlement écrit :

Les bâtiments repérés sont ceux pour lesquels les changements de destination vers de l'habitat ou de l'hébergement sont possibles. Les bâtiments concernés :

- Sont zonés en zone agricole ou naturelle,
- Présentent un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiments en pierres ou présence de détails architecturaux),
- Sont en bon état (les bâtiments en ruines ne sont pas retenus).

Le changement de destination ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Pour réaliser une rénovation de qualité mettant en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment, le PLUi prévoit plusieurs règles à prendre en compte :

- Respecter la composition des façades et le gabarit de la construction notamment dans le positionnement des ouvertures,
- Choisir des matériaux et des couleurs adaptés, en cohérence avec l'architecture initiale du bâtiment et son environnement,
- Réaliser un enduit avec des matériaux, des couleurs et des techniques adaptés à la nature du bâtiment,
- En cas de changement de toiture, installer des tuiles demi-rondes à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage vendéen.

Dans le PLUi, des bâtiments pour lesquels des changements de destination vers de l'habitat ou de l'hébergement sont possibles, ont été repérés. Actuellement, ils sont au nombre de 30. Le PLUi a retenu l'hypothèse que 50% des bâtiments identifiés soient comptabilisés dans l'objectif de production de logements du PLUi, c'est-à-dire 15 logements.

| Commune | Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination |
|---------------------------|---|
| L'Herbergement | 2 |
| Montréverd | 11 |
| Rocheservière | 2 |
| Saint-Philbert-de-Bouaine | 15 |
| TOTAL | 30 |

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification ajuste le nombre de changements de destination après avoir mené une étude globale sur l'ensemble du territoire après l'approbation du PLUi :

- 2 changements de destination respectant l'ensemble des critères précités seront ajoutés.

| Commune | Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination |
|---------------------------|---|
| L'Herbergement | 3 |
| Montréverd | 11 |
| Rocheservière | 3 |
| Saint-Philbert-de-Bouaine | 15 |
| TOTAL | 32 |

En conclusion, 32 bâtiments pouvant changer de destination seront comptabilisés, dont 16 logements seront retenus dans le potentiel de logements. L'ajout d'un logement potentiel représente 0,08% de l'enveloppe globale de logements à produire fixée au PLUi.

3.1.1.1. LA SURIERE – COMMUNE DE ROCHESERVIERE

A – MODIFICATION REALISEE

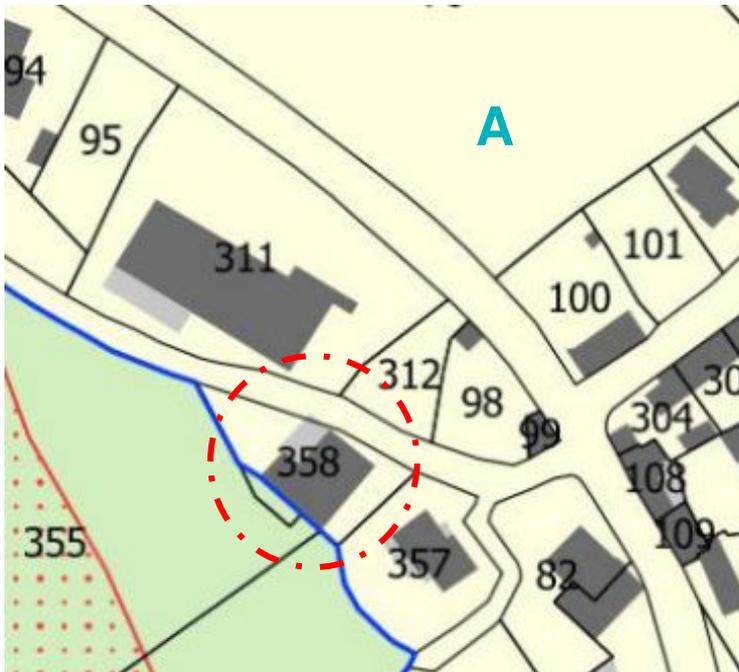
Situation :



La Surière
Référence cadastrale : ZM 358
Commune de Rocheservière

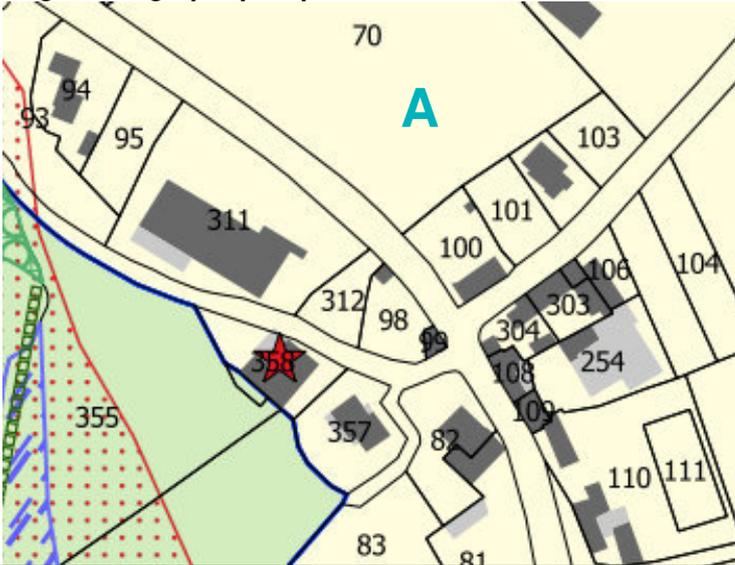
Caractéristiques urbanistiques : Ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination vers de l'habitat ou de l'hébergement et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination sera ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

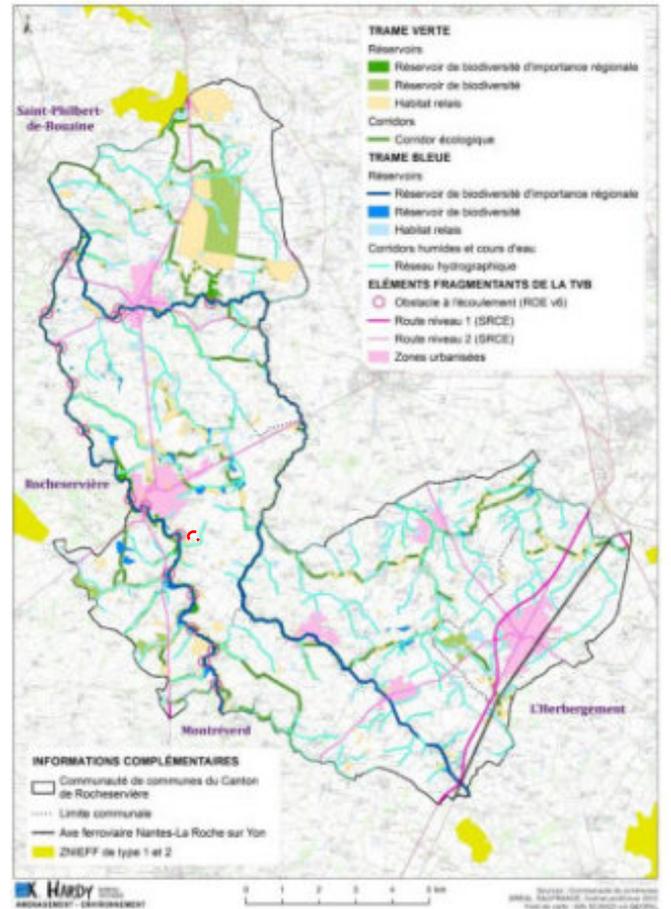
| | |
|--|--|
| <p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable |
| <p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Le bâtiment est situé en zone agricole (A). |

Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte **ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.**

Le site n'est **pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique** identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.

Le site n'est **pas traversé par un cours d'eau.** La Boulogne longe le bâtiment à l'Ouest.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :

- Un Espace Boisé Classé situé à 68 m.
- Une zone humide identifiée située à 63 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu

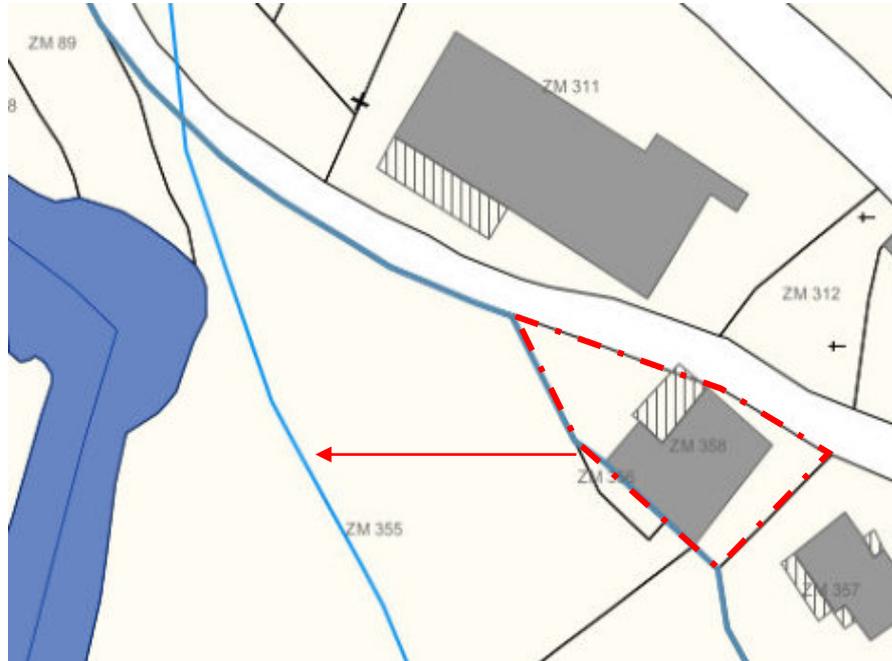


Des zones exposées aux risques naturels ou

technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand Lieu. Toutefois, le site n'est **pas concerné par l'AZI** : le point le plus proche se situe à 40 m. —

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Le site est concerné par les trois risques suivants :

- **Risque sismique** : tout le département est concerné.
- **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière).
- **Retrait/gonflement des argiles** : Aléa moyen Aléa faible

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords



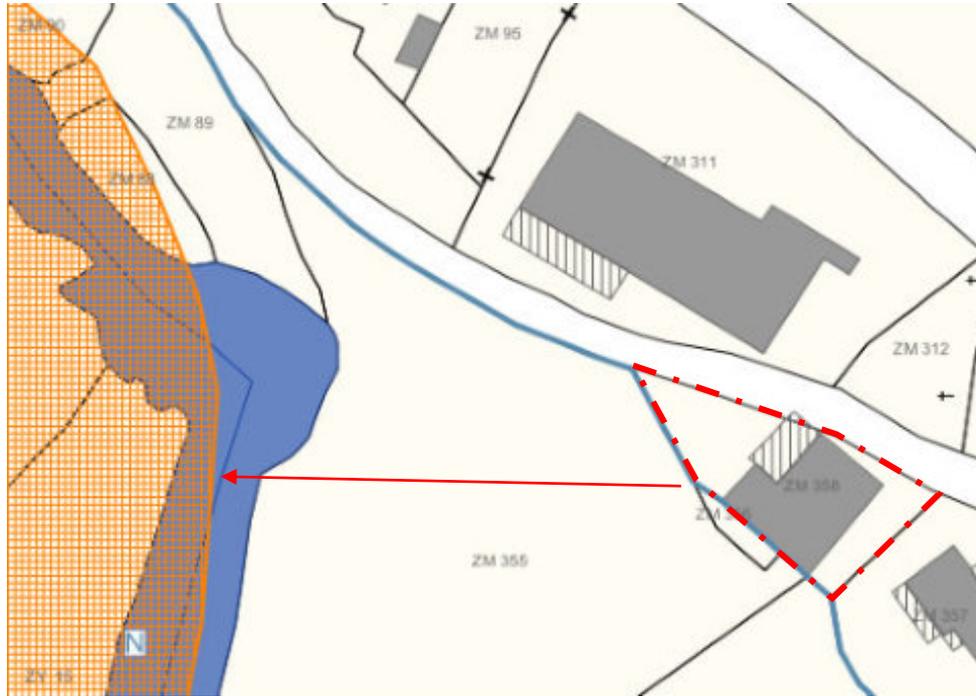
Le site n'est **ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.**

d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?

Les zones jugées sensibles les plus proches du site du projet sont :

- Le **site inscrit « Le Bois de la Touche, le bois de Belleroche, la Butte (ancien château) et le site du pavillon »** par arrêté du 20 mars 1974, situé à 80 m. 

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Le site est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 10 000 m²)**, secteur dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A l'intérieur de ces zones, des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

ZPPA, Atlas des Patrimoines



| | |
|---|--|
| Des Servitudes d'Utilité Publique ? | <p>●</p> <p>Le site est concerné par :</p> <p>→ PT1  : Servitudes relatives aux transmissions radio-électroniques concernant ... perturbations électro-magnétiques – Station de Corcoué-sur-Logne – La Maison Neuve</p> <p>→ PT2  : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ... exploités par l'Etat – Centre de Corcoué-sur-Logne – La Maison Neuve</p> <p><i>Servitudes d'Utilité Publique, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p>  |
| Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ? | <p>●</p> |

2) Description des principales incidences de la modification

| Santé humaine - Risques | | | | | | | |
|---|--|--------|--|----------|--|----------|---------------------------------|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le site du projet est concerné par les trois risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque sismique (tout le département est concerné), - Le risque radon pour un potentiel significatif (zone 3) : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen). | | | | | | |
| Incidences de la modification | <table border="1"> <tr> <th colspan="2" data-bbox="443 1429 1527 1456">Effets</th> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1456 622 1489">Positifs</td> <td data-bbox="622 1456 1527 1489">Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1489 622 1523">Négatifs</td> <td data-bbox="622 1489 1527 1523">Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </table> | Effets | | Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | Négatifs | Pas d'augmentation des risques. |
| Effets | | | | | | | |
| Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | | | | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des risques. | | | | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | <p>Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.</p> <p>Dans le règlement écrit :</p> <p>« Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. » | | | | | | |
| Milieux remarquables, faune, flore | | | | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|----------|---|----------|
| | Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont : - Un Espace Boisé Classé situé à 68 m. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore).</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Zones humides | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site ne présente aucune zone humide , la plus proche se situe à 63 m. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale.</td> </tr> </table> | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. | Négatifs |
| Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Cours d'eau | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI : le point le plus proche se situe à 40 m. Le site n'est pas traversé par un cours d'eau . La Boulogne longe le bâtiment à l'Ouest. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>/</td> </tr> </table> | Positifs | / | Négatifs |
| Positifs | / | | | |
| Négatifs | / | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Patrimoine bâti et archéologique | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . Les zones jugées sensibles les plus proches du site du projet sont : - Le site inscrit « Le Bois de la Touche, le bois de Belleroche, la Butte (ancien château) et le site du pavillon » par arrêté du 20 mars 1974, situé à 80 m. Le site est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 10 000 m²) , secteur dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A l'intérieur de ces zones, des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>/</td> </tr> </table> | Positifs | / | Négatifs |
| Positifs | / | | | |
| Négatifs | / | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que l'ancien bâtiment agricole respecte l'ensemble des critères relatifs aux changements de destination, notamment l'absence d'impact sur l'activité agricole environnante.
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.1.1.2. LA GUIBONDELIERE – COMMUNE DE L'HERBERGEMENT

A – MODIFICATION REALISEE

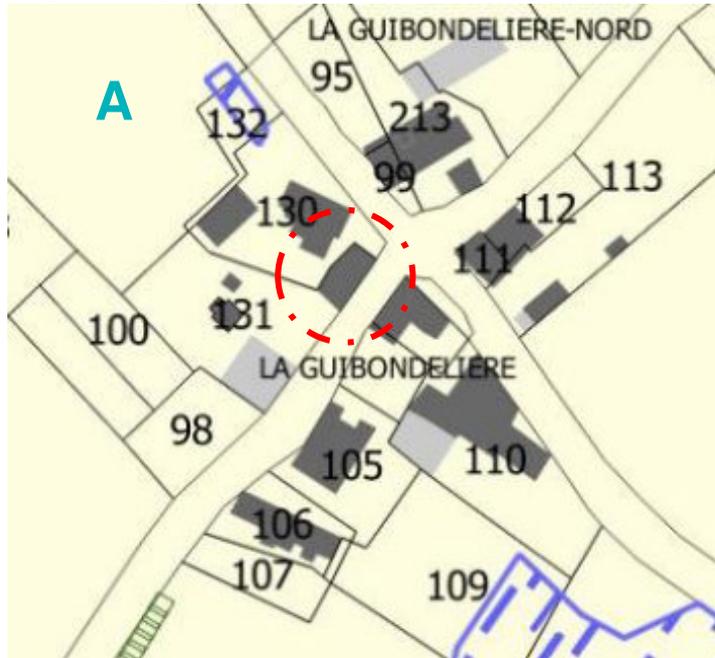
Situation :



La Guibondelière
Référence cadastrale : ZT 131
Commune de L'Herbergement

Caractéristiques urbanistiques : Ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination vers de l'habitat ou de l'hébergement et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination sera ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

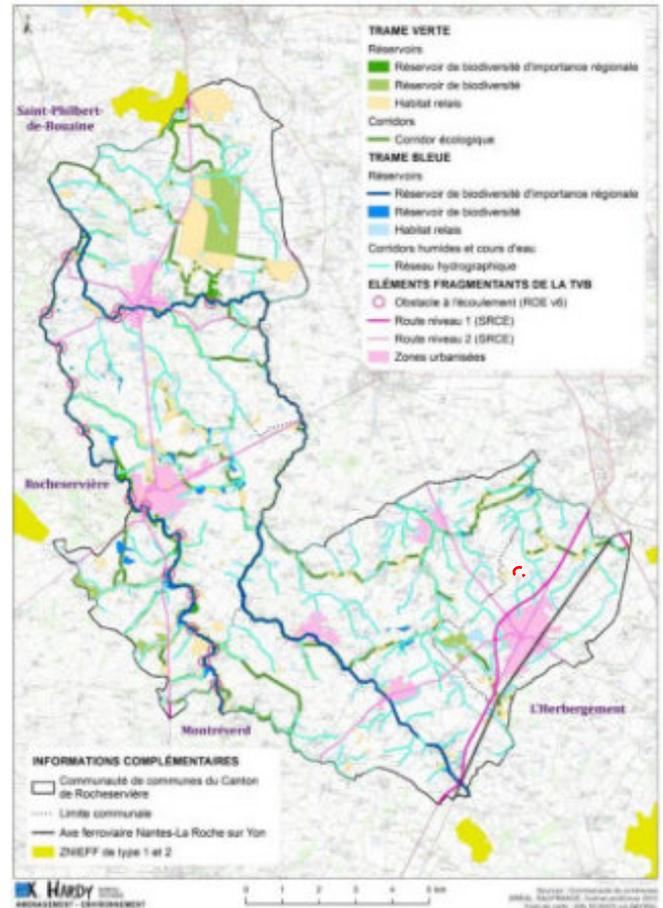
| | |
|--|---|
| <p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable |
| <p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Le bâtiment est situé en zone agricole (A). |

Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte **ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.**

Le site n'est **pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique** identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.

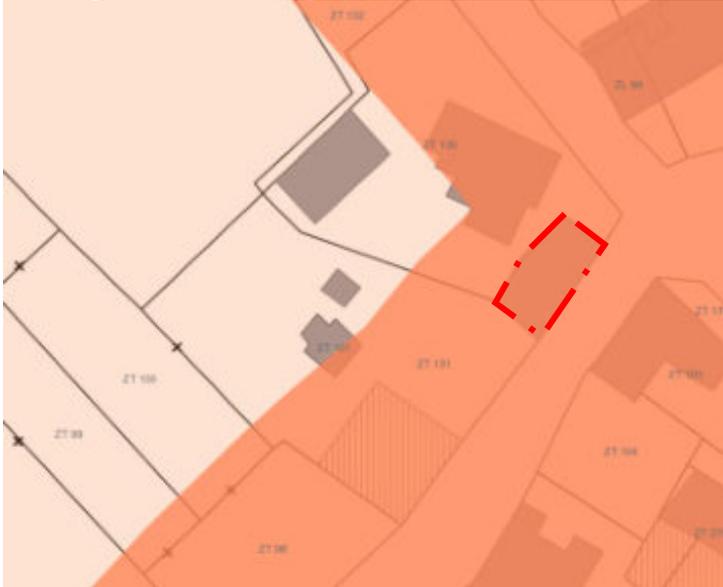
Le site n'est **ni longé, ni traversé par un cours d'eau.**



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :
- Une zone humide identifiée située à 30 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



| | |
|--|--|
| <p>Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?</p> | <p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI.</p> <p>Le site est concerné par les trois risques suivants :</p> <p>→ Risque sismique : tout le département est concerné.</p> <p>→ Risque radon : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière).</p> <p>→ Retrait/gonflement des argiles :  Aléa moyen  Aléa faible</p> <p><i>Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p>  |
| <p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?</p> | <p>● Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> |
| <p>Des Servitudes d'Utilité Publique ?</p> | <p>●</p> |
| <p>Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?</p> | <p>●</p> |

2) Description des principales incidences de la modification

| Santé humaine - Risques | |
|--|---|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site du projet est concerné par les trois risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Le risque sismique (tout le département est concerné), - Le risque radon pour un potentiel significatif (zone 3) : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen). |
| | Effets |



| | | |
|---|---|---|
| Incidences de la modification | Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. |
| | Négatifs | Pas d'augmentation des risques. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | <p>Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.</p> <p>Dans le règlement écrit :</p> <p>« Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. » | |
| Milieux remarquables, faune, flore | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). |
| | Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Zones humides | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site ne présente aucune zone humide , la plus proche se situe à 30 m. | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. |
| | Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Cours d'eau | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI.</p> <p>Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau.</p> | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Patrimoine bâti et archéologique | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |

| | |
|---|--|
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. |
|---|--|

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que l'ancien bâtiment agricole respecte l'ensemble des critères relatifs aux changements de destination, notamment l'absence d'impact sur l'activité agricole environnante.
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.1.2 BATIMENTS REMARQUABLES ET PETIT PATRIMOINE

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Dans la perspective de renforcer les modalités de préservation du patrimoine, le patrimoine bâti du territoire a été identifié sous deux catégories : le « petit patrimoine » et les « bâtiments remarquables ».

Extrait du règlement écrit :

Le petit patrimoine à protéger (lavoirs, remparts, puits, oratoires, fours à pain, calvaires, arceaux, statues, croix, fontaines ...)



Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du « petit patrimoine » local. Les groupes de travail communaux ont été amenés à se prononcer sur les éléments à protéger, qui figurent sur les documents graphiques du PLUi.

La démolition des « éléments ponctuels » identifiés au titre du « patrimoine bâti » figurant aux documents graphiques du règlement est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

Les bâtiments remarquables



Une identification des bâtiments remarquable a été effectuée sur l'ensemble des quatre communes. Ces bâtiments remarquables ont été sélectionnés en raison de leur grande qualité architecturale. Leur aspect est toujours homogène et ne présente que des altérations mineures. Ils sont souvent représentatifs d'une typologie bien affirmée dont ils comportent tous les détails, ou c'est parfois leur rareté qui est apparue déterminante. La conservation de ces bâtiments est impérative. En cas de travaux, la restitution des dispositions d'origine est exigée. Les règles à respecter pour les travaux portant sur ces bâtiments figure en annexe 1 du présent règlement.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- 1 bâtiment remarquable transformé en petit patrimoine et repositionné,
- 1 bâtiment remarquable repositionné,
- 1 bâtiment remarquable supprimé.

3.1.2.1. LA TOUCHE – COMMUNE DE ROCHESERVIERE

A – MODIFICATION REALISEE

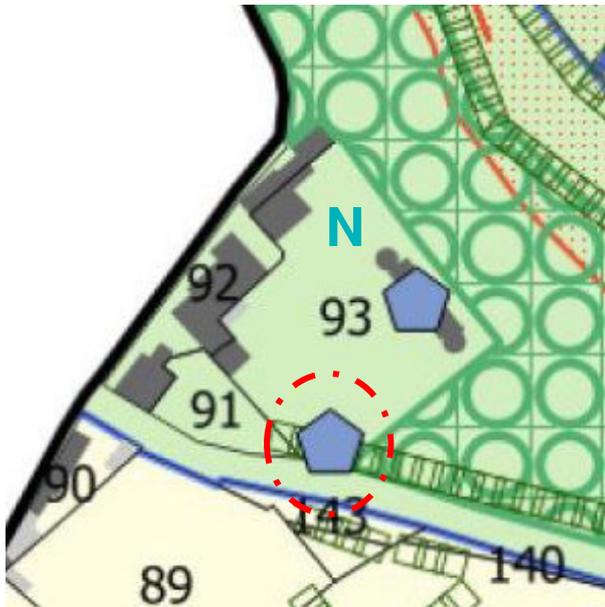
Situation :



La Touche
Références cadastrales : AE 91, 93
Commune de Rocheservière

Caractéristiques urbanistiques : Puits situé en zone naturelle (N), qui bénéficie actuellement d'un classement en bâtiment remarquable.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Le classement en bâtiment remarquable n'est pas approprié aux éléments de petit patrimoine, tels que les puits. De plus, il n'est pas positionné sur le puits souhaitant être protégé.

Le puits sera identifié en tant que petit patrimoine à protéger et non plus, en tant que bâtiment remarquable. Il sera également repositionné au règlement graphique.

Règlement graphique après modification :



Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.1.2.2. LA GRANGE AU BARON – COMMUNE DE ROCHESERVIERE

A – MODIFICATION REALISEE

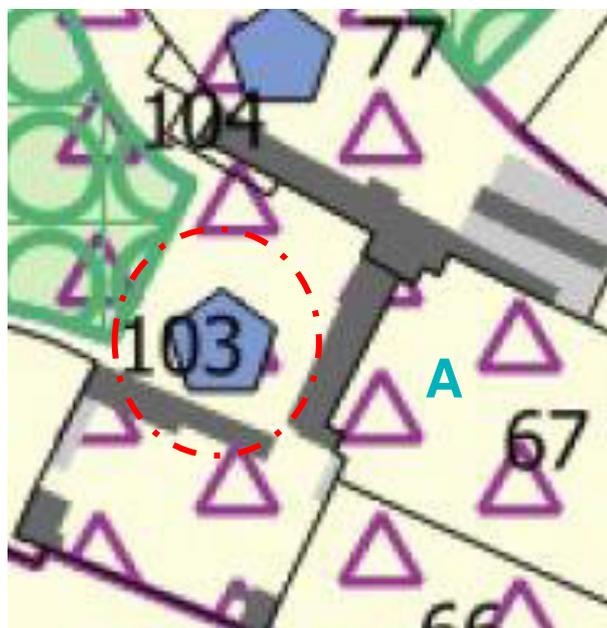
Situation :



La Grange au Baron
Référence cadastrale : ZY 103
Commune de Rocheservière

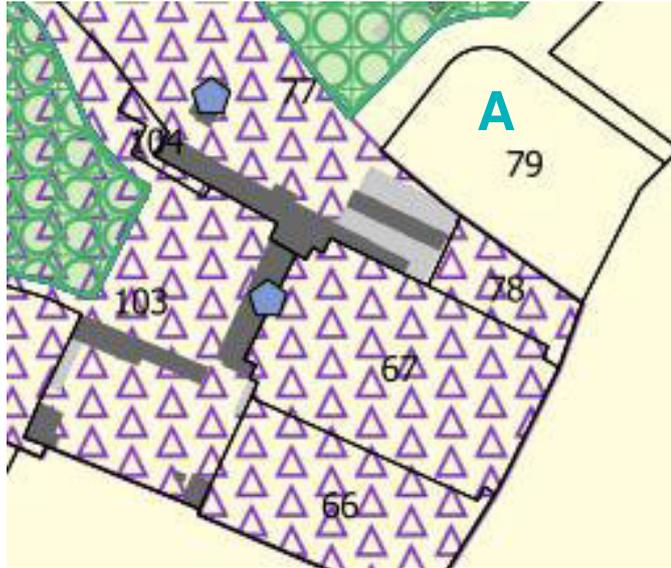
Caractéristiques urbanistiques : Château situé en zone agricole (A), qui bénéficie actuellement d'un classement en bâtiment remarquable.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Cette prescription n'est pas positionnée sur le château souhaitant être protégé.

La prescription liée au bâtiment remarquable sera repositionnée sur le château concerné.

Règlement graphique après modification :**Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique****B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.1.2.3. LA BEGAUDIÈRE – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-SULPICE-LE-VERDON)

A – MODIFICATION REALISEE

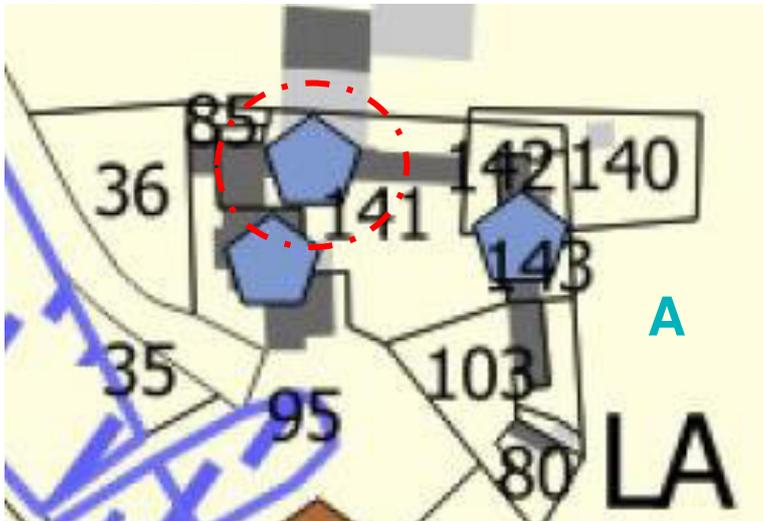
Situation :



La Bégaudière
Référence cadastrale : ZL 141
Commune de Montréverd (commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon)

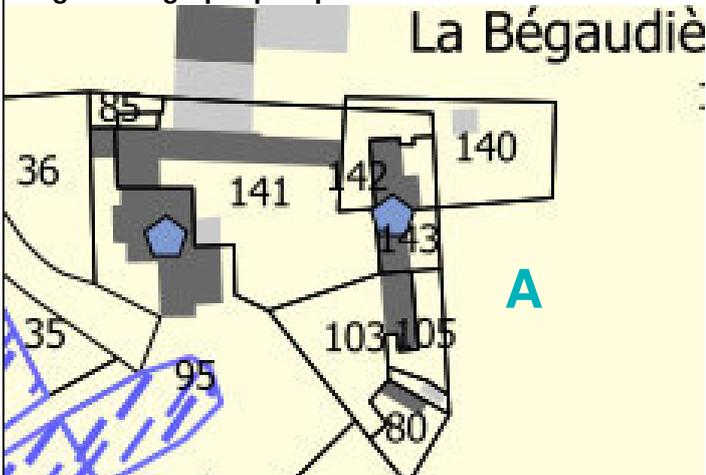
Caractéristiques urbanistiques : Bâtiment à usage agricole situé en zone agricole (A), qui bénéficie actuellement d'un classement en bâtiment remarquable.

Règlement graphique avant modification



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Ce bâtiment ne reprend pas les caractéristiques relatives aux bâtiments remarquables. Ainsi, l'identification en bâtiment remarquable sera retirée.

Règlement graphique après modification :



Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.2. PATRIMOINE NATUREL

3.2.1 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

A – MODIFICATION REALISEE

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont repris dans le rapport de présentation du PLUi.

Le rapport de présentation dénombre 5 zones de préemption départementale au titre des Espaces Naturels Sensibles dont certaines sont, tout ou partie, des propriétés du Conseil Départemental de La Vendée :

- A Rocheservière : site de la Garde, Parc de Belleroche, site de la Dorinière.
- A Saint-Philbert-de-Bouaine : site de l'Îleau, site du Moulin de la Guerche.

Extrait du rapport de présentation – Tome I p.205 :

2. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Ce périmètre permet au Conseil Départemental de faire valoir son droit de préemption sur toute vente ayant lieu dans ce périmètre. Ces zones de préemption font l'objet d'une décision par le Conseil Général, après accord des communes. Le but de cette classification est de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en place une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

Les Espaces Naturels Sensibles représentent une surface de 17,9 ha sur la commune de Rocheservière et de 14 ha sur la commune de Saint Philbert de Bouaine. Il s'agit :

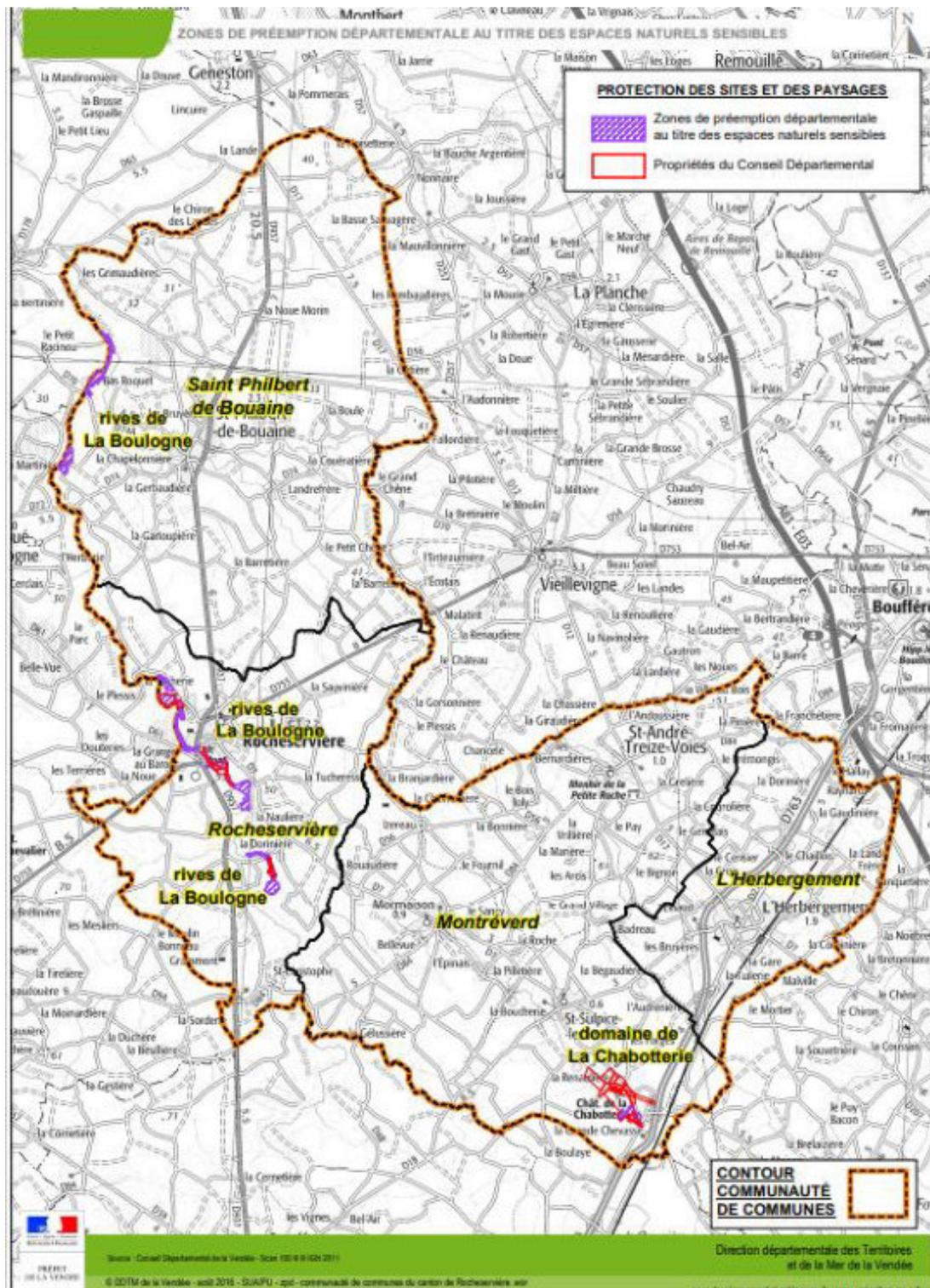
A Rocheservière :

- du site de « la Garde »,
- du « Parc de Belleroche »,
- du site de « la Dorinière ».

A Saint Philbert de Bouaine :

- du site de L'Îleau
- du site du Moulin de la Guerche

Extrait du Porter à Connaissance :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Le rapport de présentation ne reprend pas toutes les zones de préemption départementale au titre des ENS, cartographiées sur la carte ci-dessus, avec une dénomination qui n'est pas identique.

Il convient donc de corriger le rapport de présentation en ne reprenant que les zones de préemption départementale au titre des ENS, matérialisées « Zones de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles » sur la carte.

Le rapport de présentation sera modifié en ne reprenant que les intitulés des zones de préemption départementale au titre des ENS dont certaines sont, tout ou partie, propriétés du Conseil Départemental, sur 3 communes différentes. Les surfaces des ENS seront également corrigées.

Extrait du rapport de présentation – Tome I p.205 :

2. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Ce périmètre permet au Conseil Départemental de faire valoir son droit de préemption sur toute vente ayant lieu dans ce périmètre. Ces zones de préemption font l'objet d'une décision par le Conseil Général, après accord des communes. Le but de cette classification est de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en place une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

Les Espaces Naturels Sensibles représentent une surface de 39,48 ha sur la commune de Rocheservière, de 13,60 ha sur la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine et de 7,67 ha sur la commune de Montréverd.

Il s'agit :

- Le Domaine de la Chabotterie - Montréverd (commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon),
- Les Rives de la Boulogne – Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine.

La carte du Conseil Départemental de la Vendée (ci-dessus) sera également insérée au rapport de présentation.

Pièce du PLUi modifiée : Rapport de présentation (partie « Espaces Naturels Sensibles »).

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.2.2 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Extrait du règlement écrit :

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole à dominante de feuillus ou résineux de superficie variable (du bosquet au bois). Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique.

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

RÉSUMÉ DE LA MODIFICATION :

La présente modification fait état de :

- La redélimitation d'un Espace Boisé Classé.

3.2.2.1. LA DORINIÈRE – COMMUNE DE ROCHESERVIÈRE

A – MODIFICATION RÉALISÉE

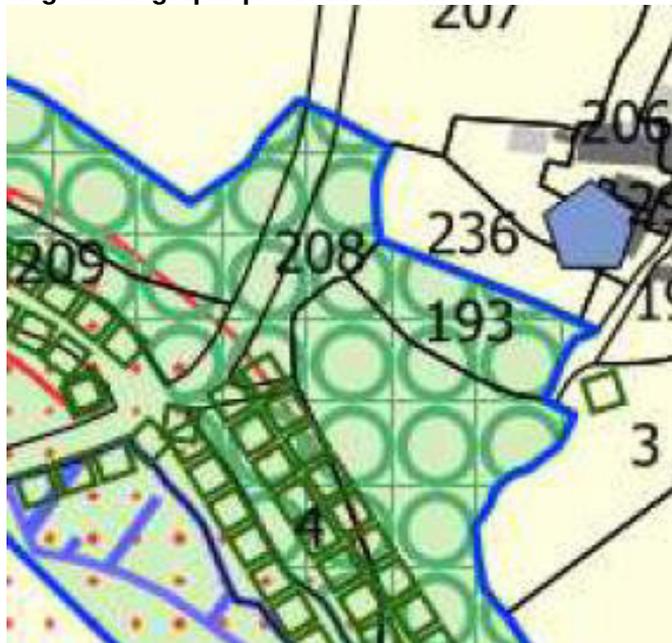
Situation :



La Dorinière
Référence cadastrale : /
Commune de Rocheservière

Caractéristiques urbanistiques : Voirie communale sur laquelle est positionnée une protection liée aux EBC.

Règlement graphique avant modification :



Vue aérienne :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : L'EBC sera partiellement redécoupé au niveau de la voie communale qui n'est pas concernée par la présence d'espaces boisés.

Règlement graphique après modification :



Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.3. MODIFICATIONS DE ZONAGES

Le territoire est divisé en :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines à vocation d'habitat comprennent les secteurs :

- **UA** : centres des villes, des bourgs et de certains villages.
- **UB** : zones d'extensions plus récentes de ces noyaux urbains.
- **UC** : quartiers pavillonnaires.

Les zones urbaines à vocation économique comprennent les secteurs :

- **UEE** : zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation et sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.
- **UEP** : zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production.
- **UEC** : zones économiques à vocation commerciale.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état :

- Du passage d'une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL) en zone urbaine à vocation économique (UEE).
- De l'ajustement de la délimitation entre une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL) et une zone urbaine à vocation économique (UEE).
- De l'ajustement de la délimitation entre une zone agricole (A) et une zone naturelle (N) par rapport aux limites cadastrales.
- De l'ajustement de la délimitation entre une zone à urbaniser (1AUC) et une zone urbaine (UA) suite à la modification du périmètre d'une ZAC.

Les modifications de zonage envisagées n'ont ni pour objet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de créer une zone à urbaniser.

3.3.1. ZONES UL/UEE – ZONE D'ACTIVITES DE LA VIGNE ROUGE – COMMUNE DE L'HERBERGEMENT

A – MODIFICATION REALISEE

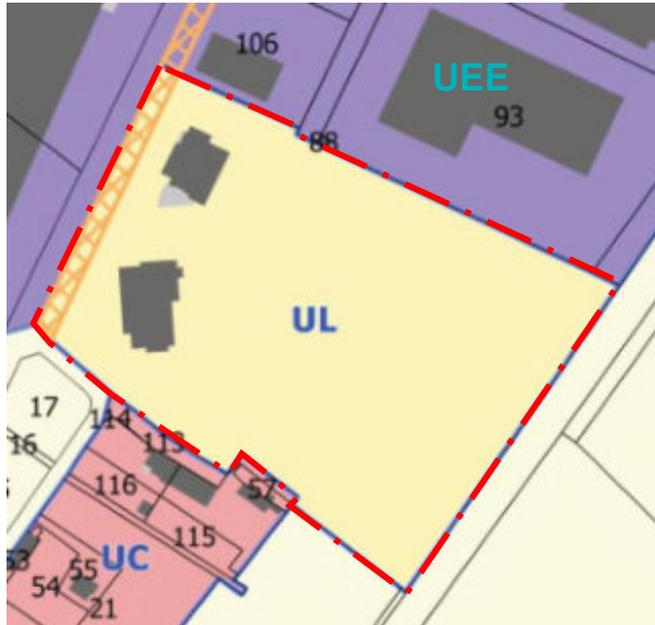
Situation :



Zone d'activités de La Vigne Rouge
Référence cadastrale : ZX 91
Commune de L'Herbergement

Caractéristiques urbanistiques : Portion de parcelle classée en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sports, loisirs, culture, santé, scolaire ...) et de services publics (UL).

Règlement graphique avant modification :

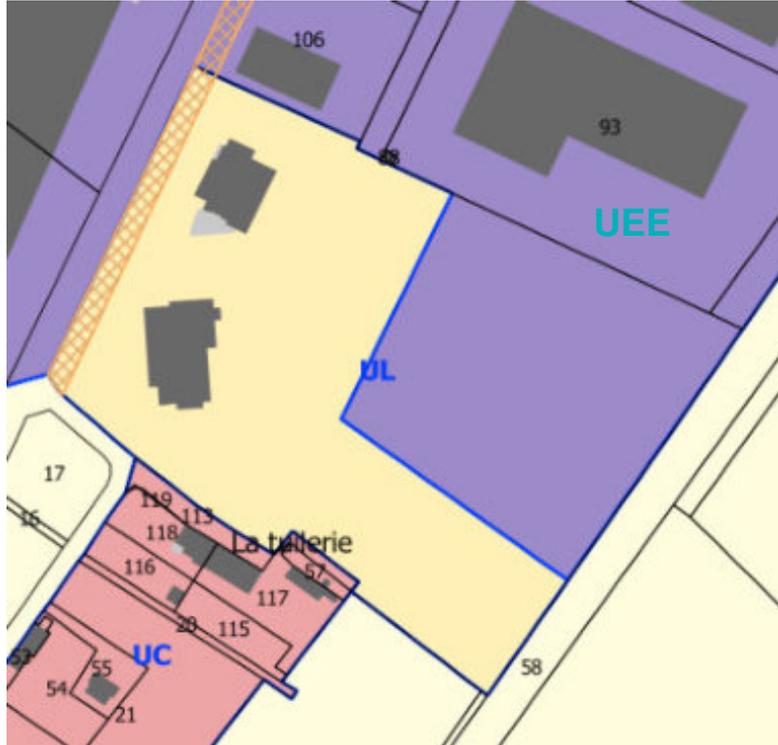


Vue aérienne :



Evolutions envisagées : La zone urbaine à vocation économique d'équilibre (UEE) située à proximité des axes principaux permet les constructions à vocation industrielle, artisanale, les entrepôts, les commerces de gros, qui ne sont pas autorisés en zone UL. Dans la perspective d'un projet de nouvelle unité de stockage de l'entreprise VM Distribution, qui est propriétaire des parcelles cadastrées ZX 92, 93 et 206, situées au Nord-Est de la parcelle cadastrée ZX 91, une partie de la zone UL sera classée en zone UEE.

Règlement graphique après modification :



| ZONES | SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA) | SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA) | DIFFERENTIEL (EN HA) |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| UL | 9,22 | 7,79 | - 1,42 |
| UEE | 35,37 | 36,79 | + 1,42 |

Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

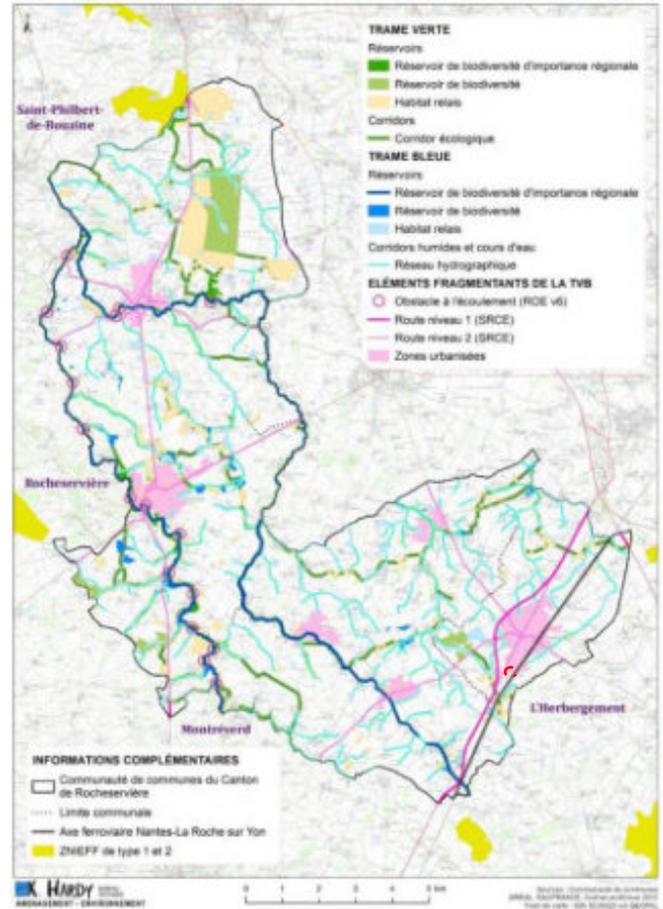
| | |
|---|---|
| Le secteur du projet est-il concerné par ... | <ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable |
| Des zones agricoles, naturelles ou forestières ? | ● |

Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte **ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.**

Le site n'est **pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique** identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.

Le site n'est **ni longé, ni traversé par un cours d'eau.**



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :

- Un Espace Boisé Classé situé à 112 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'est **pas concerné par l'AZI**.

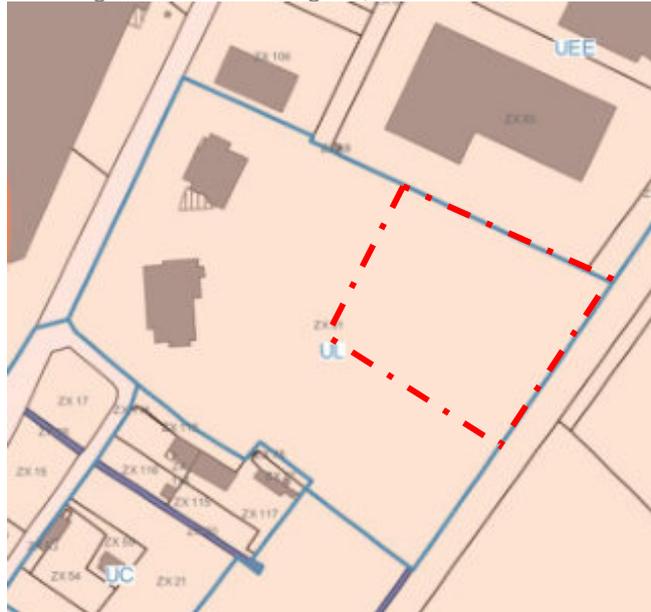
Le site est concerné par les trois risques suivants :

→ **Risque sismique** : tout le département est concerné.

→ **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière).

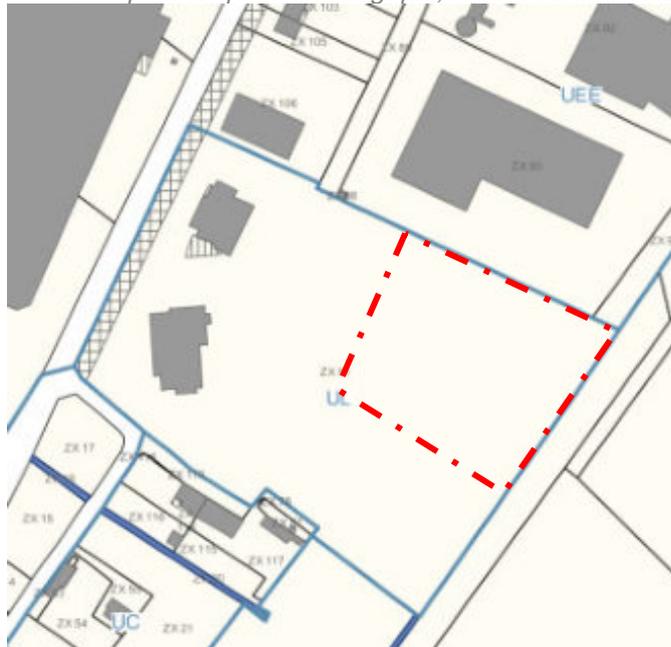
→ **Retrait/gonflement des argiles** :  Aléa moyen  Aléa faible

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Le site est situé à proximité d'une servitude pour risque technologique existant au titre de l'article L151-31 2° du Code de l'urbanisme. 

Servitude pour risque technologique, Géo Cadastre Terres de Montaigu



| | |
|---|---|
| Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)? | ● Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique. Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). |
| Des Servitudes d'Utilité Publique ? | ● |
| Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ? | ● |

2) Description des principales incidences de la modification

| Santé humaine - Risques | | | | |
|---|--|----------|---|----------|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site du projet est concerné par les trois risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Le risque sismique (tout le département est concerné), - Le risque radon pour un potentiel significatif (zone 3) : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le retrait-gonflement des argiles (faible). Le site est situé à proximité d'une servitude pour risque technologique existant au titre de l'article L151-31 2° du Code de l'urbanisme. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des risques. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas . Les incidences seront donc limitées. Dans le règlement écrit : « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. » « Les constructions devront être implantées en retrait de cette servitude pour réduire les risques de propagation d'incendie. » | | | |
| Milieux remarquables, faune, flore | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF. Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont : - L'Espace Boisé Classé situé à 112 m. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore).</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |

| Zones humides | | |
|---|--|---|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site ne présente aucune zone humide . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. |
| | Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Cours d'eau | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI . Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Patrimoine bâti et archéologique | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que le site est déjà classé en zone urbaine.
- Que le site permet l'extension de la zone d'activités La Vigne Rouge existante, sans création d'une nouvelle zone à urbaniser.
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.3.2. ZONES UL/UEE – ZONE D'ACTIVITES DE LA VIGNE ROUGE – COMMUNE DE L'HERBERGEMENT

A – MODIFICATION REALISEE

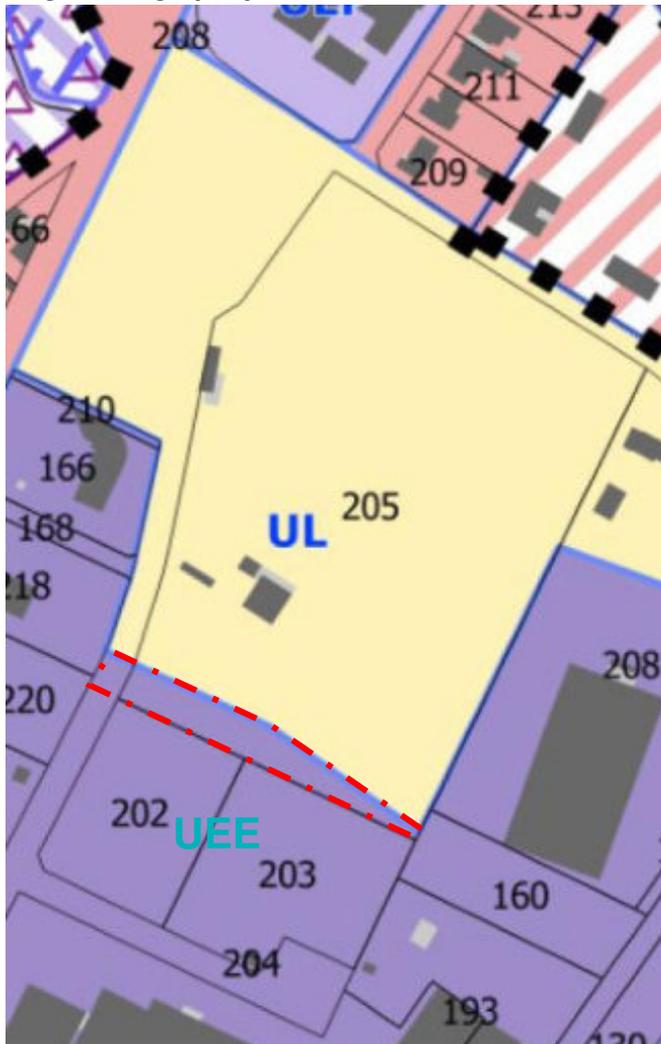
Situation :



Zone d'activités de La Vigne Rouge
Référence cadastrale : ZN 205
Commune de L'Herbergement

Caractéristiques urbanistiques : Portion de parcelle classée en zone urbaine à vocation économique (UEE) située à proximité des axes principaux, qui permet les constructions à vocation industrielle, artisanale, les entrepôts, les commerces de gros et en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sports, loisirs, culture, santé, scolaire ...) et des services publics (UL).

Règlement graphique avant modification :



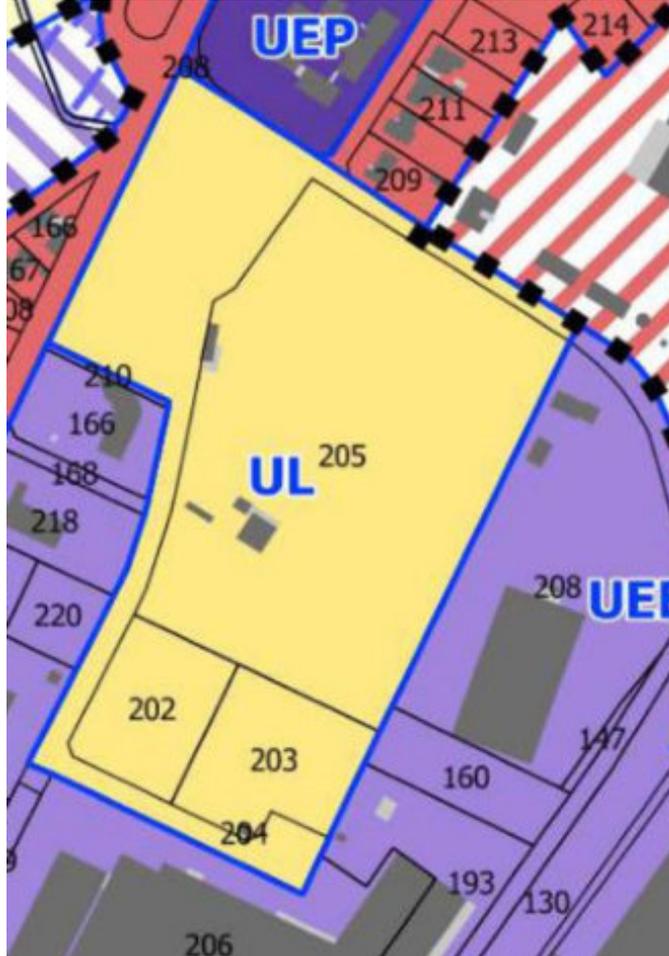
Vue aérienne :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Dans le PLU communal, l'ensemble de la parcelle cadastrée ZN 205 était classée en zone Us, destinée à accueillir dans le prolongement des équipements sportifs existants, des activités liées à la pratique du sport.

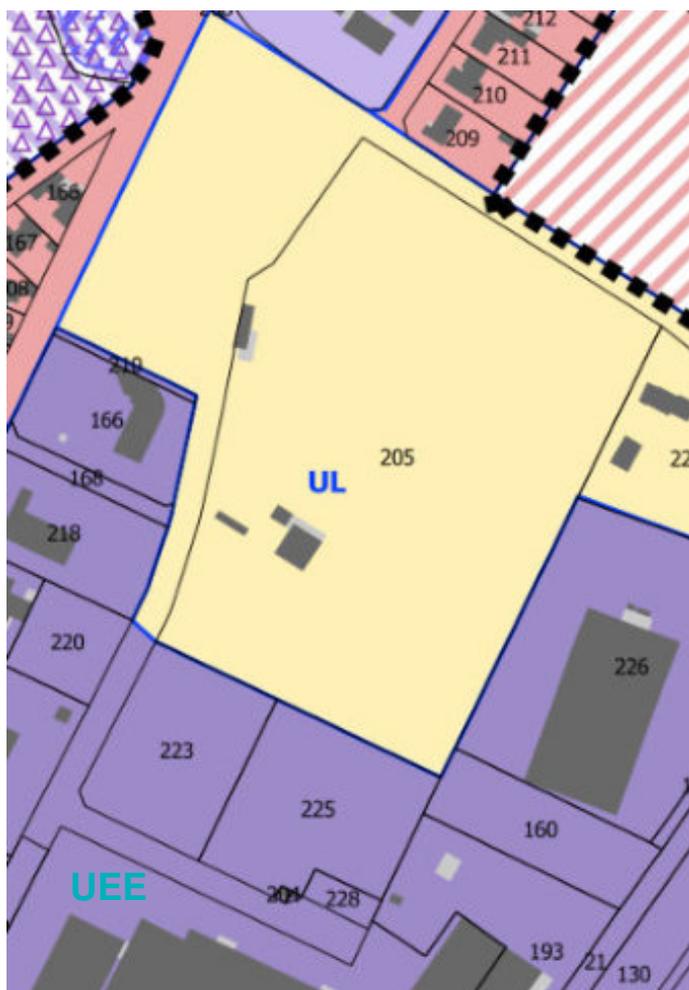
Lors de l'arrêt du PLUi, l'ensemble du secteur, dont la parcelle cadastrée ZN 205, était classée en zone UL.

Extrait du règlement graphique au PLUi arrêté :



Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, les parcelles cadastrées ZN 202 et 203 ont été classées en zone UEE afin d'y accueillir la CAVAC, à la suite d'une demande réalisée lors de l'enquête publique d'élaboration du PLUi.

Néanmoins, la délimitation du zonage ne correspond pas à l'emprise du site de la CAVAC, ni aux activités sportives existantes sur la parcelle cadastrée ZN 205. Il convient donc de corriger la délimitation entre les zones UL et UEE, afin qu'elle corresponde aux activités économiques et sportives existantes sur la parcelle.

Règlement graphique après modification :

| ZONES | SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA) | SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA) | DIFFERENTIEL (EN HA) |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| UL | 9,22 | 7,79 | - 1,42 |
| UEE | 35,37 | 36,79 | + 1,42 |

Pièce du PLUi modifié : Règlement graphique

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.3.3. ZONES A/N – LA FRESNIERE – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE MORMAISON)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



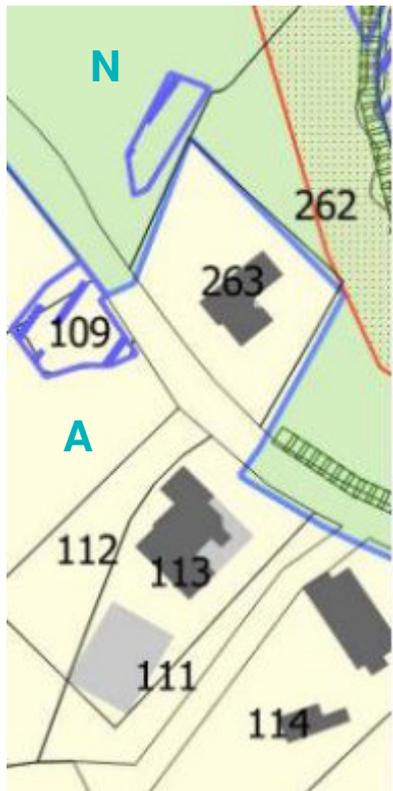
La Fresnière

Références cadastrales : ZE 262, 263, ZH 111, 113, 114, 161, 162

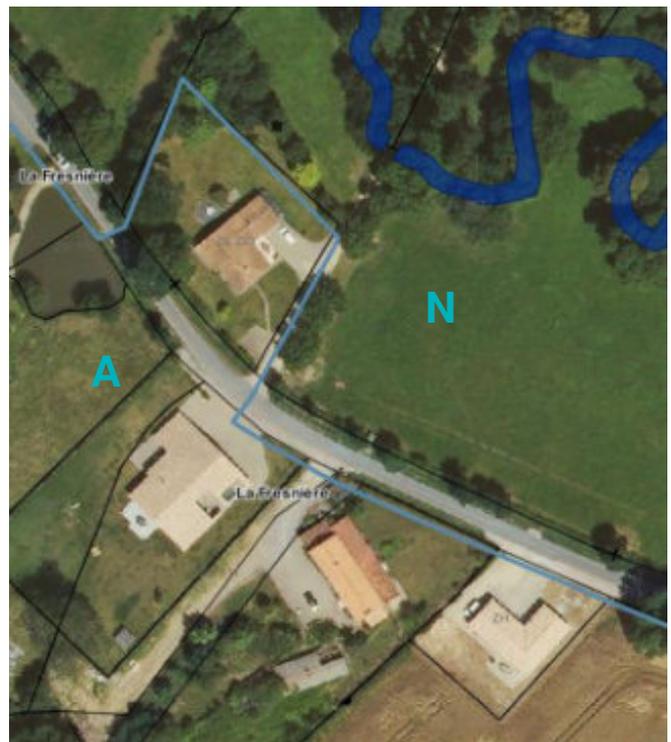
Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison)

Caractéristiques urbanistiques : Parcelles classées en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

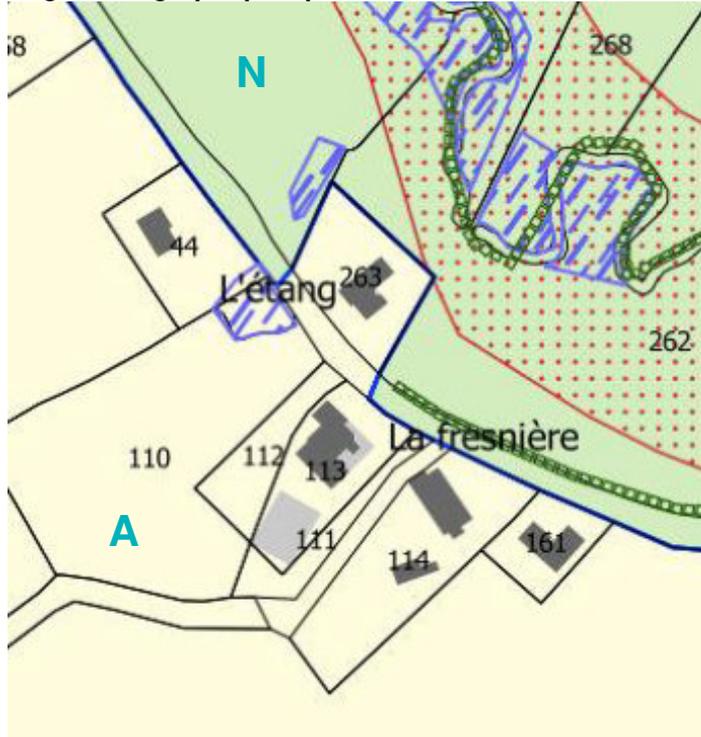
Règlement graphique avant modification :



Vue aérienne :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : La délimitation du zonage entre les zones A et N sera corrigée, afin de suivre les limites parcellaires.

Règlement graphique après modification :

| ZONES | SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA) | SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA) | DIFFERENTIEL (EN HA) |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| A | 4 607,78 | 4 607,80 | + 0,02 |
| N | 323,86 | 323,84 | - 0,02 |

Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.3.4. ZONES UA/1AUC – ZAC DU FIEF DU HAUT-BOURG – COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINÉ

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



Rue du Haut Bourg
Référence cadastrale : AV 558
Commune de Saint-Philbert-de-Bouaine

Caractéristiques urbanistiques : La parcelle cadastrée AV 558 est partiellement classée en zone urbaine qui correspond aux centres-bourgs (UA) et en zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AUC). Ainsi, elle est comprise dans le périmètre de la ZAC du Fief du Haut Bourg et du Breuil pour sa partie classée en zone 1AUC et fait l'objet d'une OAP.

La ZAC du Fief du Haut Bourg et du Breuil, située à l'entrée Ouest de la commune, fait 9,5 ha. Le secteur faisant l'objet de la modification est englobé dans la programmation des tranches 5-6-7 du secteur 2 de la ZAC. Le cahier des charges de cession de terrain des tranches 5-6-7 a été approuvé par le conseil municipal de la commune en date du 11 mai 2020.

ZAC du Fief du Haut-Bourg (secteur 2 – Tranches 5-6-7) :



Programmation du bâti :

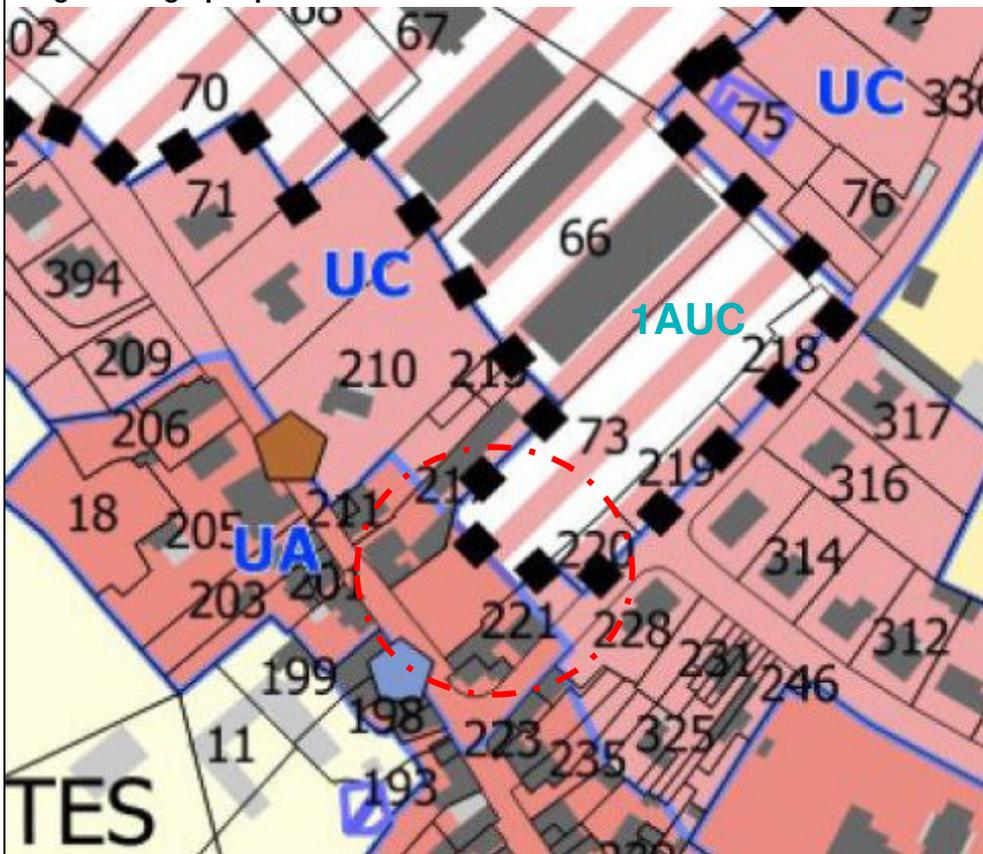
- 122 lots libres
- 1 îlot logements intermédiaires / logements collectifs
- 1 îlot logements collectifs.

Le périmètre de la ZAC a fait l'objet d'un ajustement mineur approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2021 (annexe 2). L'ajustement du périmètre correspond à 200m² retirés du périmètre de la ZAC (correspond à la parcelle cadastrée AV 73p).

Extrait de l'annexe de la délibération du conseil municipal identifiant le périmètre retiré de la ZAC :



Règlement graphique avant modification :



OAP n°1 Le Fief du Haut-Bourg avant modification :**1. Le Fief du Haut-Bourg**

| | |
|-----------------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 9,7 ha |
| Nombre de logements potentiels | Environ 184 logements |
| Part minimum de logements sociaux | 14% |

CONTEXTE**Caractéristiques urbaines :**

- Situé à proximité du centre-bourg et des équipements sportifs
- Le tissu environnant se compose d'un quartier pavillonnaire au Nord et de quelques habitations au Sud, les équipements sportifs se situent à l'Est
- Présence de 4 bâtiments agricoles sur le secteur
- Longé à l'Ouest par un cheminement en terre

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Surplomb du terrain par rapport à la rue sur l'ensemble de la partie Est.
- Végétation : arbres, arbustes, vignes, prairies

**Le site actuel****Les bâtiments agricoles présents sur le site****Vue sur le bourg (clocher) et sur les équipements sportifs**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

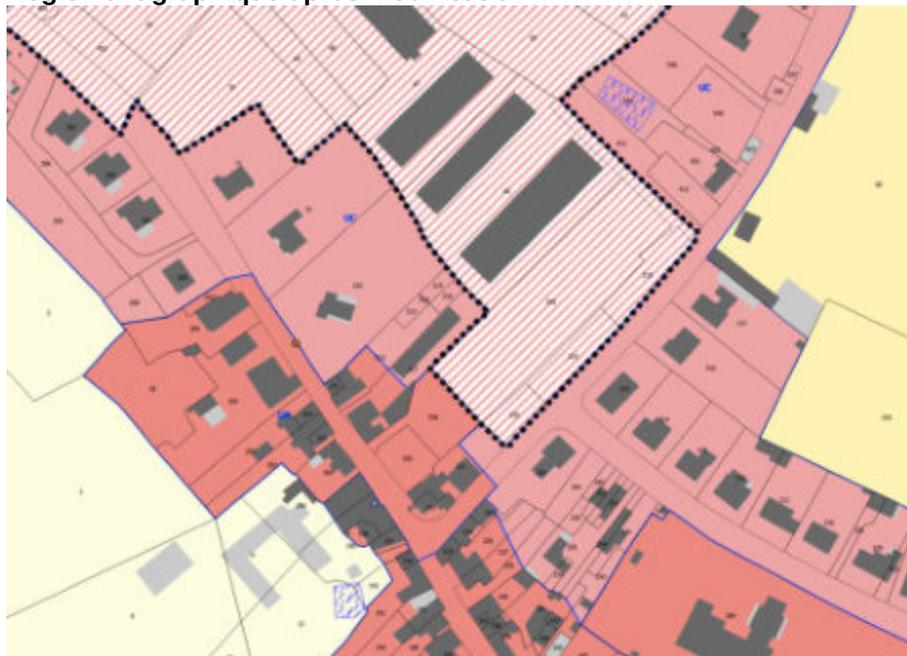
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer des accès sécurisés depuis la rue du Piltier, dont un depuis le rond-point existant,
- Créer des accès sécurisés au Sud depuis la rue du Stade et la rue du Haut bourg,
- Créer un réseau de cheminement doux permettant la traversé du secteur et de relier les quartiers et les équipements avoisinants,
- Créer une noue qui divise et structure le secteur sur toute sa longueur Nord-Sud.



Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présent sur ce site.

Evolutions envisagées : Conformément à la délibération du conseil municipal du 31 mai 2021 (annexe 2), la délimitation des zones UA/1AUC sera ajustée au périmètre de la ZAC modifiée. La portion de la parcelle mentionnée sera donc classée en zone UA et le périmètre de l'OAP sera également revu.

Règlement graphique après modification :

| ZONES | SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA) | SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA) | DIFFERENTIEL (EN HA) |
|-------|--|--|----------------------|
| UC | 0,87 | 0,91 | + 0,04 |
| 1AUC | 9,74 | 9,71 | - 0,04 |

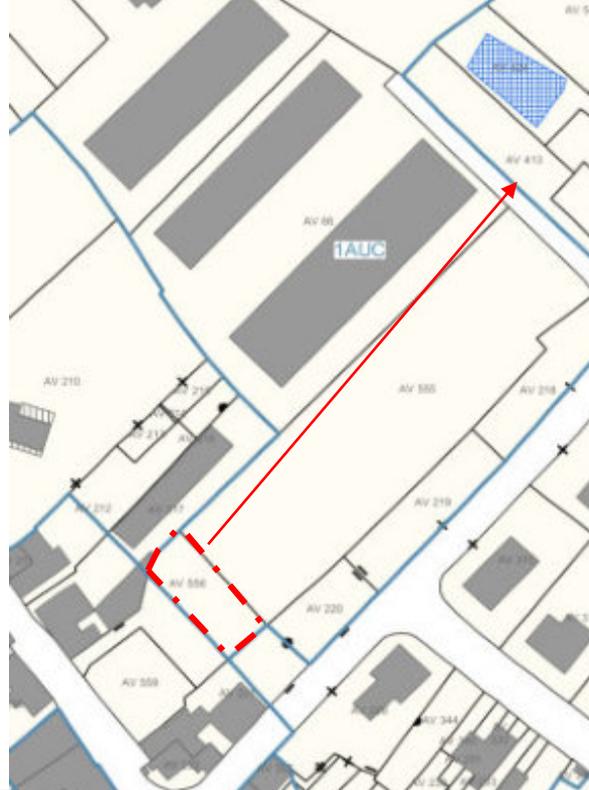
Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et OAP Sectorielles (OAP n°1 Le Fief du Haut-Bourg)

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

| | |
|---|--|
| <p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable |
| <p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p> | <p>●</p> |
| <p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?</p> | <p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> <p>Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau.</p> |
| | |
| <p>Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone humide située à 80 m. | |

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site **n'impacte pas l'AZI**.

Le site est concerné par les trois risques suivants :

→ **Risque sismique** : tout le département est concerné.

→ **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière).

→ **Retrait/gonflement des argiles** :  Aléa moyen  Aléa faible

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



| | |
|--|---|
| Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...) ? | ● Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique. Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). |
| Des Servitudes d'Utilité Publique ? | ● |
| Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ? | ● |

2) Description des principales incidences de la modification

| Santé humaine - Risques | | | | |
|---|--|----------|---|----------|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site du projet est concerné par les trois risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Le risque sismique (tout le département est concerné), - Le risque radon pour un potentiel significatif (zone 3) : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le retrait/gonflement des argiles (faible). | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des risques. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas . Les incidences seront donc limitées. Dans le règlement écrit : « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. » | | | |
| Milieux remarquables, faune, flore | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF. Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore).</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Zones humides | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site ne présente aucune zone humide, la plus proche est située à 80 m. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale.</td> </tr> </table> | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. | Négatifs |
| Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. | | | |

| | |
|---|---|
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. |
| Cours d'eau | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI . Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau . |
| Incidences de la modification | Effets |
| | Positifs / |
| | Négatifs / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. |
| Patrimoine bâti et archéologique | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) . |
| Incidences de la modification | Effets |
| | Positifs / |
| | Négatifs / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. |

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que le site est déjà classé en zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AUC).
- Qu'il convient de modifier la délimitation des zonages conformément à la délibération du conseil municipal modifiant le périmètre de la ZAC.
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.4. MODIFICATIONS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme dispose que :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. [...] »

Extrait du règlement écrit :

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Il est notamment souligné le fait que les opérations créant des logements au sein des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation devront respecter les densités et les règles de mixité sociale mentionnées dans les OAP.

Légende des OAP Sectorielles :

| AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES | COMPOSITION & QUALITE URBAINE |
|--|---|
| Dominante résidentielle / logements individuels | Centralité à créer ou à développer |
| Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs | Entrée de ville à aménager ou à requalifier |
| Dominante économique | Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier |
| Dominante naturelle ou paysagère | Marge de recul de 75m en vertu de l'article L-111-6 du CU |
| Dominante d'espace public ou mutualisé structurant | Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier |
| Implantation préférentielle de commerces en RDC | Vitrine économique à travailler |
| Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs | |
| QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE | ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT |
| Boisement et arbre remarquable à maintenir | Voie structurante à conforter ou à créer |
| Haie ou alignement d'arbres à maintenir | Voie de desserte à conforter ou à créer |
| Cours d'eau, mare à préserver | Accès principal à créer |
| Zone humide à préserver | Accès secondaire à créer |
| Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager | Carrefour à créer ou à aménager |
| Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier | Liaison douce à créer ou à aménager |
| | Espace de stationnement à créer ou à aménager |

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- La modification de 2 OAP (périmètre, principes d'aménagement),
- L'ajustement d'une OAP (caractéristiques),
- La suppression d'une OAP.

3.4.1. OAP N°3 RUE DE GRASLA – COMMUNE DE L'HERBERGEMENT

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



OAP n°3 Rue de Grasla
Références cadastrales : ZH 1, 2, 34, 43,
Commune de L'Herbergement

Caractéristiques urbanistiques : Secteur classé en zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat (1AUC). Il est également concerné par l'OAP n°3 Rue de Grasla.

OAP n°3 Rue de Grasla avant modification :

3. Rue de Grasla

| | |
|-----------------------------------|---|
| Vocation du site | Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 1,18 ha |
| Nombre de logements potentiels | 22 logements |
| Part minimum de logements sociaux | 12% |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé à l'entrée Est de la commune par la D7 et à proximité du bourg
- Accessible par la D7 et par le boulevard des marchandises menant au secteur par un cheminement étroit
- Proximité avec la gare située à l'Ouest
- Tissu environnant constitué d'habitats individuels au Nord et à l'Ouest comprenant quelques équipements (cabinet paramédical et funéraire)
- Secteur d'activités au Sud



Caractéristiques physiques et environnementales :

- Alignement d'arbres et fossé séparant la parcelle d'Est en Ouest
- Haie d'arbustes et d'arbres qui sépare le site de la surface agricole à l'Est
- Zone humide sur la partie Sud-Ouest du secteur
- Fossé le long de la D7
- Périmètre de 100mètres appliqué aux sites de production à dominante animale au nord-est
- Légère pente Ouest vers l'Est (dénivelé environ de 2-3m)

Le site actuel

Vue depuis la D7 en entrée de ville, proximité du bourg et des équipements



Accès depuis la D7



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer un accès sécurisé depuis la RD7 au Nord-Est tout en qualifiant l'entrée de ville
- Créer un accès sécurisé depuis le boulevard des Marchandises
- Prévoir des accès au Sud et à l'Est vers des extensions potentielles
- Aménager des stationnements mutualisés aux abords des équipements
- Créer une liaison douce vers le boulevard des Marchandises
- Préserver la zone humide au Sud et la valoriser
- Préserver la haie au Sud-Est tout en permettant des accès potentiels.



0 100m

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.

Evolutions envisagées : L'OAP Grasla fera l'objet de plusieurs modifications :

- La vocation de l'OAP sera élargie aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- La zone humide présente sur le site a fait l'objet d'un nouveau diagnostic. Ainsi, son périmètre est revu et les nouvelles zones humides identifiées seront reprises au règlement graphique et préservées dans l'OAP.
- Les trames viaires et piétons seront supprimées, tout en maintenant l'obligation d'une voie d'accès directe (à minima piétons) depuis le Boulevard des Marchandises. Le percement possible pour un accès depuis la parcelle située à l'Est sera également supprimé.
- L'espace de parking mutualisé des équipements et d'implantation préférentielle de logements intermédiaires et collectifs seront supprimés.

OAP n°3 Rue de Grasla après modification :

3. Rue de Grasla

| | |
|-----------------------------------|--|
| Vocation du site | Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif, et/ou établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale |
| Surface | 1,18 ha |
| Nombre de logements potentiels | 22 logements |
| Part minimum de logements sociaux | 12% |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé à l'entrée Est de la commune par la D7 et à proximité du bourg
- Accessible par la D7 et par le boulevard des marchandises menant au secteur par un cheminement étroit
- Proximité avec la gare située à l'Ouest
- Tissu environnant constitué d'habitats individuels au Nord et à l'Ouest comprenant quelques équipements (cabinet paramédical et funéraire)
- Secteur d'activités au Sud

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Alignement d'arbres et fossé séparant la parcelle d'Est en Ouest
- Haie d'arbustes et d'arbres qui sépare le site de la surface agricole à l'Est
- **Zones humides**
- Fossé le long de la D7
- Périmètre de 100mètres appliqué aux sites de production à dominante animale au nord-est
- Légère pente Ouest vers l'Est (dénivelé environ de 2-3m)



Le site actuel

Vue depuis la D7 en entrée de ville, proximité du bourg et des équipements



Accès depuis la D7



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer un accès sécurisé depuis la RD7 au Nord-Est tout en qualifiant l'entrée de ville
- Créer une voie partagée depuis l'accès rue de Grasia
- Créer une voie (a minima piétons) depuis le boulevard des Marchandises
- **Préserver les zones humides et les valoriser**
- **Préserver la haie au Sud-Est.**

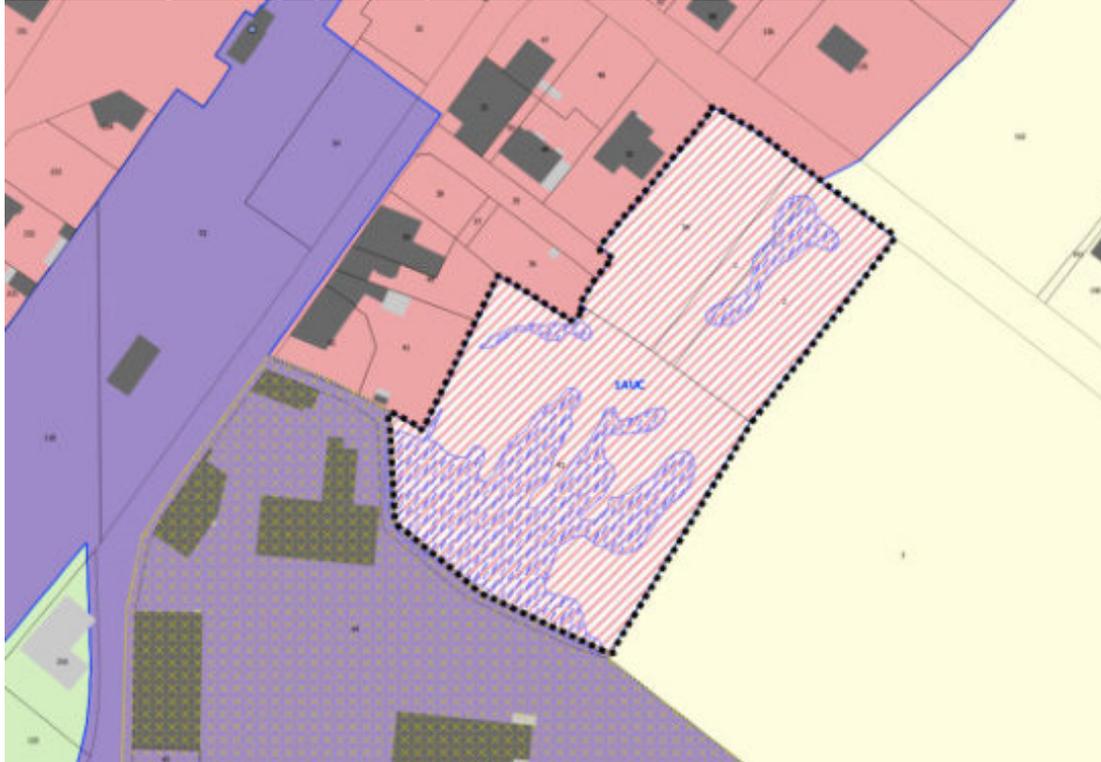


Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présent sur ce site.

Légende des OAP « AFFECTIONS & VOCATIONS DES ESPACES » après modification :

- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante économique
- Dominante naturelle ou paysagère
- Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
- Implantation préférentielle de commerces en RDC
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs
- Secteur mixte : habitat et établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Extrait du règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et OAP Sectorielles (OAP n°3 Rue de Grasla)

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

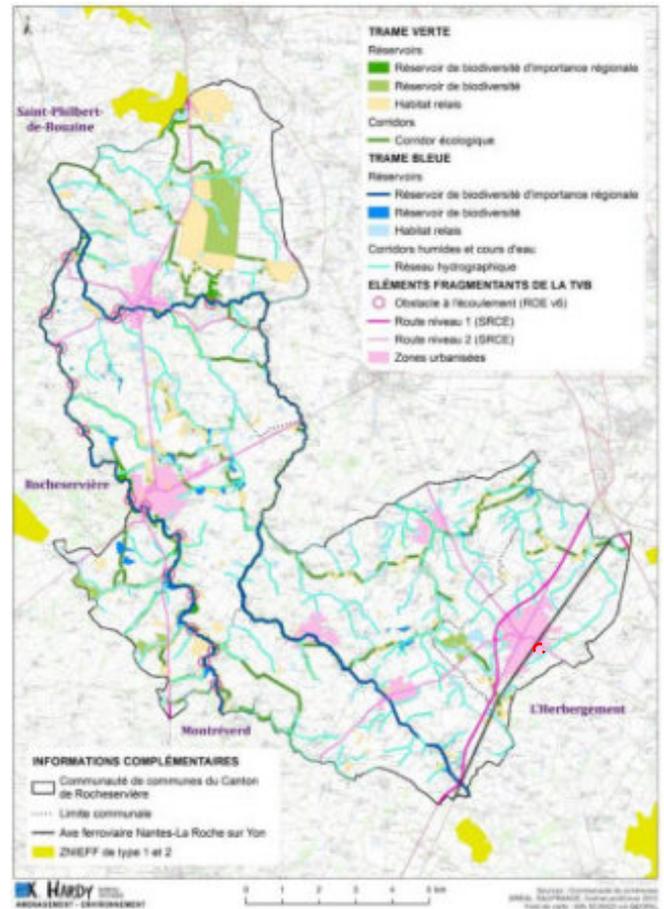
1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

| | |
|---|---|
| Le secteur du projet est-il concerné par ... | <ul style="list-style-type: none"> Non concerné Incidence négligeable Incidence notable |
| Des zones agricoles, naturelles ou forestières ? | <ul style="list-style-type: none"> |

Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte **ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF**.

Le site n'est **pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique** identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.



Le site présente **3 zones humides** :

- Deux zones ont surtout été identifiées grâce à la flore (zone Nord et zone Sud 1).
- Une zone plus vaste plus particulièrement identifiée par le sol (zone Sud 2).

La surface totale de zone humide identifiée est de 3 620 m².

Extrait du Diagnostic des zones humides, Géouest, Novembre 2020



- **Zone humide de la parcelle Nord** : identifiée grâce à la végétation et au sol (410 m²)
- **Zone humide 1 de la parcelle Sud** : identifiée grâce à la végétation (100 m²)
- **Zone humide 2 de la parcelle Sud** : identifiée grâce au sol et à la végétation (3 110 m²).

Le site n'est **ni longé, ni traversé par un cours d'eau.**

Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

● Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site **n'impacte pas l'AZI.**

Le site est concerné par les trois risques suivants :

→ **Risque sismique** : tout le département est concerné.

→ **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière).

→ **Retrait/gonflement des argiles** : Aléa moyen Aléa faible

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



| | |
|---|--|
| Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)? | <p>●</p> <p>Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> |
| Des Servitudes d'Utilité Publique ? | <p>●</p> |
| Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ? | <p>●</p> |

2) Description des principales incidences de la modification

| Santé humaine - Risques | | | | | |
|---|---|----------|--|----------|---------------------------------|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site du projet est concerné par les trois risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Le risque sismique (tout le département est concerné), - Le risque radon pour un potentiel significatif (zone 3) : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le risque retrait-gonflement des argiles (faible). | | | | |
| Incidences de la modification | Effets <table border="1" data-bbox="438 1861 1522 1928"> <tr> <td data-bbox="438 1861 614 1899">Positifs</td> <td data-bbox="614 1861 1522 1899">Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1899 614 1928">Négatifs</td> <td data-bbox="614 1899 1522 1928">Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | Négatifs | Pas d'augmentation des risques. |
| Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des risques. | | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire | Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées. | | | | |

| | | |
|---|--|---|
| et compenser les incidences négatives | Dans le règlement écrit : « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. » | |
| Milieux remarquables, faune, flore | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF . Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). |
| | Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Zones humides | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site présente trois zones humides . Toutefois, elles sont préservées dans l'OAP. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte la présence de ces zones humides. En cas d'impact porté sur ces zones humides, si la superficie impactée dépasse 1 000 m², le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau. Toute incidence sur de la zone humide fera l'objet de mesures ERC : « Eviter-Réduire-Compenser », séquence de mise en œuvre des mesures réglementées dans le Code de l'environnement (SDAGE Loire-Bretagne). | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. |
| | Négatifs | Augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Préservation des zones humides identifiées via l'OAP sectorielle. | |
| Cours d'eau | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI . Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Patrimoine bâti et archéologique | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |

| | |
|---|--|
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. |
|---|--|

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que le site est déjà classé en zone à urbaniser à court ou moyen terme et concerné par une OAP.
- Que les zones humides identifiées seront reprises au règlement graphique et préservées dans l'OAP.
- Que la sensibilité écologique du site est jugée faible.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.4.2. OAP N°7 LE BOIS MICHAU – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-SULPICE-LE-VERDON)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



OAP n°7 Le Bois Michau
 Références cadastrales : A 145, 146, 147, 1041, 1159
 Commune de Montréverd (commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon)

Caractéristiques urbanistiques : Secteur classé en zone urbaine à vocation d'habitat (UA), qui correspond aux centres des villes, des bourgs et de certains villages. Il est également concerné par l'OAP n°7 Le Bois Michau.

OAP n°7 Le Bois Michau avant modification :

7. Saint-Sulpice-le-Verdon // Le Bois Michau

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Vocation | Habitat individuel |
| Surface | Environ 0,6 ha |
| Nombre de logements potentiels | 6 logements |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé en cœur d'îlot d'un quartier pavillonnaire
- A proximité du centre-bourg
- Accessible par la rue du Bosquet et la rue de la colonne
- Accessible par un cheminement à l'Ouest
- Proximité avec les équipements sportifs et scolaires
- Proximité d'une maison de maître au Sud-Est

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Secteur actuellement densément boisé



Le site actuel

Vue de l'accès Sud depuis la rue de la Colonne



Vue du bois depuis le cheminement à l'Ouest



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

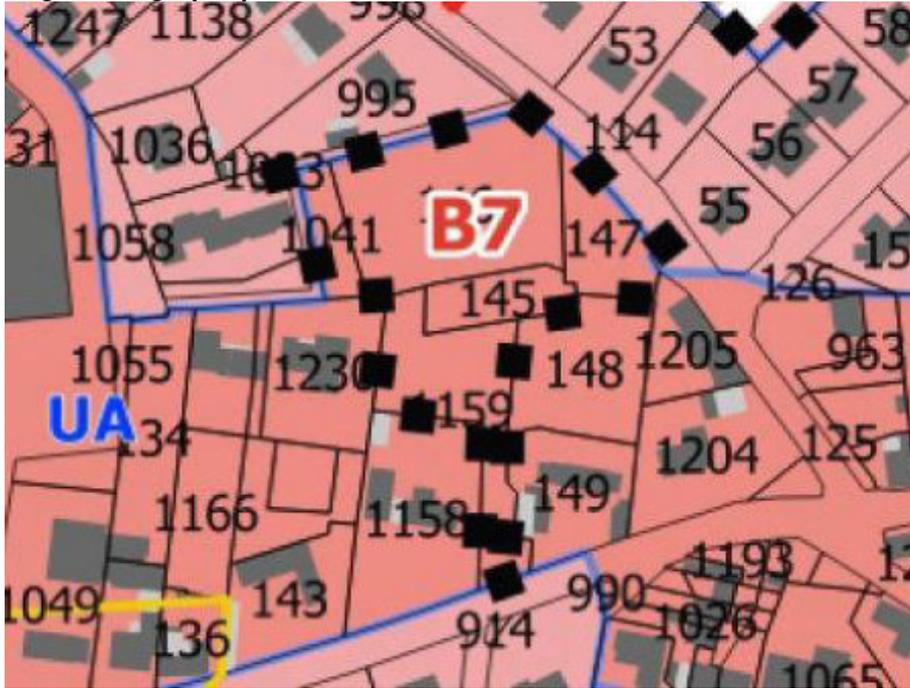
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Conserver quelques arbres remarquables,
- Créer deux accès véhicules sécurisés depuis la rue du Bosquet et la rue de la Colonne pour rendre le secteur perméable,
- Créer un cheminement doux depuis l'Ouest reliant le secteur à l'équipement sportif,
- Préserver la maison de maître située près du secteur ainsi que la parcelle au Nord de celle-ci.



0 100m

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Règlement graphique avant modification :**Evolutions envisagées :** L'OAP Le Bois Michau fera l'objet de plusieurs modifications :

Comme indiqué dans l'OAP, la maison de maître située au Sud-Est du secteur doit être préservée, ainsi que la parcelle au Nord de celle-ci. De la même manière, il doit être tenu compte des aspects sécuritaires pour les futurs accès « véhicules ».

Il conviendra de modifier le périmètre de l'OAP et substituer l'accès prévu depuis la rue de la Colonne par un accès transversal depuis l'impasse Concorde, situé à l'Ouest de la parcelle. En effet, cette substitution permettra de répondre aux recommandations de l'ARD en matière de sécurité en n'autorisant pas la création d'une voie de circulation en lien direct avec la RD7. Il permettra également de maintenir l'accès aux dépendances de la maison de maître tout en garantissant l'unité de cette propriété. En conséquence, le cheminement doux prévu depuis l'Impasse Concorde remplacé par une voie d'accès transversale sera quelque peu modifié de manière à rejoindre un cheminement doux déjà existant qui relie la rue du Bosquet au Nord du site.

OAP n°7 Le Bois Michau après modification :

6. Saint-Sulpice-le-Verdon // Le Bois Michau

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Vocation | Habitat individuel |
| Surface | Environ 0,55 ha |
| Nombre de logements potentiels | 6 logements |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé en cœur d'îlot d'un quartier pavillonnaire
- A proximité du centre-bourg
- Accessible par la rue du Bosquet
- Accessible par un cheminement à l'Ouest
- Proximité avec les équipements sportifs et scolaires
- Proximité d'une maison de maître au Sud-Est

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Secteur actuellement densément boisé



Le site actuel

Vue du bois et du cheminement doux existant depuis la rue du Bosquet



Vue du bois depuis l'impasse Concorde



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Conserver quelques arbres remarquables,
- Créer deux accès véhicules sécurisés depuis la rue du Bosquet et **l'impasse Concorde** pour rendre le secteur perméable,
- **Conserver un cheminement doux depuis le Nord du secteur rejoignant l'impasse Concorde vers l'équipement sportif,**
- Préserver la maison de maître située près du secteur ainsi que la parcelle au Nord de celle-ci.



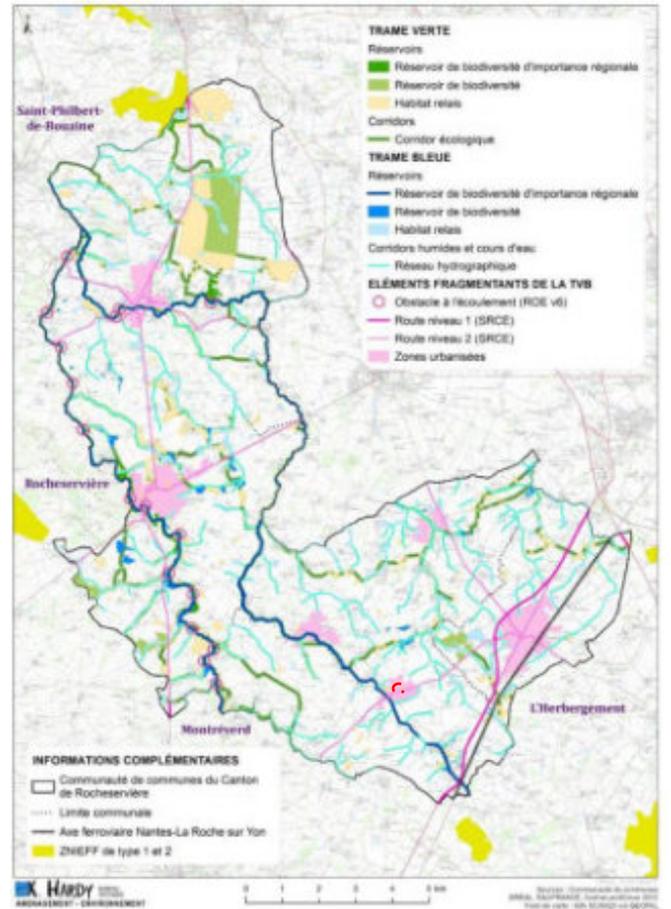
Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte **ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.**

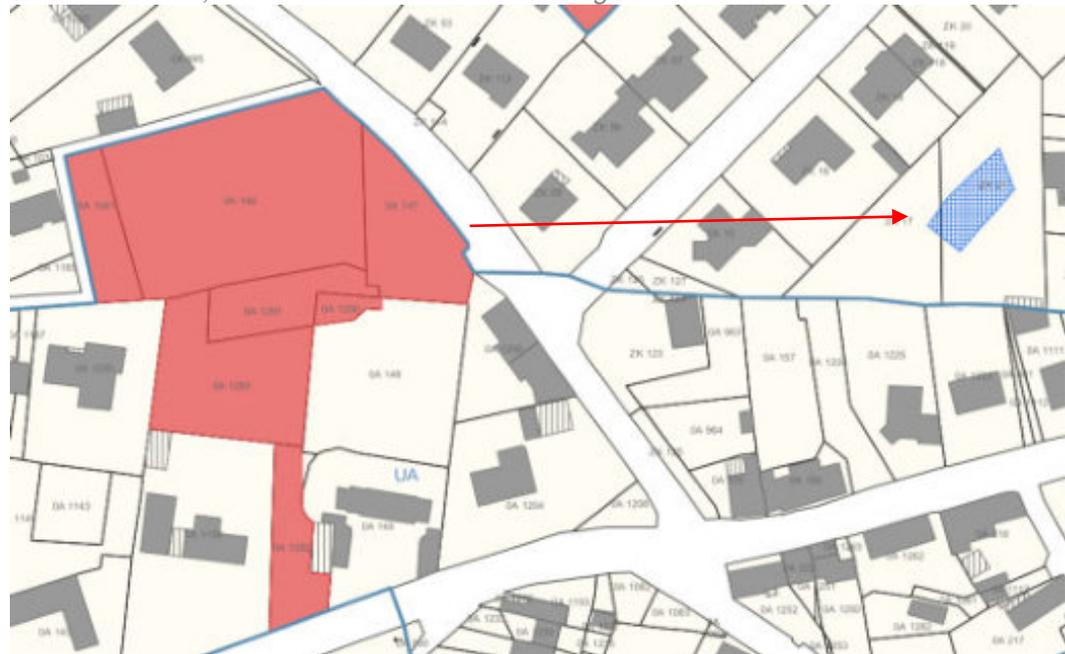
Le site n'est **pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique** identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.

Le site n'est **ni longé, ni traversé par un cours d'eau.**



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont : Une zone humide située à 115 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



| | |
|--|--|
| <p>Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?</p> | <p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI.</p> <p>Le site est concerné par les trois risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Risque sismique : tout le département est concerné. → Risque radon : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière). → Retrait/gonflement des argiles : Aléa moyen Aléa faible <p><i>Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p> |
| <p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?</p> | <p>● Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> |
| <p>Des Servitudes d'Utilité Publique ?</p> | <p>● Le site est concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> → PT3 : Réseaux de télécommunication |



| | | |
|---|--|---|
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). |
| | Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Zones humides | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site ne présente aucune zone humide , la plus proche se situe à 115 m. | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. |
| | Négatifs | Augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Cours d'eau | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI . | |
| | Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |
| Patrimoine bâti et archéologique | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . | |
| | Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) . | |
| Incidences de la modification | Effets | |
| | Positifs | / |
| | Négatifs | / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | |

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que le site est déjà classé en zone urbaine et concerné par une OAP.
- Que la modification réduit le périmètre de l'OAP dans le but de préserver le patrimoine bâti environnant et sécuriser les accès au site, tout en conservant l'objectif chiffré de production de logements.
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.4.3. OAP N°2 RUE DES QUATRE CHEMINS – COMMUNE DE L'HERBERGEMENT

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



OAP n°2 Rue des Quatre Chemins (Butagaz)
 Références cadastrales : ZN 113, 114, 115, 116, 117, 221
 Commune de L'Herbergement

Caractéristiques urbanistiques : Secteur classé en zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat (1AUC) et concerné par l'OAP n°2 Rue des Quatre Chemins.

OAP n°2 Rue des Quatre Chemins (Butagaz) avant modification :

2. Rue des Quatre Chemins (Butagaz)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Vocation du site | Renouvellement urbain : habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif |
| Nombre de logements potentiels | 80 logements minimum |
| Part minimum de logements sociaux | 12% |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé sur l'ancien site Butagaz
- Présence de bâtis existants sur le site
- Situés en continuité d'un quartier pavillonnaire
- Situé à l'entrée Sud du bourg, à proximité de la gare Snfc
- Le secteur est longé à l'Est par la voie ferrée
- Longé par la rue de la Clairière au Nord-Ouest et par la rue des Quatre Chemins au Sud

Caractéristiques physiques et environnementales :

- La partie Nord est boisée, en limite avec les secteurs d'habitat existants

La prescription de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement de la société BUTAGAZ implanté sur la commune de l'Herbergement a été abrogé par arrêté du 4 octobre 2018.



Le site actuel

Vue de l'entrée du site Butagaz depuis la rue de la Clairière



Vue de l'entrée du site Butagaz depuis la rue des Quatre Chemins



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer des accès sécurisés depuis la rue des quatre Chemins et la rue de la Clairière,
- Rechercher une densité de 20 logements par hectare,
- Intégrer le bassin de gestion des eaux pluviales en tant que frange paysagère le long de la voie ferrée à l'Est,
- Conserver le boisement au Nord du secteur,
- Créer un réseau de cheminements doux parcourant l'ensemble du site.



0 100m

Une densification de l'offre de terrain à bâtir autour de 350m² paraît envisageable sur ce secteur. Le prix de sortie relativement bas, avec un différentiel significatif par rapport aux autres offres, rendra cette offre « plus dense » attractive. Elle pourra donc plutôt viser les primo-accédants ou ménages à revenus modestes. En outre, la réussite commerciale d'une offre nouvelle de lots libres denses sur la commune reste conditionnée à ce que d'autres opérations d'ensemble (sur les communes voisines notamment) ne soient pas mises en commercialisation dans le même temps.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.

Evolutions envisagées (corrections d'erreurs matérielles) :

La description de l'OAP sera complétée :

- La surface de l'OAP sera ajoutée : « environ 5,1 ha ».
- Le nombre de logements à réaliser sera également ajouté dans le respect de la règle de densité prévue à l'OAP, soit 20 logements à l'hectare : « 104 logements minimum » seront ainsi prévus à l'OAP.

OAP n°2 Rue des Quatre Chemins (Butagaz) après modification :

2. Rue des Quatre Chemins (Butagaz)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Vocation du site | Renouvellement urbain : habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 5,1 ha |
| Nombre de logements potentiels | 104 logements |
| Part minimum de logements sociaux | 12% |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé sur l'ancien site Butagaz
- Présence de bâtis existants sur le site
- Situés en continuité d'un quartier pavillonnaire
- Situé à l'entrée Sud du bourg, à proximité de la gare SnCF
- Le secteur est longé à l'Est par la voie ferrée
- Longé par la rue de la Clairière au Nord-Ouest et par la rue des Quatre Chemins au Sud

Caractéristiques physiques et environnementales :

- La partie Nord est boisée, en limite avec les secteurs d'habitat existants

La prescription de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement de la société BUTAGAZ implanté sur la commune de Herbergement a été abrogé par arrêté du 4 octobre 2018.



Le site actuel

Vue de l'entrée du site Butagaz depuis la rue de la Clairière



Vue de l'entrée du site Butagaz depuis la rue des Quatre Chemins



Pièce du PLUi modifiée : OAP Sectorielles (OAP n°2 Rue des Quatre Chemins (Butagaz))

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.4.3. OAP N°2 CENTRE-BOURG – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE MORMAISON)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



OAP n°2 Centre-bourg
 Références cadastrales : AB 1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 34, 197
 Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison)

Caractéristiques urbanistiques : Secteur classé en zone urbaine à vocation d'habitat (UA), qui correspond aux centres des villes, des bourgs de certains villages et concerné par l'OAP n°2 Centre-bourg.

OAP n°2 Mormaison // Centre-bourg avant modification :

2. Mormaison // Centre-bourg

| | |
|----------|---|
| Vocation | Restructuration centre-bourg, renouvellement urbain |
| Surface | Environ 0,6 ha |

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Au carrefour de la RD7 et la RD84 (traversée de bourg)
- Traversé par les rues de l'église et Pierre Monnereau
- A proximité de l'église : élément du patrimoine remarquable et d'un élément du petit patrimoine
- Composé d'un tissu urbain dense (25 logements/ha) et de faible hauteur (R+1)
- Composé de rez-de-chaussée commerciaux dont un est inoccupé
- Alignement de façade le long de la RD7 et de la rue Pierre Monnereau
- Parking au Sud-Ouest
- Présence d'une activité artisanale (menuiserie) sur le site



Caractéristiques physiques et environnementales :

- A proximité du cours d'eau l'Issoire
- Zone naturelle et inondable au Sud
- A proximité du chemin de randonnée le long de l'Issoire.

Le site actuel

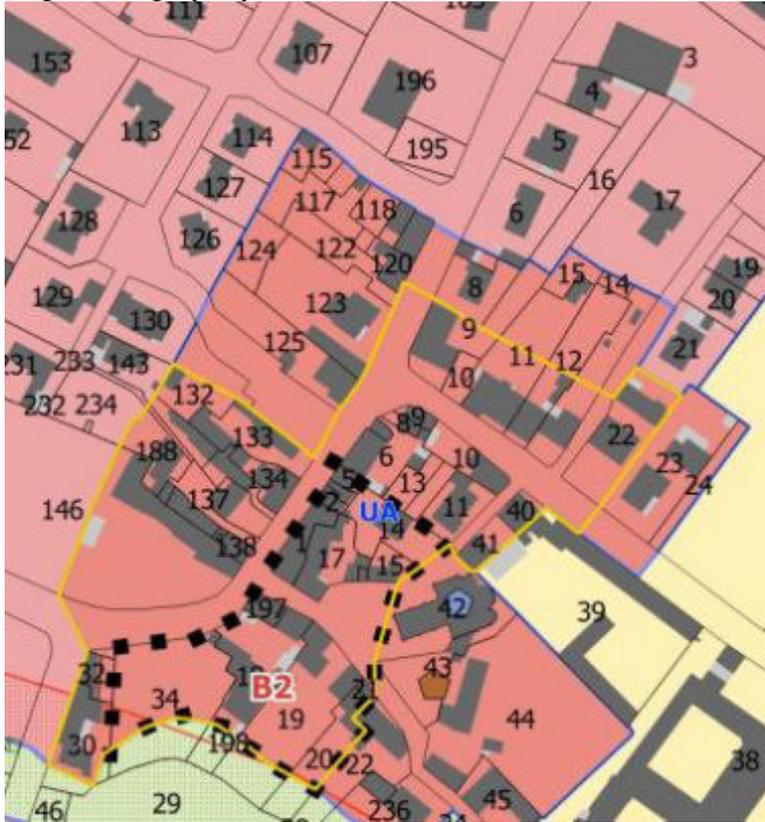
Alignements des façades le long de la D7



Arrières des maisons individuelles composés de cours et de hangars

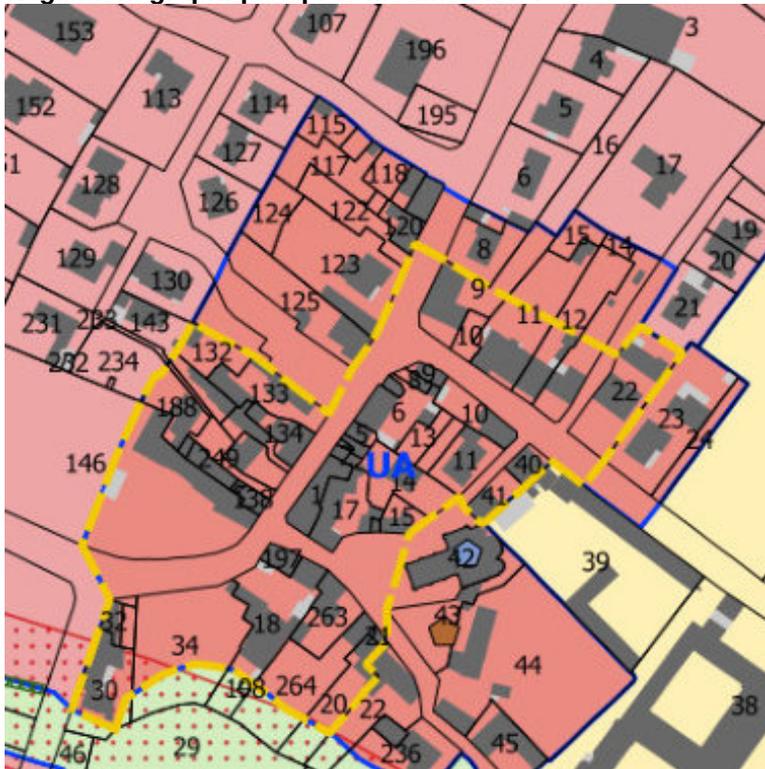


Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : L'ensemble des constructions et aménagements prévus dans l'OAP ayant été réalisés, celle-ci sera supprimée.

Règlement graphique après modification :



Pièce du PLUi modifiée : OAP Sectorielles

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

| | |
|--|---|
| <p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable |
| <p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p> | <p>●</p> |
| <p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?</p> | <p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> <p>Le site est longé par l'Issoire.</p> <div data-bbox="853 651 1508 1556" data-label="Figure"> </div> <p>Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone humide identifiée située à 117 m. |

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. **La partie Sud de l'OAP est impactée par l'AZI.**

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



| | |
|--|--|
| | <p>Le site est concerné par les trois risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Risque sismique : tout le département est concerné. → Risque radon : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière). → Retrait/gonflement des argiles : Aléa moyen Aléa faible <p><i>Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p>  |
| <p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?</p> | <p>● Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> |
| <p>Des Servitudes d'Utilité Publique ?</p> | <p>●</p> |
| <p>Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?</p> | <p>●</p> |

2) Description des principales incidences de la modification

| Santé humaine - Risques | |
|--|--|
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site du projet est concerné par les trois risques suivants : - Le risque sismique (tout le département est concerné), |



| | | | | |
|---|---|----------|---|----------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le risque radon pour un potentiel significatif (zone 3) : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen). | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi. | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des risques. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | <p>Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.</p> <p>Dans le règlement écrit :</p> <p>« Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. » | | | |
| Milieus remarquables, faune, flore | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore).</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux.</td> </tr> </table> | Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | Négatifs |
| Positifs | Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore). | | | |
| Négatifs | Pas d'augmentation des pressions sur les milieux. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Zones humides | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site ne présente aucune zone humide, la plus proche du site se situe à 117 m. | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale.</td> </tr> </table> | Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. | Négatifs |
| Positifs | Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides. | | | |
| Négatifs | Augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Cours d'eau | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand-Lieu. La partie Sud de l'OAP est impactée par l'AZI.</p> <p>Le site est longé par l'Issoire.</p> | | | |
| Incidences de la modification | Effets | | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>/</td> </tr> </table> | Positifs | / | Négatifs |
| Positifs | / | | | |
| Négatifs | / | | | |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences dues à la suppression de l'OAP , aucune mesure n'est envisagée. | | | |
| Patrimoine bâti et archéologique | | | | |
| Rappels de l'Etat initial de l'environnement | Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . | | | |



| | |
|---|--|
| | Le site ne comporte pas de Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) . |
| Incidences de la modification | Effets |
| | Positifs / |
| | Négatifs / |
| Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives | Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée. |

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

→ Que l'objet de la modification est de supprimer l'OAP.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.

3.5. MODIFICATIONS DES ANNEXES

3.5.1. ATLAS DES ZONES INONDABLES DE GRAND LIEU

Les secteurs couverts par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand Lieu sont identifiés au règlement graphique du PLUi.

Extrait du règlement écrit :

> **Atlas des zones inondables**



Les secteurs couverts par l'atlas des zones inondables sont identifiés au plan de zonage. Afin de prendre en compte les risques d'inondation sur les secteurs couverts, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

A – MODIFICATION REALISEE (CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE)

Les annexes du PLUi seront complétées par l'ensemble des documents relatifs à l'AZI de Grand-Lieu (Atlas cartographique et les cartes d'inondabilité de la DDTM de La Vendée).

Pièce du PLUi modifiée : Annexe 5.7

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

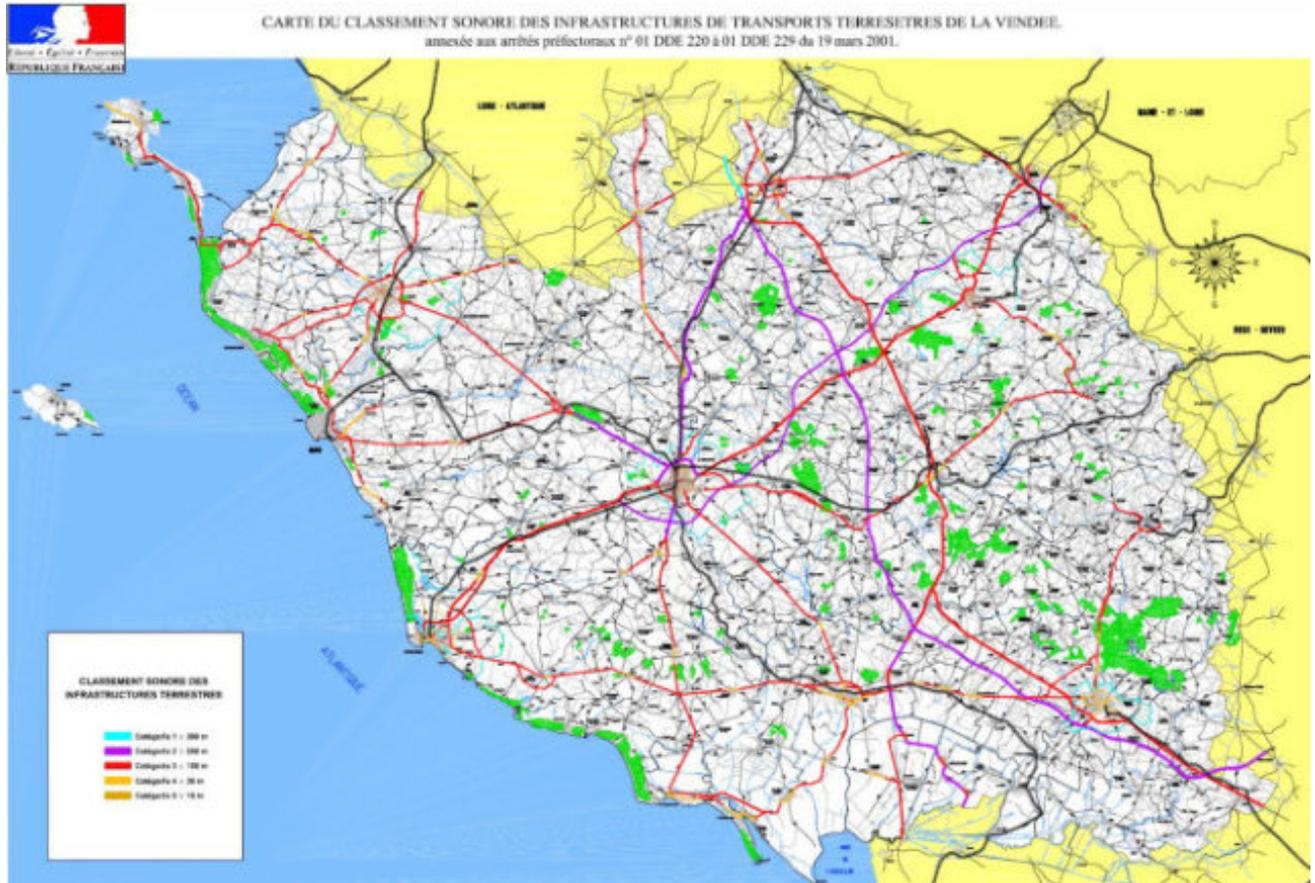
L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.5.2. INFRASTRUCTURES TERRESTRES GENERATRICES DE NUISANCES SONORES

L'annexe 5.6 Infrastructures terrestres génératrices de nuisances sonores du PLUi reprend la carte générale du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée.



A – MODIFICATION REALISEE (CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE)

Il convient d'ajouter à l'annexe 5.6, les arrêtés préfectoraux n°01 DDE 220 RN et Autoroutes, n°01 DDE 221 VC Montaigu RD et n°01 DDE 222 Projets routiers autoroutiers à la suite de la présente carte.

Pièce du PLUi modifiée : Annexe 5.6

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.6. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES DIVERSES

3.6.1. ZONES 1AUL/2AUL – LA SAUVINIÈRE – COMMUNE DE ROCHESEVIERE

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :

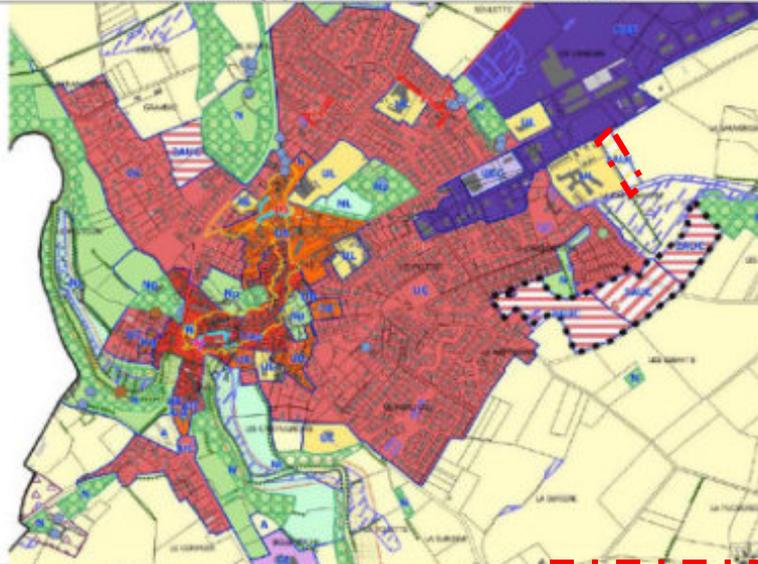


La Sauvinière
 Référence cadastrale : ZE 188
 Commune de Rocheservière

Caractéristiques urbanistiques : Parcelle classée en zone à urbaniser à court ou moyen terme pour les équipements d'intérêt collectif (1AUL) au règlement graphique et en zone à urbaniser à long terme (2AUL) dans le tableau de répartition des surfaces en extension du rapport de présentation.

Extrait du rapport de présentation Tome II p.26 avant modification :

Le développement de Rocheservière sur la dominante
 Habitat et équipements /services en lien avec l'habitat

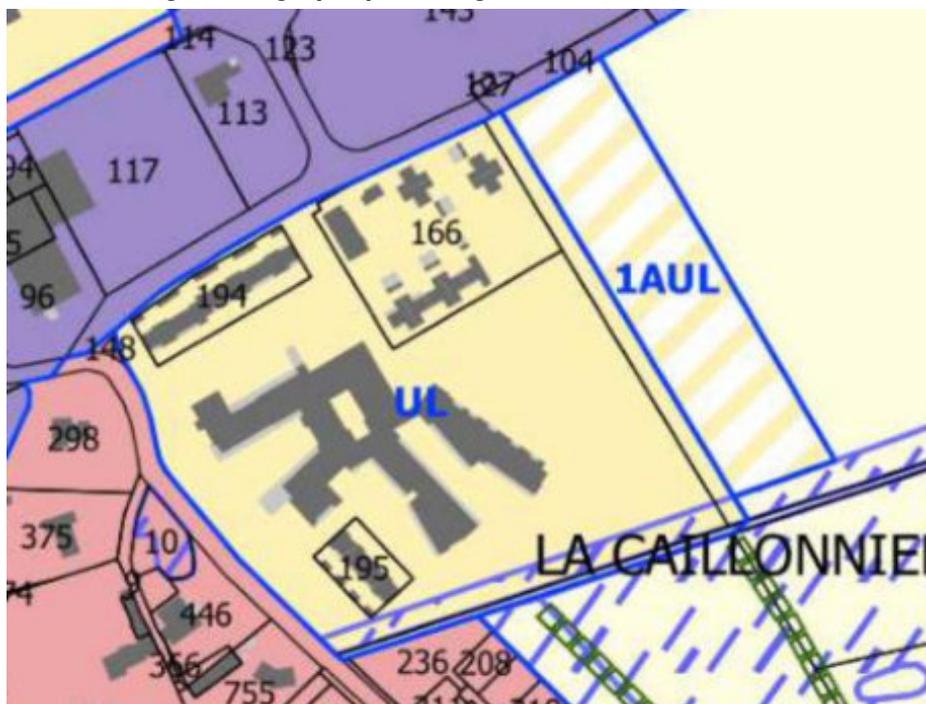


Les zones à dominante habitat et activités compatibles avec l'habitat
 L'accueil de nouveaux logements en extension se fait principalement dans le cadre du développement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Caillonnière, à l'est du centre-ville. L'ensemble du périmètre de cette ZAC est intégré en zone AU. Les zones 1AUC sont dans le prolongement de la tranche d'aménagement qui vient d'être réalisée. Les zones 2AUC délimitées à la Caillonnière encadre les zones 1AUC et

Les zones d'équipement et de services à la population
 Dans le prolongement de la gendarmerie à l'Est du centre, cet espace 2AUL est destiné à l'éventuel accueil des logements de fonction des gendarmes

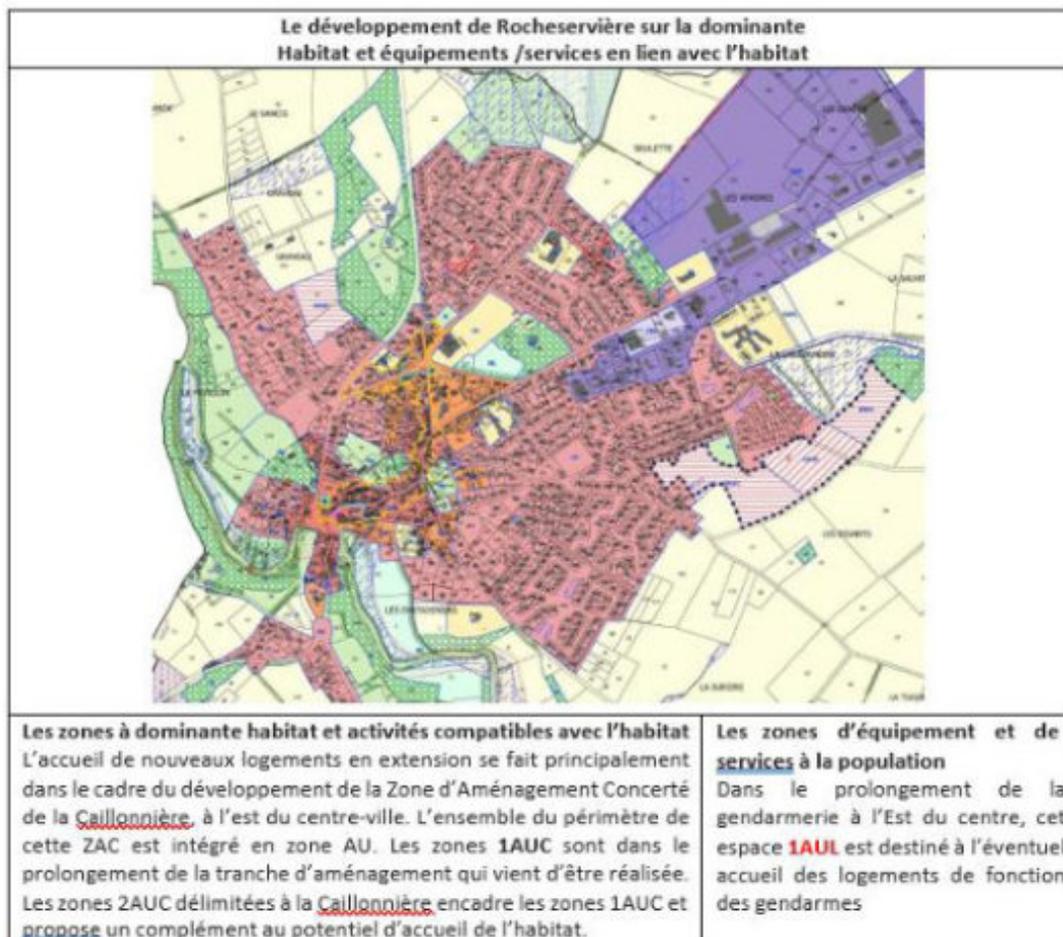
| | Hors enveloppe urbaine | | | 2AUL (en ha) |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|--------------|
| | 1AUC en extension (en ha) | 2AUC en extension (en ha) | TOTAL (en ha) | |
| Pôle urbain structurant | 2,26 | 9,71 | 11,97 | 1,50 |
| <i>Rocheservière</i> | <i>2,26</i> | <i>9,71</i> | <i>11,97</i> | <i>1,50</i> |
| Pôle d'appui | 13,38 | 9,99 | 23,37 | |
| <i>Herbergement</i> | <i>5,51</i> | <i>4,88</i> | <i>10,39</i> | <i>0,00</i> |
| <i>Saint Philbert de Bouaine</i> | <i>7,87</i> | <i>5,11</i> | <i>12,98</i> | <i>0,00</i> |
| Pôle de proximité | 3,80 | 6,28 | 10,08 | 2,50 |
| <i>St-André-Treize-Voies</i> | <i>0</i> | <i>2,87</i> | <i>2,87</i> | <i>0,00</i> |
| <i>St-Sulpice-le-Verdon</i> | <i>0</i> | <i>3,41</i> | <i>3,41</i> | <i>0,00</i> |
| <i>Mormaison</i> | <i>3,80</i> | <i>0</i> | <i>3,80</i> | <i>2,5</i> |
| TOTAL en ha | 19,44 | 25,98 | 45,42 | 4,00 |

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Une correction est apportée au rapport de présentation. Il s'agit d'une zone 1AUL conformément au règlement graphique du PLUi. Le tableau des surfaces en extension du rapport de présentation sera ainsi corrigé.

Rapport de présentation Tome II p.26 après modification :



| Hors enveloppe urbaine | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | 1AUC en extension (en ha) | 2AUC en extension (en ha) | TOTAL (en ha) | 1AUL (en ha) | 2AUL (en ha) | TOTAL (en ha) |
| Pôle urbain structurant | 2,45 | 9,35 | 11,8 | 1,50 | 0,00 | 1,50 |
| <i>Rocheservière</i> | 2,45 | 9,35 | 11,8 | 1,50 | 0,00 | 1,50 |
| Pôle d'appui | 13,38 | 9,99 | 23,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Herbergement</i> | 5,51 | 4,88 | 10,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Saint Philbert de Bouaine</i> | 7,87 | 5,11 | 12,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pôle de proximité | 3,80 | 6,28 | 10,08 | 0,00 | 2,50 | 2,50 |
| <i>St-André-Treize-Voies</i> | 0 | 2,87 | 2,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>St-Sulpice-le-Verdon</i> | 0 | 3,41 | 3,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Mormaison</i> | 3,80 | 0 | 3,80 | 0,00 | 2,50 | 2,50 |
| TOTAL en ha | 19,63 | 25,62 | 45,25 | 1,50 | 2,50 | 4,00 |

Pièce du PLUi modifiée : Rapport de présentation

B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.7. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Sont modifiés les articles suivants :

- TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Article 4 – Les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage

Article 5 – Définitions

Article 6 – Adaptations mineures et dérogations

- TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 – Destinations et sous-destinations

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Article 5 : Hauteur des constructions

Article 6 – Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Article 7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 8 – Stationnement

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 10 – Desserte par les réseaux

- Annexe patrimoniale.

En rouge, apparaissent les ajouts et les modifications apportées au règlement écrit.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

| Règlement avant modification | Règlement après modification | Justification de la modification |
|---|--|--|
| S'ajoutent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLUi. Peuvent s'ajouter aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques définies à l'occasion d'opérations d'aménagement spécifiques (ZAC, lotissement...). | S'ajoutent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLUi. Peuvent s'ajouter aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques définies à l'occasion d'opérations d'aménagement spécifiques (ZAC, lotissement...). Le présent document peut contenir des croquis explicatifs ou illustratifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire. | <i>La portée du règlement écrit est complétée afin de préciser que les croquis illustratifs des dispositions écrites servent à comprendre le sens de la règle, mais ne s'appliquent pas strictement à chaque projet d'urbanisme.</i> |

Article 4 – Les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage

| Règlement avant modification | Règlement après modification | Justification de la modification |
|--|--|---|
| / | > Atlas des zones inondables de Grand Lieu  Les secteurs couverts par l'atlas des zones inondables sont identifiés au plan de zonage. Afin de prendre en compte les risques d'inondation sur les secteurs couverts, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. L'AZI concerne l'ensemble des communes du territoire. | <i>Un ajout est réalisé au règlement écrit sur les dispositions afférentes à l'Atlas des Zones Inondables de Grand Lieu, repris dans le règlement graphique et en annexe du PLUi (cf évolution dans la présente procédure).</i> |
| 12. Les marges de recul des principaux axes | 12. Les marges de recul des principaux axes | <i>Les marges de recul par rapport aux principaux axes régissent les implantations des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile. L'article du règlement écrit du PLUi qui traite de ce sujet est l'article 2 et non pas l'article 3. L'erreur matérielle est donc corrigée.</i> |

Les marges de recul des principaux axes priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée. Ces règles concernent les reculs à respecter vis-à-vis du réseau routier départemental comme édicté dans le tableau et la carte ci-dessous.

| Zones | Route à grande circulation | | Réseau structurant Bidirectionnel | Réseau primaire et secondaire |
|------------------------|--|----------------|--|---------------------------------|
| | Autoroute A83 | RD 763 | | |
| Zones urbaines (U) | Cf. règlement de la zone U concernée * | | Alignement ou 5 m par rapport à l'alignement | |
| Zones à urbaniser (AU) | 100 m de l'axe* | 75 m de l'axe* | 35 m de l'axe | 15 m de l'axe |
| Zones naturelles (N) | 100 m de l'axe | 75 m de l'axe* | 35 m de l'axe | 15 m par rapport à l'alignement |
| Zones agricoles (A) | 100 m de l'axe | 75 m de l'axe* | 35 m de l'axe | 15 m de l'axe |

Les marges de recul des principaux axes priment sur les dispositions règlementaires de l'article 2 de la zone concernée. Ces règles concernent les reculs à respecter vis-à-vis du réseau routier départemental comme édicté dans le tableau et la carte ci-dessous.

| Zones | Route à grande circulation | | Réseau structurant Bidirectionnel | Réseau primaire et secondaire |
|------------------------|----------------------------|----------------|--|---------------------------------|
| | Autoroute A83 | RD 763 | | |
| Zones urbaines (U) | 100 m de l'axe* | 75 m de l'axe* | Alignement ou 5 m par rapport à l'alignement | |
| Zones à urbaniser (AU) | 100 m de l'axe* | 75 m de l'axe* | 35 m de l'axe* | 15 m de l'axe* |
| Zones naturelles (N) | 100 m de l'axe* | 75 m de l'axe* | 35 m de l'axe* | 15 m par rapport à l'alignement |
| Zones agricoles (A) | 100 m de l'axe* | 75 m de l'axe* | 35 m de l'axe* | 15 m de l'axe* |

Pour les routes classées à grande circulation, l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme précise qu'hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route, et de 100 m pour les déviations et voies express.

Pour plus de clarté, le tableau est modifié, tel qu'il est rédigé dans le règlement de voirie du Conseil départemental de la Vendée du 29 mars 2019 (article 19.2) pour l'autoroute et les routes classées à grande circulation, où il est fait référence à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

Article 5 – Définitions

| Règlement avant modification | Règlement après modification | Justification de la modification |
|--|--|---|
| <p>[...] Construction existante Est considérée comme existante toute construction reconnue comme légalement construite, dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. [...] Gabarit</p> | <p>L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires. La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par le DHUP et dénommée "lexique national d'urbanisme" est le document de référence pour la définition des termes employés. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document. Les définitions du présent règlement complè-</p> | <p>Les définitions de « construction existante » et de « gabarit » sont supprimées du lexique du règlement écrit. Elles proviennent du lexique national d'urbanisme et sont reprises tel quel dans le règlement. A ce titre, elles ne nécessitent pas d'être retranscrites dans le règlement écrit du PLUi. La définition de showroom est également supprimée car celui-ci n'est plus spécifiquement réglementé dans le présent règlement.</p> |

Le gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment et désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol.

Showroom

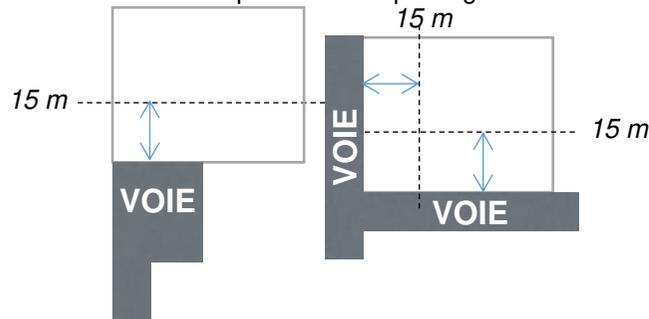
C'est un lieu d'exposition et éventuellement de vente destiné à la mise en valeur exclusive des produits d'un fabricant ou d'une entreprise. Le showroom est un local accessoire à l'entreprise. Il doit donc être déclaré avec la même destination et sous-destination que le bâtiment principal. Dans les zones où il est autorisé, le showroom ne peut être constitué qu'en extension ou annexe accolée, ou faisant partie intégrante du bâtiment principal.

tent ou précisent les définitions du lexique national d'urbanisme. Elles s'ajoutent également aux définitions inexistantes au lexique national d'urbanisme.

Alignement

Il correspond à la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies qui le desservent. L'implantation des constructions est appréciée par rapport à l'alignement aux voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Modalités de mesure de la profondeur d'un terrain par rapport à l'alignement (application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives) : la profondeur d'un terrain se calcule en mètres linéaires en ligne droite perpendiculaire à l'alignement. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, la profondeur est calculée de la même manière à partir de chaque alignement.



Alignement

Il correspond à la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies qui le desservent. L'implantation des constructions est appréciée par rapport à l'alignement aux voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

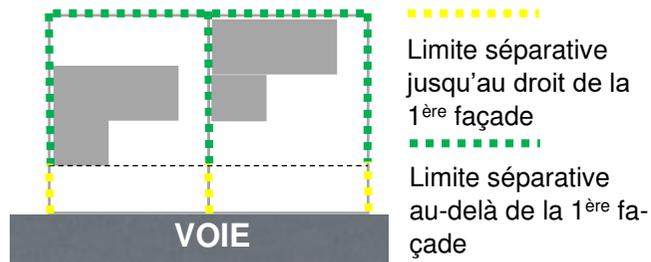
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobiles (article 2) sont revues dans la présente modification. Le schéma sur les modalités de mesure de la profondeur du terrain d'assiette du projet par rapport à l'alignement n'est donc plus nécessaire.

Clôture

Construction généralement située en limite parcellaire et dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété et à introduire un obstacle à la circulation. Conformément à la jurisprudence, tout ouvrage, mur ou portail situé à l'intérieur d'une parcelle et non à sa périphérie mais dont l'objectif est d'en fermer l'accès est assimilé à une clôture au regard du droit de l'urbanisme.

On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies et celles implantées sur les limites séparatives.

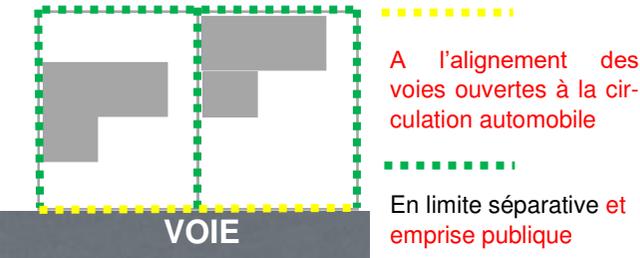
Clôtures implantées en limites séparatives jusqu'au droit de la 1^{ère} façade : ces règles, lorsqu'elles sont édictées dans le règlement de zone, s'appliquent aux portions de clôtures implantées en limites latérales et comprises entre la voie publique et la façade de la construction. Dans le cas où les constructions situées de part et d'autre de la limite latérale ne seraient pas implantées avec le même retrait par rapport à la voie, la 1^{ère} façade à considérer pour l'application de la règle est la façade de la construction la plus proche de la voie, qu'il s'agisse d'une clôture mitoyenne ou non.



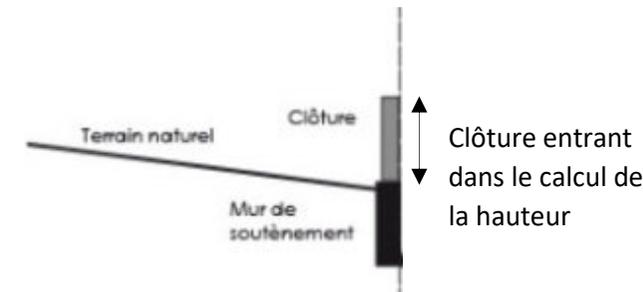
Clôture

Construction généralement située en limite parcellaire et dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété et à introduire un obstacle à la circulation. Conformément à la jurisprudence, tout ouvrage, mur ou portail situé à l'intérieur d'une parcelle et non à sa périphérie mais dont l'objectif est d'en fermer l'accès est assimilé à une clôture au regard du droit de l'urbanisme.

On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies **ouvertes à la circulation automobile** et celles implantées sur les limites séparatives **et emprises publiques**.



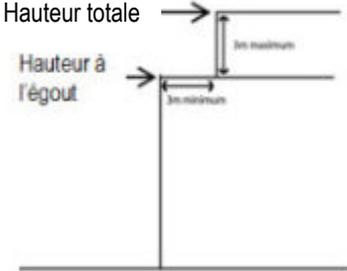
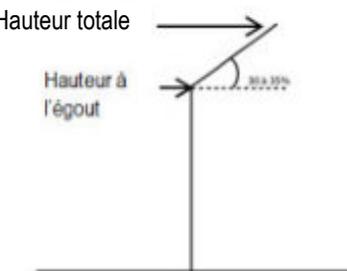
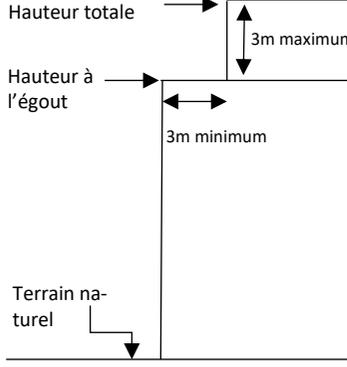
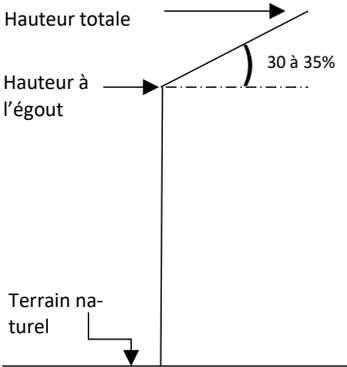
La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel existant avant travaux à l'aplomb à l'intérieur de la parcelle (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).



Les règles relatives aux clôtures étant simplifiées dans la présente modification, leur définition est revue afin de se mettre en adéquation avec les nouvelles règles.

Des précisions sur le calcul de la hauteur de la clôture, ainsi qu'un schéma sont également rajoutés à la définition.

| | | |
|--|---|---|
| <p>Construction Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, terrasses...). Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éolienne, poste de transformation, canalisation...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.</p> | <p>Construction Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, ...). Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éolienne, poste de transformation, canalisation...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.</p> | <p><i>La notion de terrasse est retirée de la définition de la construction, afin de correspondre à la définition du lexique national d'urbanisme et ne pas soumettre les terrasses aux règles des constructions.</i></p> |
| <p>Densité La densité est une mesure correspondant au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette sur lequel ils sont construits, exprimée en nombre de logements à l'hectare. Dans ce document, la densité brute minimale se calcule en divisant le nombre de logements projetés par la surface exprimée en hectares du terrain aménagé comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics.</p> | <p>Densité La densité est une mesure correspondant au rapport entre le nombre de logements et la surface de l'unité foncière sur laquelle ils sont construits, exprimée en nombre de logements à l'hectare. Dans ce document, la densité brute minimale se calcule en divisant le nombre de logements projetés par la surface exprimée en hectares de l'unité foncière comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics.</p> | <p><i>La définition de la densité est corrigée afin de correspondre à l'application de l'objectif recherché.</i></p> |
| <p>/</p> | <p>Espace privatif Espace ouvert bordant le logement qui dispose d'un aménagement spécifique et pérenne nécessitant d'être filtré des vues directes de l'espace public où s'effectue une activité humaine de façon régulière (exemples : terrasse, piscine, ...).</p> | <p><i>Une définition de la notion d'espace privatif est créée afin de clarifier l'application de la règle spécifique relative aux clôtures.</i></p> |
| <p>Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses et de</p> | <p>Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, d'une installation ou d'une clôture correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, qu'est le terrain naturel, à la date de dépôt de la demande. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture</p> | <p><i>La définition de la hauteur est complétée pour prendre en compte la hauteur d'une clôture, qui n'était pas explicitée dans la précédente définition. Elle précise également le mode de calcul de la hauteur par rapport au terrain et les schémas sont complétés.</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p>   | <p>terrasse et de terrasse en attique) à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p>   | |
| <p>/</p> | <p>Foisonnement Il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée.</p> | <p><i>Les règles relatives au stationnement étant revues, une définition de la notion de « foisonnement » est créée.</i></p> |
| <p>Voies publiques Il s'agit des espaces ouverts à la circulation automobile publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables faisant partie intégrante de la voie, l'emprise</p> | <p>Voies ouvertes à la circulation automobile Il s'agit des espaces ouverts à la circulation automobile publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cy-</p> | <p><i>La définition des « voies publiques » fait référence aux « voies ouvertes à la circulation automobile ». Ainsi, l'intitulé de la définition est modifié.</i></p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>réservée au passage des piétons, et les fossés et talus qui la bordent. Les règles d'implantation régissant les constructions aux abords des voies publiques sont également applicables aux voies privées ouvertes à la circulation automobile (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu la création ou l'élargissement d'une voie (sous la forme d'un emplacement réservé ou autre), il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions.</p> | <p>clables faisant partie intégrante de la voie, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus qui la bordent. Les règles d'implantation régissant les constructions aux abords des voies publiques sont également applicables aux voies privées ouvertes à la circulation automobile (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu la création ou l'élargissement d'une voie (sous la forme d'un emplacement réservé ou autre), il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions.</p> | |
|---|---|--|

Article 6 – Adaptations mineures et dérogations

| Règlement avant modification | Règlement après modification | Justification de la modification |
|---|--|--|
| <p>[...] En dehors des éléments listés ci-dessous, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Les possibilités de dérogation au règlement du PLUi offertes par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme sont en vigueur sur le périmètre du PLUi. Elles concernent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ▪ La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ; ▪ Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ; ▪ Les dispositifs liés aux énergies renouvelables listés à l'article L.152-5, à savoir : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des | <p>Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.</p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...) peuvent notamment faire l'objet d'adaptations mineures aux règles du présent PLUi, dans la mesure où ils sont autorisés dans les différentes zones.</p> <p>En dehors des éléments listés au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Les possibilités de dérogation au règlement du PLUi offertes par le Code de l'urbanisme sont en vigueur sur le périmètre du PLUi.</p> <p>En opposition au dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même</p> | <p><i>L'article 6 listait partiellement les adaptations mineures et dérogations au règlement écrit du PLUi. Ces éléments sont retirés de l'article afin d'éviter toute information partielle des usagers et des contradictions possibles avec le Code de l'urbanisme dans les cas de modifications et/ou recodifications dudit code.</i></p> <p><i>L'opposition du règlement écrit du PLUi à la dérogation offerte par l'article R151-21 du Code de l'urbanisme est conservée.</i></p> |

constructions existantes ; la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. Dans ces cas, la décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En opposition au dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue des divisions.

terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue des divisions.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 – Destinations et sous-destinations

| Règlement avant modification des zones UA, UB et UC | Règlement après modification des zones UA, UB et UC | Justification de la modification |
|--|---|--|
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les opérations créant des logements et portant sur un terrain d'assiette de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ 19 logt/hectare à L'Herbergement, Rocheservière et Saint Philbert de Bouaine ; ○ 15 logt/hectare pour Montréverd. <p>Toutefois lorsque le projet se situe sur un terrain dont le bâti est identifié comme d'intérêt patrimonial ne pouvant être démoli, les règles de densité pourront être adaptées.</p> | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création de logements portant sur une ou plusieurs unités foncières de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ 19 logt/hectare à L'Herbergement, Rocheservière et Saint Philbert de Bouaine ; ○ 15 logt/hectare pour Montréverd. <p>Toutefois, les règles de densité pourront être adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des problématiques de sécurité, d'accessibilité et/ou techniques. ○ Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...). ○ Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des prescriptions archéologiques. ○ Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant un bâtiment remarquable identifié au PLUi. | <p><i>La règle de densité applicable aux opérations créant des logements est modifiée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une erreur matérielle est corrigée : la densité s'applique à l'échelle de l'unité foncière et non pas du terrain d'assiette du projet. - Les adaptations aux objectifs minimaux de densité sont étayées, afin de correspondre aux problématiques rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. <p><i>Les objectifs minimaux de densité applicables par commune sont conservés.</i></p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute opération créant plus de 20 logements individuels comportera au minimum 10% de logements sociaux. | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute opération créant plus de 20 logements comportera au minimum 10% de logements sociaux. | <p><i>Une erreur matérielle est corrigée afin d'imposer la création de logements sociaux dans les opérations de création de logements intermédiaires et collectifs.</i></p> |
| <p>Destinations et sous-destinations interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes) ou habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs. | <p>Destinations et sous-destinations interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes), habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs. | <p><i>Une erreur matérielle est corrigée afin de préciser l'interdiction, à la fois des constructions légères et des habitations légères de loisirs.</i></p> |

| Règlement avant modification des zones UA, UB, UC et UE | Règlement après modification des zones UA, UB, UC et UE | Justification de la modification |
|--|--|--|
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité. | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité. Les annexes des commerces existants, liées à l'activité exercée, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité, à condition : <ul style="list-style-type: none"> De ne pas créer de surface commerciale ; Que l'implantation soit réalisée sur le terrain d'assiette du commerce auxquelles elles se rattachent. | <p><i>Afin de permettre l'évolution des commerces existants en zones urbaine à vocation d'habitat et économique situés hors des périmètres d'implantation du commerce, la réalisation d'annexes est autorisée (exemples : local poubelles, local de stockage, bureau, ...), au même titre que les extensions. Elles demeurent encadrées par deux conditions cumulatives dans le but de limiter la consommation de foncier.</i></p> |

| Règlement avant modification des zones UEE, UEP | Règlement après modification des zones UEE, UEP | Justification de la modification |
|--|--|--|
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le commerce de détail, sous réserve que la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle, et ne représente pas plus de 10 %, dans la limite d'un plafond de 300 m², de la surface de plancher totale des bâtiments affectés à l'activité (show-room). | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le commerce de détail, sous réserve que la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle, et ne représente pas plus de 10 %, dans la limite d'un plafond de 300 m², de la surface de plancher totale des bâtiments affectés à l'activité. | <p><i>L'activité de show-room n'est plus réglementée par la présente modification. Ainsi, sa référence est supprimée.</i></p> |
| Règlement avant modification des zones UEC | Règlement après modification des zones UEC | Justification de la modification |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles implantations de commerces de détail ou d'ensembles commerciaux composés d'unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 300 m² de surface de vente. | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les commerces de détail ou d'ensembles commerciaux composés d'unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 300 m² de surface de vente. | <p><i>La syntaxe est corrigée.</i></p> |
| Règlement avant modification des zones A | Règlement après modification des zones A | Justification de la modification |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone, excepté le sous-secteur AN :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles, extensions et annexes à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à condition : <ul style="list-style-type: none"> Qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions : Dans l'ensemble de la zone, excepté le sous-secteur AN :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les rénovations de constructions existantes, constructions nouvelles, extensions et annexes à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à condition : | <p><i>L'article est modifié pour permettre aux exploitants agricoles de rénover une construction déjà existante à des fins de logement de fonction, sous réserve du respect des conditions édictées.</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités (il est à noter que dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Qu'elles soient implantées en priorité à proximité du siège d'exploitation et cas d'impossibilité, localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation, pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire. ○ Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; ○ Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m². | <ul style="list-style-type: none"> ○ Qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités (il est à noter que dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation) ; ○ Qu'elles soient implantées en priorité à proximité du siège d'exploitation et cas d'impossibilité, localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation, pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire. ○ Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; ○ Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m². | |
|--|---|--|

| Règlement avant modification des sous-secteurs AH | Règlement après modification des sous-secteurs AH | Justification de la modification |
|---|--|--|
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH :</p> <ul style="list-style-type: none"> La création de nouvelles constructions et les changements de destination à usage d'habitation, sous réserve que la construction projetée ne génère pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et les changements de destination à usage d'habitation, sous réserve que la construction projetée ne génère pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. | <p><i>La syntaxe est corrigée.</i></p> |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH : /</p> | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les annexes et extensions aux habitations existantes. | <p><i>L'article est modifié afin de permettre la réalisation d'annexes et extensions non limitées dans l'enveloppe des STECAL à vocation d'habitat (AH), qui permettent la réalisation d'habitations sans limitation d'emprise au sol et/ou surface de plancher. L'incohérence avec la constructibilité non limitée des constructions d'habitation principales en zone STECAL AH est donc soulevée.</i></p> |
| Règlement avant modification des zones A (excepté le sous-secteur AN) et N | Règlement après modification des zones A (excepté le sous-secteur AN) et N | Justification de la modification |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension limitée des constructions d'habitation autorisées à la date d'approbation du PLUi, à condition que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante. | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (14 octobre 2019), sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> Le total de l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, sur la durée du PLUi ; | <p><i>L'article sur les extensions des habitations en zone agricole (A) et naturelle (N) est revu :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Il clarifie la possibilité de réaliser des extensions à hauteur de 30% de l'emprise au sol totale de l'habitation existante, sur l'ensemble de la durée du PLUi.</i> <i>- Il inscrit l'interdiction de création d'un logement dans l'extension réalisée.</i> <i>- Il clarifie la possibilité de créer une extension en zone A ou N à l'habitation à laquelle elle se rattache se situe dans une autre zone. Il s'entend</i> |

| | | |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire. <p>Les extensions situées dans la présente zone, dépendante d'une habitation régulièrement édifiée dans une autre zone, sont autorisées à condition de respecter les règles édictées ci-dessus.</p> | <p>que l'extension doit respecter les règles de la zone dans laquelle elle est réalisée.</p> |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La réalisation d'annexes à condition de se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent et à condition que leur emprise au sol et la surface de plancher ne dépasse pas 50 m², | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (14 octobre 2019), à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'emprise au sol et la surface de plancher cumulées des annexes n'excèdent pas 50 m², sur la durée du PLUi. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ; ○ De se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; ○ De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire. <p>Il pourra être dérogé à la règle d'implantation des 20 mètres des annexes par rapport à la construction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre patrimonial identifiées au PLUi (exemples : petit patrimoine, bâtiment ou ensemble urbain d'intérêt patrimonial, ...). ○ Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des | <p>L'article sur les annexes aux habitations en zone agricole (A) et naturelle (N) est revu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il clarifie la possibilité de réaliser des annexes à hauteur de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, sur l'ensemble de la durée du PLUi. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul. - Il inscrit l'interdiction de création d'un logement dans l'annexe réalisée. - Il clarifie la possibilité de créer une annexe en zone A ou N même si l'habitation à laquelle elle se rattache se situe dans une autre zone. Il s'entend que l'extension doit respecter les règles de la zone dans laquelle elle est réalisée. - Les adaptations à la règle d'implantation des 20 m maximum par rapport à un point de la construction à laquelle elle se rattache sont étayées, afin de correspondre aux problématiques de terrain rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).</p> <p>Cette dérogation ne s'applique qu'à la condition où aucune contrainte n'est apportée à l'activité agricole (exemples : périmètre de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...).</p> <p>Les annexes situées dans la présente zone, dépendantes d'une habitation régulièrement édifiée dans une autre zone, sont autorisées à condition de respecter les règles édictées ci-dessus.</p> | |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ / | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les divisions d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi au 14 octobre 2019 en plusieurs logements, à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ De ne pas créer de contrainte supplémentaire à l'activité agricole (exemples : périmètre de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...) ; ○ De ne pas nuire à la qualité architecturale et patrimoniale du village et de l'habitation existante ; ○ De répondre aux normes de sécurité, de ne pas de créer d'accès supplémentaire, de disposer d'une capacité de stationnement suffisante sur le terrain d'assiette du projet, de disposer d'aménagements de sécurité routière pour la collecte des ordures ménagères ; | <p><i>La division d'un logement existant en plusieurs est permise en zone agricole (A) et naturelle (N) afin de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation de foncier en extension urbaine, - Répondre aux besoins de logements sur le territoire. <p><i>Néanmoins, les divisions de logement sont encadrées par de nombreux critères afin que la création de nouveaux logements n'ait pas d'incidence significative sur l'environnement.</i></p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ De disposer d'une capacité en réseaux (électricité, eau, assainissement) et défense incendie suffisante. <p>Seules les annexes (abris de jardins, piscines) sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol et d'une surface de plancher cumulée de 25 m² par logement créé. Les extensions ne sont pas permises.</p> | |
| <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ / | <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les rénovations des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (14 octobre 2019). | <p><i>Une erreur matérielle est corrigée afin de clarifier la possibilité de rénovation d'habitations déjà existantes en zones agricole (A) et naturelles.</i></p> |

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

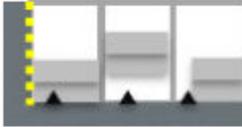
Article 2 et 3 : Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions sont revues en adéquation avec les ambitions locales :

- Elles constituent une première réponse aux actions du Plan Climat Terres d'enAirgie de Terres de Montaigu : « Action n°1 Intégrer les enjeux environnementaux dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux », dont l'objectif est de « Poursuivre le travail engagé au travers de la politique d'optimisation du foncier pour l'habitat et les zones d'activités économiques : écoconception des zones d'activités, mutualisation de surfaces, occupation des "dents creuses" ».
- Elles sont plus simples à comprendre pour les habitants et permettent au service instructeur d'accentuer leur rôle dans l'accompagnement des porteurs de projet.
- Elles répondent aux spécificités locales, notamment en matière de patrimoine bâti et paysager du territoire.
- Elles sont plus adaptées aux problématiques rencontrées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Article 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

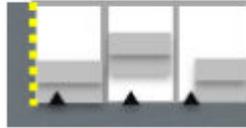
- Pour la zone UA : le principe d'édification des constructions à l'alignement des voies est conservé, avec l'ambition renforcée de préservation du front bâti des rues des centres des bourgs et des villages. Des implantations spécifiques peuvent être autorisées et sont étayées de manière à correspondre au tissu urbain environnant et aux diverses problématiques d'implantation des constructions.
- Pour les zones UB, UC, A et N : les règles sont simplifiées. Le choix d'une implantation libre des constructions en cohérence avec l'environnement bâti et paysager de la rue permet d'harmoniser l'implantation des constructions. Pour l'ensemble de ces zones, des implantations spécifiques peuvent être imposées dans certains cas de figure.

| Règlement avant modification de la zone UA | Règlement après modification de la zone UA |
|---|---|
| <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée, de façon ponctuelle et restreinte. Dans ce cas, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'aspect de continuité du bâti devra être préservé à l'alignement des voies (exemple : porche, portail haut dont la hauteur minimale sera de 1,80 mètres).</p> <p>En outre, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, l'alignement sera obligatoire sur au moins un côté complet d'îlot, b) s'il existe des constructions d'intérêt architectural et en bon état sur les parcelles voisines qui sont en retrait, et sous réserve que la nouvelle construction présente le même retrait et une unité architecturale avec celles-ci, c) lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualité, d) lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain sont considérées comme des limites séparatives, e) en cas de division de parcelles en drapeau, la construction nouvelle située en second rideau n'aura pas l'obligation de s'implanter à l'alignement.  <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> | <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes, modifiées ou à créer, afin de préserver le front bâti de la rue.</p> <p>Une implantation en retrait pourra être autorisée, de façon ponctuelle et restreinte. Dans ce cas, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'aspect de continuité du bâti devra être préservé à l'alignement des voies (exemples : porche, portail haut dont la hauteur minimale sera de 1,80 mètres).</p> <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité. • Problématiques techniques ou de sécurité <ul style="list-style-type: none"> - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives. - En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce  |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. ▪ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.</p> | <p>cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. <ul style="list-style-type: none"> • Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant <ul style="list-style-type: none"> - Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue. - Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi. - Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des voies départementales sont inscrits dans les dispositions générales.</p> |
|---|---|

| Règlement avant modification de la zone UB | Règlement après modification de la zone UB |
|---|--|
| <p>Les constructions doivent être édifiées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Partiellement ou totalement à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes, modifiées ou à créer, les parties en retrait devant respecter les règles ci-dessous. ▪ En retrait en tenant compte du bâti existant, si elles permettent une meilleure continuité des volumes avec des bâtiments contigus existants. ▪ Avec un retrait par rapport à la voie qui soit égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$). <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :</p> <p>a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, l'alignement sera obligatoire sur au moins un côté complet d'îlot,</p> | <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.</p> <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité. <ul style="list-style-type: none"> • Problématiques techniques ou de sécurité |

b) s'il existe des constructions d'intérêt architectural et en bon état sur les parcelles voisines qui sont en retrait, et sous réserve que la nouvelle construction présente le même retrait et une unité architecturale avec celles-ci,
 c) lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualité,
 d) lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain sont considérées comme des limites séparatives,
 e) en cas de division de parcelles en drapeau, la construction nouvelle située en second rideau n'aura pas l'obligation de s'implanter à l'alignement.



L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

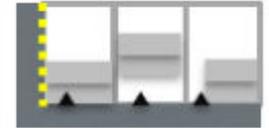
- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.

- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.



- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

• **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.

- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des voies départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

Règlement avant modification de la zone UC

Les constructions peuvent être édifiées :

- Avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Ou à l'alignement de manière partielle, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Que la hauteur de la construction mesurée au droit de l'alignement ne dépasse pas 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère,

Règlement après modification de la zone UC

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :

- Que la longueur de la façade sur rue de la construction ne dépasse pas 5 m,
- Que la construction soit à usage d'habitation ou de garage à condition que celui-ci soit traité de façon cohérente avec la construction principale en matière d'aspect et de matériaux.

Dans l'ensemble de la zone, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-avant sont possibles :

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- Si une implantation à l'alignement permet une meilleure continuité des volumes avec des bâtiments contigus existants.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

• **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

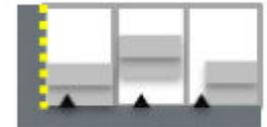
• **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.

- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.



• **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

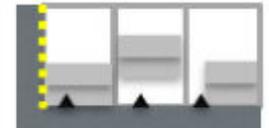
- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.

- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaignu ou en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des voies départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

| Règlement avant modification des zones A et N | Règlement après modification des zones A et N |
|---|--|
| <p>Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.</p> <p>Toutefois, des implantations autres sont possibles s'il existe des constructions d'intérêt architectural et en bon état sur les parcelles voisines qui sont en retrait, et sous réserve que la nouvelle construction présente le même retrait et une unité architecturale avec celles-ci.</p> <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. ▪ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.</p> | <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.</p> <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité. • Problématiques techniques ou de sécurité <ul style="list-style-type: none"> - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives. - En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. • Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant |



| | |
|--|---|
| | <p>- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.</p> <p>- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.</p> <p>- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.</p> <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des voies départementales sont inscrites dans les dispositions générales.</p> |
|--|---|

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

- Pour la zone UA : la règle est simplifiée et le retrait autorisé par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques est réduit, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant de répondre au respect des servitudes de droit privé (vues, etc). Des implantations spécifiques peuvent être autorisées et sont étayées de manière à correspondre au tissu urbain environnant et aux diverses problématiques d'implantation.
- Pour les zones UB, UC, A et N : la règle est simplifiée et le retrait autorisé par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques est réduit, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant de répondre au respect des servitudes de droit privé (vues, etc). Des implantations spécifiques peuvent être autorisées et sont étayées de manière à correspondre au tissu urbain environnant et aux diverses problématiques d'implantation, notamment concernant l'isolation par l'extérieur. Le choix d'une implantation libre des annexes de moins de 20 m² et des piscines est effectué.

| Règlement avant modification de la zone UA | Règlement après modification de la zone UA |
|--|---|
| <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur les deux limites latérales, ▪ Sur la limite de fond de parcelle ou avec un retrait par rapport à cette limite qui soit égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$). <p>Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque l'aspect de continuité du bâti est préservé à l'alignement des voies, selon les dispositions prévues à l'article UA2. Dans ce cas, le retrait sera égal | <p>Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les deux limites latérales, - Sur au moins une des limites latérales : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$). <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble |

à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites, égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).
- Dans tous les cas, lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment repéré comme édifice remarquable ou bâtiment intéressant qui ne serait pas contigu à la limite séparative, le retrait sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).
- Pour les annexes de moins de 20 m², ces dernières peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualité.

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. **Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.**

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.
- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol **et les piscines.**
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

- **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

| Règlement avant modification de la zone UB | Règlement après modification de la zone UB |
|--|---|
| <p>Sur une profondeur maximale de 20 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, ce retrait devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).</p> <p>Au-delà de cette profondeur de 20 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$). ▪ Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> • Si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère, • S'il existe des constructions d'intérêt architectural et en bon état sur les parcelles voisines qui sont implantées en limite séparative, et sous réserve que la nouvelle construction présente une unité architecturale avec celles-ci. <p>Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou avec un retrait par rapport à la limite de fond de parcelle égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).</p> <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les annexes de moins de 20 m², ces dernières pouvant être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives. ▪ Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. ▪ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente | <p>Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les deux limites séparatives, - Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$). - En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$). <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <p>- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problématiques techniques ou de sécurité <p>- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.</p> <p>- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.</p> <p>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant |

| | |
|---|--|
| <p>pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualité. | <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial. - Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi. - Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines. - Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions d'ordre environnemental <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci. |
|---|--|

| Règlement avant modification de la zone UC | Règlement après modification de la zone UC |
|---|---|
| <p>Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, ce retrait devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m (L = H/2).</p> <p>Au-delà de cette profondeur de 15 m :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m (L = H/2). Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative sur un des deux côtés : <ul style="list-style-type: none"> • Si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère • S'il existe des constructions d'intérêt architectural et en bon état sur les parcelles voisines qui sont implantées en limite séparative, et sous | <p>Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les deux limites séparatives, - Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum (L = H/2). - En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum (L = H/2). <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité. |



réserve que la nouvelle construction présente une unité architecturale avec celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond de parcelle ou en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes de moins de 20 m², ces dernières pouvant être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualité.

• **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

• **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.
- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol **et les piscines.**
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

• **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

| Règlement avant modification de la zone A | Règlement après modification de la zone A |
|---|---|
| Les constructions peuvent être édifiées <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit en limite séparative | Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Sur les deux limites séparatives, |

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives qui soit égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes de moins de 20 m², ces dernières pouvant être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées formant une composition urbaine cohérente et de qualité.

- Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

- En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.

| | |
|--|---|
| | <p>- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions d'ordre environnemental <p>- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.</p> |
|--|---|

| Règlement avant modification de la zone N | Règlement après modification de la zone N |
|---|--|
| <p>Les constructions peuvent être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Soit en limite séparative ■ Soit en retrait par rapport à aux limites séparatives qui soit égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$). <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pour les annexes de moins de 20 m², ces dernières pouvant être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives. ■ Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. ■ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. | <p>Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les deux limites séparatives, - Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$). - En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$). <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <p>- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problématiques techniques ou de sécurité <p>- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.</p> |

- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

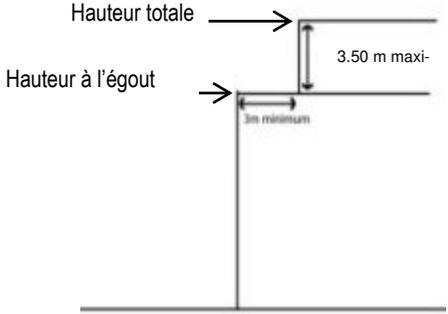
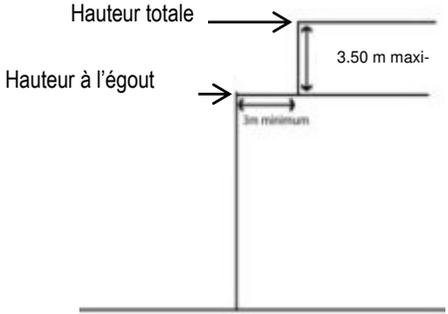
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

- **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

Article 5 : Hauteur des constructions

| Règlement avant modification des zones UA, UB, UC | Règlement après modification des zones UA, UB, UC | Justification de la modification |
|---|---|---|
| <p>Etage en attique Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée.</p>  | <p>Etage en attique Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée. Ainsi, la hauteur maximale de la même construction non située en attique, peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée à l'égout, sans pour autant dépasser la hauteur autorisée pour l'étage en attique.</p>  | <p><i>Une erreur matérielle est corrigée car l'opposé à l'étage autorisé en attique dispose forcément d'une hauteur plus importante que celle autorisée à l'égout sans attique.</i></p> |

| Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, A et N | Règlement après modification des zones UA, UB, UC, A et N | Justification de la modification |
|---|--|---|
| <p>Hauteur en limite séparative Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en respectant l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.</p> | <p>Hauteur en limite séparative Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.</p> | <p><i>La préservation de l'éclairage naturel des constructions ne pouvant être vérifiée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, une vigilance est apportée concernant la hauteur des constructions en limite séparative.</i></p> |

| Règlement avant modification des zones UE | Règlement après modification des zones UE | Justification de la modification |
|---|--|---|
| Non règlementé. | Les constructions, et particulièrement celles implantées à proximité d'une zone à vocation d'habitat, doivent, dans leur volumétrie (hauteur, forme), s'intégrer dans leur environnement bâti, en cohérence avec les habitations voisines. | Les bâtiments d'activités devront assurer une harmonie de leur construction par rapport à leur environnement immédiat, afin de préserver les habitations situées à proximité des zones d'activités, notamment celles situées en centres-bourgs. |

Article 6 – Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

| Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, UE, UL | Règlement après modification des zones UA, UB, UC, UE, UL | Justification de la modification |
|---|--|--|
| / | <p>Exceptions L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. | Une exception à l'application de cet article est créée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui font notamment l'objet de prescriptions techniques et de sécurité particulières, qui ne permettent pas de pouvoir appliquer l'ensemble des règles du présent article. |

| Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, UE, UL, A et N | Règlement après modification des zones UA, UB, UC, UE, UL, A et N | Justification de la modification |
|---|---|---|
| Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. | Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg. | Le sens de la règle est précisé. Dans la mesure des possibilités techniques, les systèmes solaires et autres dispositifs doivent être intégrés à la construction, afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et architecturale de ces éléments au bâti et à leur environnement. |

| Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, UL, A, N | Règlement après modification des zones UA, UB, UC, UL, A, N | Justification de la modification |
|---|---|---|
| <p>Toitures Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées. En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté de</p> | <p>Toitures [...] Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (14 octobre 2019) pourront présenter le même faitage, le même débordement de toiture</p> | Une exception est permise pour les caractéristiques architecturales des toitures des extensions et des annexes à des constructions existantes. En effet, dans un souci d'harmonie de l'ensemble de la construction, celles-ci pourront présenter les mêmes caractéristiques architecturales de toiture. |

| | | |
|---|---|--|
| <p>la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum. Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35 %. L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100 %.</p> | <p>et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.</p> | |
|---|---|--|

| Règlement avant modification des secteurs d'intérêt patrimonial « p » | Règlement après modification des secteurs d'intérêt patrimonial « p » | Justification de la modification |
|---|--|--|
| Non règlementé. | <p>Exceptions L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle. | <p><i>Une exception est créée pour les commerces et activités de services accueillant de la clientèle, qui peuvent présenter des caractéristiques architecturales particulières en raison de l'activité exercée.</i></p> |

| Règlement avant modification des zones UE | Règlement après modification des zones UE | Justification de la modification |
|---|---|---|
| <p>En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ne sont pas autorisés. Les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie avec l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.</p> | <p>En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Le blanc pur est à éviter. Les bâtiments d'aspect précaire ne sont pas autorisés. Les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie avec l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.</p> | <p><i>Le blanc pur, coloris vif, n'est pas représentatif de l'architecture locale. A l'instar des dispositions relatives aux constructions à vocation d'habitat, où le blanc pur est strictement interdit sur les façades, il sera à éviter dans les zones d'activités économiques.</i></p> |

Les règles relatives aux clôtures sont réécrites pour les zones UA, UB, UC, UE, A et N.

Les modifications apportées permettent de :

- Constituer une première réponse aux actions du Plan Climat Terres d'Airgrie de Terres de Montaigu : « Action n°1 Intégrer les enjeux environnementaux dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux », dont l'objectif est de « Mettre en cohérence du PLUi et du PCAET au travers de nouvelles orientations ou prescriptions : matériaux bas carbone ; Végétalisation des espaces artificialisés ; gestion des eaux pluviales; énergies renouvelables ; efficacité énergétique ; préservation des espaces naturels et agricoles ; déplacements et écomobilité... ». Par exemple, les clôtures plus qualitatives (essences locales, incitation à un traitement paysager en limite avec un espace agricole ou naturel, ...) seront préconisées.
- Faciliter la compréhension des porteurs de projet par des règles plus simples et accessibles. Par exemple, la hauteur de la clôture est déterminée par la notion d'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et de limites séparatives et emprises publiques, en cohérence avec les règles d'implantation des constructions.
- Prendre en compte les spécificités techniques et locales. Par exemple, une exception est ajoutée aux règles sur les clôtures pour les activités particulières qui disposent de contraintes techniques ou de sécurité. En zones agricoles et naturelles, la hauteur de la clôture à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile peut être augmentée pour les clôtures situées le long de routes départementales, afin de limiter les nuisances sonores notamment.

| Règlement avant modification des zones UA | Règlement après modification des zones UA |
|--|--|
| <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.</p> <p>La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.</p> <p>a) <u>En limite de voie et en limite séparative jusqu'au niveau de la 1^{ère} façade :</u></p> <p>Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise, l'édification d'une clôture devra permettre de créer un profil urbain continu. La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat. Les clôtures seront réalisées par une haie ou en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale. Elles pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie. Leur hauteur totale sera limitée à 1,80 m.</p> <p>b) <u>En limite séparative au-delà de la 1^{ère} façade et en limite avec les espaces publics autres que les voies ouvertes à la circulation automobile :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.</p> | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration architecturale et environnementale des clôtures <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En évitant la multiplicité des matériaux, - En recherchant la simplicité des formes et des structures, - En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes. <ul style="list-style-type: none"> • Implantation et hauteur des clôtures <p>La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.</p> <p>À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).</p> <p>La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition des clôtures <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.</p> <p>En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.</p> <p>Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement. Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...) ou de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.</p> |



| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Pour les réfections et extensions de clôtures <p>Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.</p> <p>a) <u>A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :</u></p> <p>Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie ou d'emprise, l'édification d'une clôture devra permettre de créer un profil urbain continu. La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat. Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie. - Par un grillage rigide. <p>Leur hauteur totale sera limitée à 1,80 m.</p> <p>b) <u>En limite séparative et emprise publique :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.</p> <p>L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. ▪ Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...). |
|--|---|

| Règlement avant modification des zones UB | Règlement après modification des zones UB |
|--|---|
| <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles et de matériaux de fortunes, de bâches ou</p> | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration architecturale et environnementale des clôtures |

de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

a) En limite de voie et en limite séparative jusqu'au niveau de la 1^{ère} façade :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

Les clôtures seront réalisées par une haie ou en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale. Elles pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,50 mètres.

b) En limite séparative au-delà de la 1^{ère} façade et en limite avec les espaces publics autres que les voies ouvertes à la circulation automobile :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...) ou de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

| | |
|--|--|
| | <p>La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat. Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie. - Par un grillage rigide. <p>Leur hauteur totale sera limitée à 1,50 m.</p> <p>b) <u>En limite séparative et emprise publique :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.</p> <p>L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. ▪ Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...). |
|--|--|

| Règlement avant modification des zones UC | Règlement après modification des zones UC |
|---|---|
| <p>a) <u>En limite de voie et en limite séparative jusqu'au niveau de la 1^{ère} façade :</u></p> <p>La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat. Les clôtures seront réalisées par une haie ou en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale. Elles pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie. Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m. La hauteur des clôtures peut exceptionnellement être portée jusqu'à 1,80 mètre en limite de voie si l'implantation du bâti sur le terrain fait que les espaces intimes sont situés côté rue, pour des raisons liées au bioclimatisme.</p> | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration architecturale et environnementale des clôtures <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En évitant la multiplicité des matériaux, - En recherchant la simplicité des formes et des structures, - En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes. <ul style="list-style-type: none"> • Implantation et hauteur des clôtures |

b) En limite séparative au-delà de la 1^{ère} façade et en limite avec les espaces publics autres que les voies ouvertes à la circulation automobile :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies et afin de préserver l'intimité, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m.

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...) ou de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

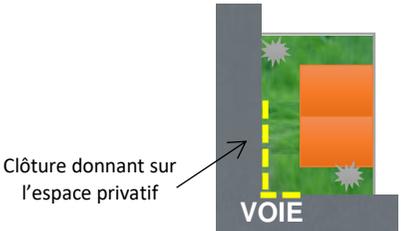
Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

- a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.

| | |
|--|---|
| | <p>- Par un grillage rigide.</p> <p>Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.</p> <p>Exception Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile et longeant un espace privatif de la construction, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m, afin de préserver l'intimité.</p>  <p>Clôture donnant sur l'espace privatif</p> <p>b) En limite séparative et emprise publique :</p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.</p> <p>L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. ▪ Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...). |
|--|---|

| Règlement avant modification des zones UE | Règlement après modification des zones UE |
|---|--|
| <p>Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériaux de fortune sont interdites.</p> <p>Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi, de qualité et régulièrement édifiées, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique et/ou d'une extension dans les mêmes matériaux.</p> <p>La clôture sera composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement, d'une hauteur maximale de 1 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Un | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration architecturale et environnementale des clôtures <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En évitant la multiplicité des matériaux, - En recherchant la simplicité des formes et des structures, - En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes. <ul style="list-style-type: none"> • Implantation et hauteur des clôtures |

mur plein de 2 mètres maximum de hauteur peut être autorisé autour des zones de stockage. Il devra être enduit des deux côtés dans une teinte en harmonie avec son environnement.

- Soit par un grillage de 2 mètres maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale.
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain.

La hauteur de la clôture ne doit dans tous les cas pas dépasser 2 mètres.

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édiflée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

• Composition des clôtures

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...) ou de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

• Pour les réfections et extensions de clôtures

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement, d'une hauteur maximale de 1 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. **Un mur plein de 2 mètres maximum de hauteur peut être autorisé autour des zones de stockage.**
- Soit par un grillage de 2 mètres maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale.

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain. <p>La hauteur de la clôture ne doit dans tous les cas pas dépasser 2 mètres.</p> <p>L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. ▪ Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...). |
|--|---|

| Règlement avant modification des zones A et N | Règlement après modification des zones A et N |
|--|---|
| <p>Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.</p> <p>Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.</p> <p>a) <u>En limite de voie et en limite séparative jusqu'au niveau de la 1^{ère} façade :</u></p> <p>La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat. Les clôtures seront réalisées par une haie ou en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale. Elles pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie. Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.</p> <p>b) <u>En limite séparative au-delà de la 1^{ère} façade et en limite avec les espaces publics autres que les voies ouvertes à la circulation automobile :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres. Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies et afin de préserver l'intimité, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m.</p> | <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration architecturale et environnementale des clôtures <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en évitant la multiplicité des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et des structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes. <ul style="list-style-type: none"> • Implantation et hauteur des clôtures <p>La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée. À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).</p> <p>La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition des clôtures <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie</p> |

vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...) ou de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

- a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

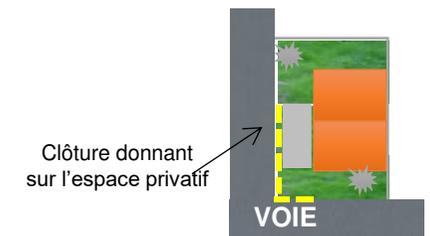
Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.
- **Par un grillage rigide.**

Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.

Exceptions

- Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies **ouvertes à la circulation automobile** et longeant un espace privatif de la construction, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m, afin de préserver l'intimité.





| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour des raisons de sécurité et de nuisances, les clôtures aux habitations qui bordent les routes départementales peuvent, sous réserve d'une bonne intégration par rapport au bâti et à l'environnement, ainsi que des clôtures adjacentes, être élevées jusqu'à 1,80m. <p>b) <u>En limite séparative et emprise publique :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.</p> <p>L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. ▪ Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...). |
|--|---|

Article 7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

| Règlement avant modification des zones UE | Règlement après modification des zones UE | Justification de la modification |
|---|---|--|
| <p>Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.</p> <p>Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.</p> | <p>Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige dès la réalisation d'une place de stationnement. Un arbre supplémentaire est planté par tranche de 10 places de stationnement commencée.</p> <p>Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.</p> | <p><i>Conformément à la logique de réalisation des places de stationnement (article UE8 – Modalités de calcul), il est précisé que l'obligation de végétalisation de celles-ci s'applique dès lors où la tranche quantitative est amorcée.</i></p> |

Article 8 – Stationnement

| Règlement avant modification pour les zones UA, UB, UC, UE, UL, UT, A et N | Règlement après modification pour les zones UA, UB, UC, UE, UL, UT, A et N | Justification de la modification |
|--|--|--|
| Aires / transports en commun | Places / transports collectifs | Les références aux « aires » de stationnement » et « transports en commun » ont été remplacées dans l'article 8 par « places de stationnement » et « transports collectifs » pour des raisons de terminologie. |

| Règlement avant modification pour les zones UB | Règlement après modification pour les zones UB | Justification de la modification |
|--|--|---|
| Modalités de réalisation Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette. | Modalités de réalisation Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 100 m). | Afin de répondre aux problématiques liées aux places de stationnement à réaliser sur la parcelle dans les zones UB (zones d'extensions plus récentes des noyaux urbains) où l'habitat est de plus en plus dense, il est permis de réaliser les places de stationnement dans un environnement immédiat à une distance inférieure à 100 m, distance moindre par rapport aux zones UA. |

| Règlement avant modification pour les zones UA et UB | Règlement après modification pour les zones UA et UB | Justification de la modification |
|--|--|---|
| / | Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être inférieur en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ De la situation géographique au regard des transports collectifs ; ▪ De la situation géographique au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés, qui permettent le foisonnement. | Les règles quantitatives en matière de réalisation de places de stationnement sont conservées. Néanmoins, une adaptation des règles quantitatives est ajoutée afin de répondre aux problématiques liées aux places de stationnement à réaliser dans les zones de centralité (zones UA et UB). |

| Règlement avant modification pour les zones UE | | Règlement après modification pour les zones UE | | Justification de la modification |
|---|---|---|--|--|
| Règles quantitatives Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après : | | Règles quantitatives Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après : | | <i>La référence à l'activité de « Restauration » était mentionnée à deux reprises dans le tableau des règles quantitatives. A été privilégiée la réalisation de places de stationnement en fonction des besoins. La référence dans la première ligne est donc retirée.</i> |
| Destination projetée | Nombre de places requises | Destination projetée | Nombre de places requises | |
| Commerce de détail et restauration | 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme) | Commerce de détail | 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme) | |
| Hébergement hôtelier et touristique | 1 place par chambre | Hébergement hôtelier et touristique | 1 place par chambre | |
| Restauration Equipements d'intérêt collectif et les services publics Commerce de gros Industrie et artisanat Entrepôt Bureaux Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. | Restauration Equipements d'intérêt collectif et les services publics Commerce de gros Industrie et artisanat Entrepôt Bureaux Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. | |
| Logement de fonction | 1 place par logement | Logement de fonction | 1 place par logement | |

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 10 – Desserte par les réseaux

| Règlement avant modification pour les zones UE | Règlement après modification pour les zones UE | Justification de la modification |
|--|---|--|
| <p>Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.</p> | <p>Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif. Le déversement au réseau public d'assainissement sera étudié par les services. Au besoin il fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement précisant les modalités techniques et administratives d'acceptation et de traitement par le système d'assainissement. Si la nature des effluents diffère significativement des eaux usées domestiques, il pourra autoriser l'établissement à déverser ses eaux industrielles, après signature d'une convention technico-financière, appelée convention spéciale de déversement. Un pré-traitement des eaux usées dimensionné sur les effluents de l'activité devra être étudié par l'établissement pour atteindre les normes attendues de rejet. La convention de déversement des eaux industrielles définira les modalités complémentaires à caractère technique, financier et administratif que l'établissement s'engagera à respecter pour la mise en œuvre de l'arrêté autorisant le raccordement et le déversement des effluents.</p> | <p><i>Des modifications sont apportées pour tenir compte du nouveau règlement de service assainissement collectif et préciser les modalités de collecte des eaux usées non domestiques par le service public, particulièrement les autorisations de rejet accompagnées ou non de conventions spéciales de déversement.</i> <i>Ces précisions permettront de faciliter la mise en œuvre, par les entreprises, des prétraitements nécessaires à l'acceptation de leurs effluents dans le système public d'assainissement.</i></p> |

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Eaux pluviales :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, **de régulation**, de traitement (**débourbeurs / séparateurs hydrocarbures**) et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique,

Dans l'attente de l'élaboration du schéma directeur et de zonage d'eaux pluviales du territoire, des précisions sont apportées sur la gestion des eaux pluviales dans les zones d'activités économiques. Il est particulièrement conseillé la mise en place d'ouvrages régulateurs et la mise en place de séparateurs à hydrocarbures.

dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Annexe patrimoniale

| Règlement avant modification de l'annexe patrimoniale | Règlement après modification de l'annexe patrimoniale | Justification de la modification |
|--|--|---|
| <p>Composition des façades et volumétrie des bâtiments</p> <p>Ces édifices seront intégralement maintenus ou restitués dans leurs dispositions architecturales d'origine. Des démolitions partielles et clairement limitées seront autorisées si elles s'effectuent dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine. Les seules démolitions autorisées porteront sur les édifices dont la suppression permet la mise en valeur des constructions principales et sur les bâtiments annexes d'aspect médiocre. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble, ou à son environnement. Dans tous les cas, les éléments d'encadrement des baies, celles des chaînages, des corniches, souches de cheminées et des soubassements éventuels sont conservés et remis en place. Les éléments remarquables, éventuellement découverts lors de travaux, doivent être conservés. Quand les ouvertures seront visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales et être axées sur les ouvertures des étages lorsqu'elles existent. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant.</p> | <p>Composition des façades et volumétrie des bâtiments</p> <p>Ces édifices seront intégralement maintenus ou restitués dans leurs dispositions architecturales d'origine. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble, ou à son environnement. Dans tous les cas, les éléments d'encadrement des baies, celles des chaînages, des corniches, souches de cheminées et des soubassements éventuels sont conservés et remis en place. Les éléments remarquables, éventuellement découverts lors de travaux, doivent être conservés. Quand les ouvertures seront visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales et être axées sur les ouvertures des étages lorsqu'elles existent. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant.</p> <p>Exception Des démolitions totales ou ponctuelles pourront être autorisées si le projet de démolition permet la création d'une composition urbaine cohérente et de qualité, sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.</p> | <p><i>Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de qualité et en cohérence avec l'environnement bâti et paysager, des démolitions pourront être autorisées.</i></p> <p><i>Elles seront étudiées par demande de Permis de Démolir, qui a été instaurée par délibération du conseil communautaire.</i></p> |
| / | Exception | <i>Une exception est créée pour les commerces et activités de services accueillant de la clientèle, qui</i> |



L'ensemble des règles de l'annexe patrimoniale ne s'appliquent pas :

- Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle.

peuvent présenter des caractéristiques architecturales particulières en raison de l'activité exercée.

4. CONCLUSION

4.1. POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS MODIFIÉ

Extrait du rapport de présentation avant modification p.77-78 :

1. Production de logements dans l'enveloppe urbaine

- Un potentiel de **86 logements** (septembre 2019) sur les espaces bénéficiant de permis d'aménager où tous les permis de création de logements neufs ne sont pas délivrés. Ce potentiel correspond au « futur déjà engagé ». L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUI.
- Un potentiel de **183 logements sur des zones 1AUC définies au sein de l'enveloppe urbaine**. L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUI.
- Un potentiel requalifié de **396 logements sur des espaces ayant fait l'objet de l'étude des gisements fonciers EPF** (un examen complémentaire des données issues de l'étude EPF a été réalisé en juillet 2018. Il a permis de réajuster les espaces où pouvaient être envisagées des opérations urbaines). Sur ces espaces compte tenu du morcellement important du foncier et des difficultés d'aménagement urbain inhérentes à des espaces parfois quasi enclavés, il est prévu différents types d'actions :
 - mobiliser de l'ingénierie urbaine auprès des différents propriétaires,
 - lancer des procédures partenariales avec le privé, d'acquérir le foncier
 - mettre en place de actions de maîtrise foncière

L'objectif est la réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUI. Soit une estimation à hauteur de 198 logements.

- Un potentiel de **32 logements supplémentaires dans les deux creuses des lieux-dits** ayant été qualifiés de STECAL AH. La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUI est intégrée dans la production de nouveaux logements soit 16 unités.
- Un potentiel de **changement de destination établi à 30 constructions**. La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUI est intégrée dans la production de nouveaux logements soit 15 unités.

Ces différents éléments cumulés donnent la réalisation attendue de **498 logements (86+183+198+16+15=498) sans consommation d'espace naturel ou agricole**. Soit 39% de la production de logements sur la période 2019/2029.

Ainsi, le potentiel de logements est estimé au total à **1321 logements (498+823=1321)** répartis ainsi :

- 498 logements sans consommation d'espace naturel ou agricole (environ 500 logements)
- 823 logements avec consommation d'espace naturel ou agricole (environ 830 logements)

RESUME DE LA MODIFICATION :

Le potentiel de production de logements est modifié dans la partie « Production de logements dans l'enveloppe urbaine », avec l'ajout des 2 changements de destination (30 > 32). Le potentiel de réalisation des changements de destination étant de l'ordre de 50%, 1 logement potentiel est rajouté à la production de logements globale (15 > 16).

La production globale de logements sur le territoire évolue de manière anecdotique (1321 > 1322), ce qui représente 0,08% de la production globale de logements.

Extrait du rapport de présentation après modification p.77-78 :

1. Production de logements dans l'enveloppe urbaine

- Un potentiel de **86 logements** (septembre 2019) sur les espaces bénéficiant de permis d'aménager où tous les permis de création de logements neufs ne sont pas délivrés. Ce potentiel correspond au « futur déjà engagé ». L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi.
- Un potentiel de **183 logements sur des zones 1AUC définies au sein de l'enveloppe urbaine**. L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi.
- Un potentiel requalifié de **396 logements sur des espaces ayant fait l'objet de l'étude des gisements fonciers EPF** (un examen complémentaire des données issues de l'étude EPF a été réalisé en juillet 2018. Il a permis de réajuster les espaces où pouvaient être envisagées des opérations urbaines). Sur ces espaces compte tenu du morcellement important du foncier et des difficultés d'aménagement urbain inhérentes à des espaces parfois quasi enclavés, il est prévu différents types d'actions :
 - mobiliser de l'ingénierie urbaine auprès des différents propriétaires,
 - lancer des procédures partenariales avec le privé, d'acquérir le foncier
 - mettre en place de actions de maîtrise foncière

L'objectif est la réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi. Soit une estimation à hauteur de 198 logements.
- Un potentiel de **32 logements supplémentaires dans les deux creuses des lieux-dits** ayant été qualifiés de STECAL AH. La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi est intégrée dans la production de nouveaux logements soit 16 unités.
- Un potentiel de **changement de destination établi à 32 constructions**. La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi est intégrée dans la production de nouveaux logements soit **16** unités.

Ces différents éléments cumulés donnent la réalisation attendue de **499 logements (86+183+198+16=499)** sans consommation d'espace naturel ou agricole. Soit 39% de la production de logements sur la période 2019/2029.

Ainsi, le potentiel de logements est estimé au total à **1322 logements (499+823=1322)** répartis ainsi :

- **499** logements sans consommation d'espace naturel ou agricole (environ 500 logements)
- **823** logements avec consommation d'espace naturel ou agricole (environ 830 logements)

4.2. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

| ZONE | SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA) | SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA) | DIFFERENTIEL (EN HA) |
|-------------|---|---|-----------------------------|
| UC | 421,08 | 421,08 | = 0,00 |
| 1AUC | 30,40 | 30,37 | - 0,04 |
| UEE | 135,31 | 136,73 | + 1,42 |
| UL | 36,00 | 34,58 | - 1,42 |
| A | 12 255,20 | 12 255,22 | + 0,02 |
| N | 1 194,16 | 1 194,14 | - 0,02 |

5. ANNEXES

5.1. ANNEXE 1 – ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI



**TERRES DE
MONTAIGU**
Communauté d'agglomération

Envoyé en préfecture le 01/03/2022
Reçu en préfecture le 01/03/2022
Affiché le **03 MARS 2022** S²LOW
ID : 085-200070233-20220228-ATDMAD_22_008-AR

**ARRÊTÉ
DU PRÉSIDENT**
N° ATDMAD_22_008

Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière et définition des modalités de concertation

Le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-1 à 103-7, L153-36 à L153-44,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 14 octobre 2019 et ses procédures d'évolutions,
Vu l'arrêté du Président n°ATDMAD_20_065 en date du 18 décembre 2020 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière,
Considérant que la présente modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de faire évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes du document d'urbanisme,
Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence :
 « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 3° Soit de 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 ;
 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 ;
 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »
Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, permettant :
 « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »
Considérant qu'une enquête publique devra être organisée conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme,
Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire délibérera pour approuver la modification du PLUI, le projet sera éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur,
Considérant que « Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération » détient les compétences « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » conformément aux statuts modifiés en date du 14 décembre 2021,

ARRÊTE

ARTICLE 1
 Une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est prescrite, conformément aux dispositions de l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

L'arrêté ci-présent remplace l'arrêté du Président n°ATDMAD_20_065 en date du 18 décembre 2020, prescrivant la modification n°1 du PLUI de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.

La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique inscrit un nouveau périmètre pour la concertation à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme engagées après le 8 décembre 2020. Ainsi, la présente procédure de modification du PLUI fait l'objet d'une concertation détaillée à l'article 3 du présent arrêté.

ARTICLE 2

La modification n°1 du PLUi porte sur des évolutions du rapport de présentation, des règlements écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des annexes du document d'urbanisme, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

ARTICLE 3

Tout au long de la procédure, la concertation avec la population sera assurée ainsi, permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de modification :

- Diffusion d'informations sur les sites internet de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et des communes concernées par le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, à : Mon Espace Habitat, 15 place du Champ de Foire – 85600 MONTAIGU-VENDÉE ;
- Envoi de courriers au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, au : 35 avenue Villebois Mareuil – 85607 MONTAIGU-VENDÉE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR » ;
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR ».

Les modalités de concertation qui figurent ci-dessus pourront être enrichies dans le courant de la procédure.

ARTICLE 4

Le dossier de modification du PLUi sera notifié au Préfet de la Vendée, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme et aux maires des communes membres concernées par le PLUi, avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 5

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil communautaire de Terres de Montaigu.

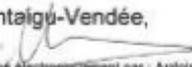
ARTICLE 6

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

Il sera affiché au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres concernées par le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, pendant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet de la Vendée.

Fait à Montaigu-Vendée,


Signé électroniquement par : Antoine
Cheféau
Date de signature : 01/03/2022
Qualité : Président de Terres de
Montaigu Communauté
d'agglomération

Certifié exécutoire par le Président,
compte tenu de la réception en Préfecture le
et de son affichage le

03 MARS 2022

01 MARS 2022

5.2. ANNEXE 2 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE ST-PHILBERT-DE-BOUAINE DU 31 MAI 2021

**COMMUNE
DE SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINE**

DEL045CSPB210531

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINE

=====

L'an deux-mille-vingt-et-un, le trente-et-un mai à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Philbert-de-Bouaine dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni en session ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Francis BRETON, Maire de Saint-Philbert-de-Bouaine.

Date de convocation : vingt-sept mai deux-mille-vingt-et-un

Etaient présents : Francis BRETON, Sylvie RASSINOUX, Hubert CORMERAIS, Sandrine BLUTEAU, Pierre CHATELIER, Annabelle ZAKI, Philippe MICHAUD, Marie-Thérèse GABORIAU, Carole JOSNIN, Jean-Jacques DENIAUD, Marie-Laure GRIMAUD, Anthony BAUDRY, Paulette BOURMAUD, Gilles CASSARD, Elise DEBIEN, François MORNET, Patricia LEGUET, Olivier MINEAU, Gladys PATRON, Cédric DUCHENE, Nicole OLIVIER, Stéphane VIELVOYE

Etait absent excusé :

Philippe RENAUD (pouvoir donné à Annabelle ZAKI)

Nombre de conseillers en exercice : 23

Nombre de présents : 22

Nombre de pouvoirs : 1

Suffrages exprimés : 23

Votes : pour : 23 ; contre : 0 ; abstention : 0

Secrétaire de séance : Annabelle ZAKI

Objet : Urbanisme - ajustement mineur du périmètre de la ZAC du Fief du Haut Bourg-Les Breuils

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R311-5,

Vu le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Fief du Haut Bourg - Les Breuils en date du 16 février 2006,

Vu la réponse ministérielle JOAN, 23 juin 2015, p. 4766,

Le périmètre de la ZAC du Fief du Haut Bourg Les Breuils a été défini dans le dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2006.

Dans le cadre des ultimes négociations foncières intervenues en 2019 avant expropriation, les propriétaires de la parcelle AV n°73 ont convenu avec l'aménageur NEXITY de conserver un reliquat plus important de leur terrain, environ 200 m² de plus. Cette réduction mineure de l'assiette foncière de l'aménagement, 200 m² sur 200 000 m² soit 1/1000 ème de la surface à aménager de la ZAC, ne

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'île Gloriette 44041 NANTES Cedex, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification.

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer, pour les informations le concernant, auprès de la mairie de Saint Philbert de Bouaine

modifie pas le programme des équipements publics et leur financement. Elle se traduira par une diminution d'environ 200 m² d'un espace enherbé dédié à la gestion hydraulique de l'opération.

Néanmoins, cette discordance non substantielle entre le périmètre de la ZAC et le périmètre réellement à aménager est susceptible de créer des difficultés pour la délivrance ultérieure d'autorisations d'urbanisme liées à la parcelle AV n°73p.

Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- de modifier de manière mineure le périmètre de la ZAC du Fief du Haut Bourg-Les Breuils selon le plan annexé, considérant l'absence de conséquence de cet ajustement sur le programme et le financement des équipements publics,
- dit que la présente délibération du Conseil Municipal sera affichée un mois en Mairie avec mention de l'affichage dans le quotidien OUEST France.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme

Le Maire,



Acte rendu exécutoire

après dépôt en Préfecture le

et publication ou notification du

Le Maire,

Francis BRETON

AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE ZAC

ID : 085-218502623-20210531-2021 DEL045-DE



BOUAINE

