

MODIFICATION n°2

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de l'ancienne Communauté de communes
Terres de Montaigu

NOTICE VALANT COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Etape	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	28/09/2021
<i>Modification n°2</i>	<i>03/03/2022</i>	/	
Modification n°3	10/01/2023	/	

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE	3
2. LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 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. PRESENTATION DES EVOLUTIONS PAR THEMATIQUES	13
3.1. PATRIMOINE BATI.....	13
3.2. MODIFICATIONS DE ZONAGE	100
3.3. COMMERCES ET SERVICES.....	135
3.4. MODIFICATIONS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	154
3.5. DIVERSES PRESCRIPTIONS	162
3.6. MISE A JOUR DES ANNEXES.....	181
3.7. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	182
4. CONCLUSION	235
4.1. POTENTIEL DE LOGEMENTS MODIFIE.....	235
4.2. BILAN DES SURFACES MODIFIEES	238
5. ANNEXES	239
5.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2	239

1. PRESENTATION 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 Mormaison, 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 PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 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, 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°2 concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu**.

Deux PLUi de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI

La modification n°2 du PLUi vise à :

- Corriger des erreurs matérielles 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 et de supprimer de changements de destination et de patrimoines bâtis ; ajouter, supprimer, modifier des emplacements et transformer des petits patrimoines identifiés. Un périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu est créé en lieu et place des vues d'intérêt à protéger.
- Modifications de zonages : il s'agit de modifier des zonages de zones déjà classées en zones urbaines et de classer des zones urbaines en zone agricole ou en zone naturelle.
- Commerces et services : il s'agit d'ajouter et de supprimer des linéaires commerciaux à préserver.
- Modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit de corriger des erreurs matérielles dans deux OAP.
- Diverses prescriptions : il s'agit de supprimer deux emplacements réservés et de corriger le tracé d'un cheminement doux.
- Mise à jour des annexes : il s'agit de mettre à jour l'annexe relative au droit de préemption urbain.
- 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 L153-31 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_009 en date du 03 mars 2022, la procédure de modification n°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, 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-VENDEE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°2 PLUi ex-CCTM »,
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°2 PLUi ex-CCTM ».

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 Terres de Montaigu, le SCoT identifie trois types de pôles :

- **Les pôles de Pays** se distinguent par un rôle structurant plus affirmé encore, qui, du fait de leur poids démographique et économique, ainsi que de la très forte concentration qu'ils présentent d'équipements et services de la gamme supérieure, ont une vocation à rayonner à une échelle plus large que celle du Pays, et à en assurer la visibilité dans le contexte de la métropole nantaise.

Le pôle de Pays de Montaigu comprend les **communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges de Montaigu et Saint-Hilaire-du-Loulay (commune nouvelle de Montaigu-Vendée)**. Positionné entre les agglomérations de Nantes et La Roche-sur-Yon, le pôle de Montaigu, entendu au sens de son agglomération, organise les fonctions urbaines au travers d'une diversification et du développement du parc résidentiel de qualité. Le renforcement de son rayonnement passe par une nouvelle offre d'équipements ou la reconfiguration de l'existant, dans les domaines de la culture, de la santé, du sport et de la formation.

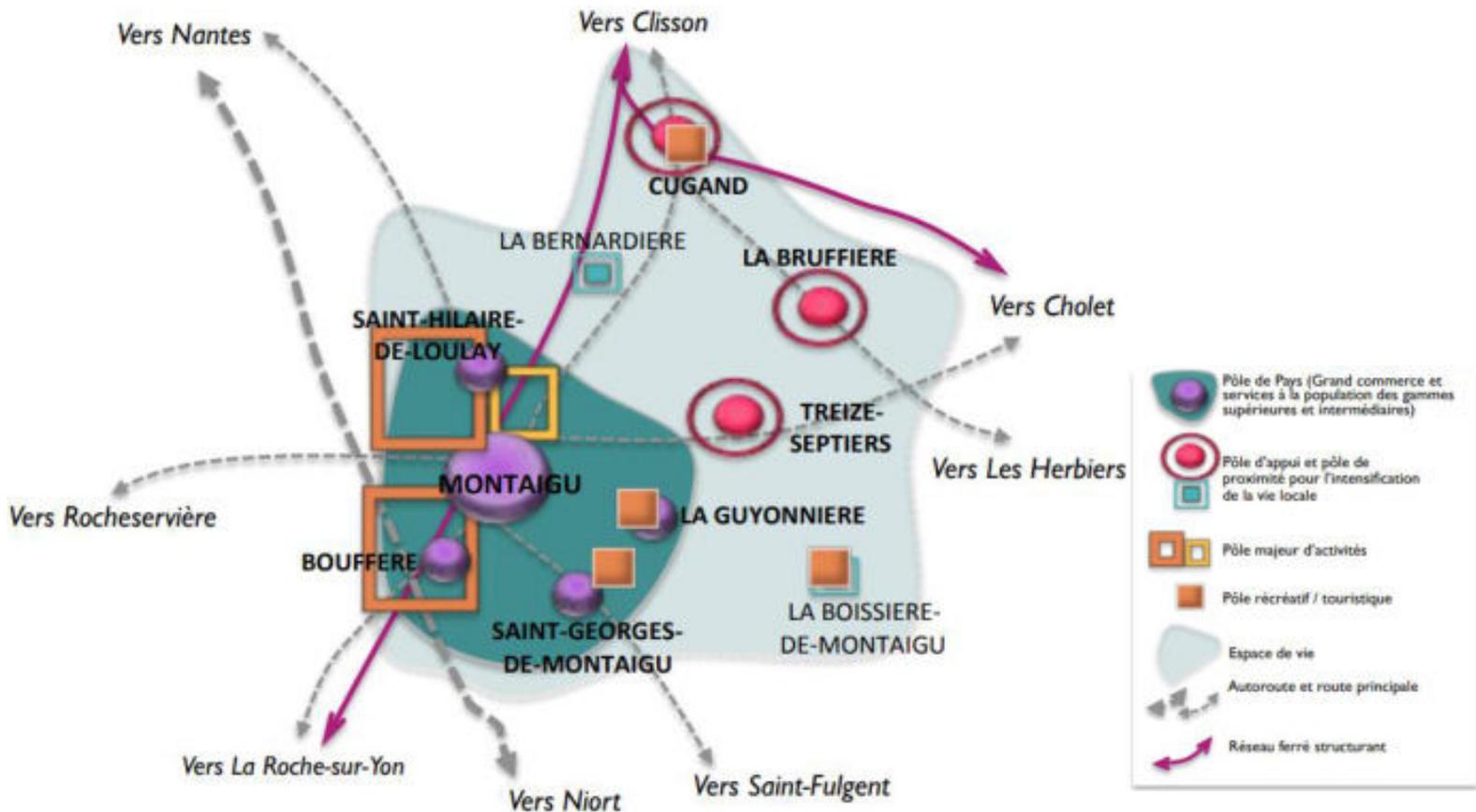
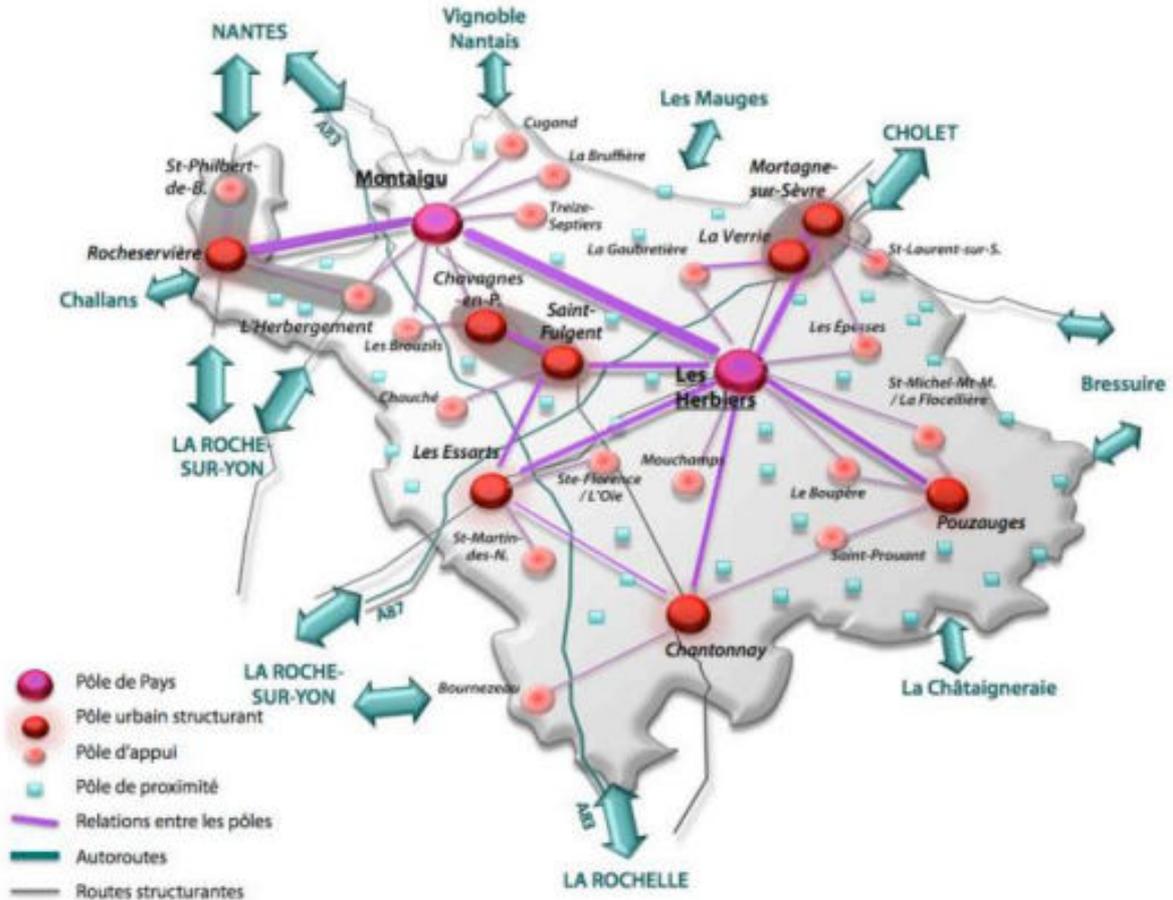
- **Les pôles d'appui** sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant les différentes fonctions urbaines au sein de leur bassin de vie, tout en leur conférant une certaine autonomie pour les besoins du quotidien de la population et des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

Les pôles d'appui concernent les communes de **Cugand, La Bruffière, et Treize-Septiers**. Le fonctionnement de l'offre de proximité au sein des pôles d'appui de Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers garantit une limitation des déplacements contraints vers le pôle de Pays. Elle participe notamment dans le cas de Cugand, à accompagner son rôle d'interface avec le Vignoble nantais.

- **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 les communes de **La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu**.

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 :**

- Programmer une production de logements de 4489 logements à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communauté de communes Terres de Montaigu, soit une moyenne d'environ 299 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 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du pôle de Pays, 29% à l'échelle du pôle d'appui et du pôle de proximité.
 - > en mettant en œuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation : une densité brute minimale de 21 logements/ha dans le pôle de Pays, 17 logements/ha dans le pôle d'appui et 15 logements/ha dans le pôle de proximité.
 - > en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à 97 ha pour le pôle de Pays, 49 pour le pôle d'appui et 24 ha pour le pôle de proximité.

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

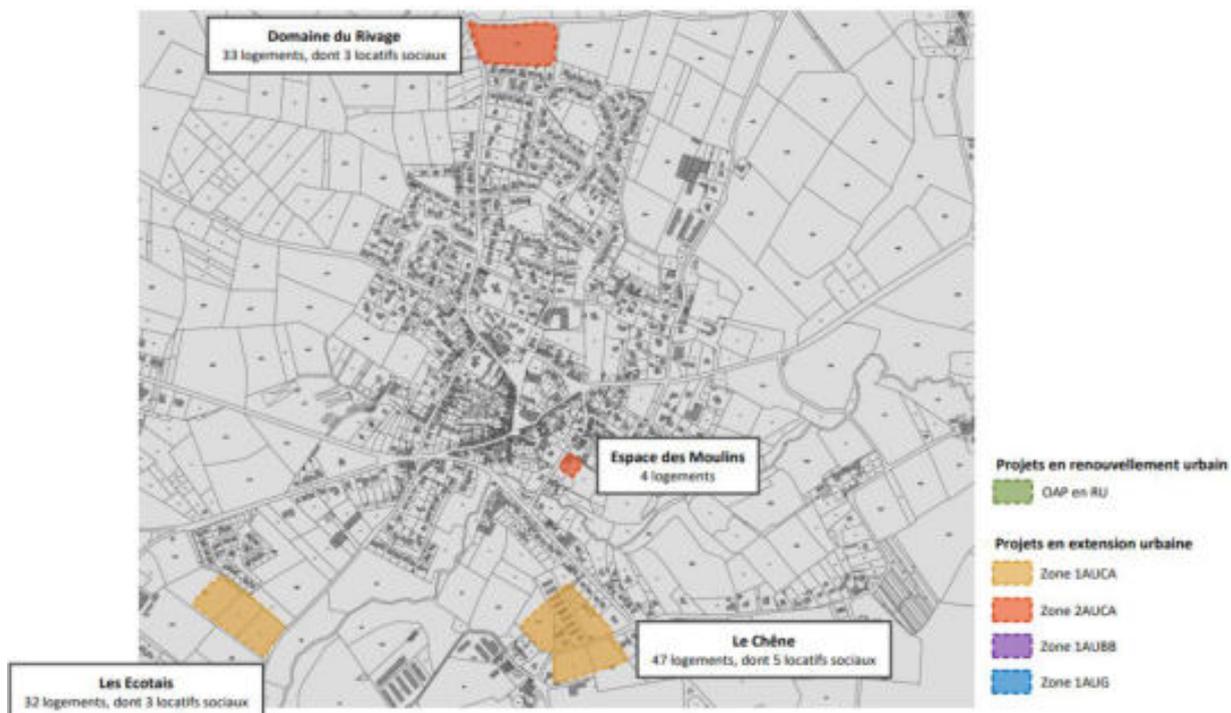
- Projeter la capacité industrielle en organisant le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité :
 - > Développer des parcs « grands flux » pour un nouveau positionnement industriel : 45 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.
 - > Valoriser les parcs « vitrines » de l'écosystème vendéen : 11 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.
 - > Soutenir le modèle entrepreneurial par l'irrigation de l'artisanat : 10 ha pour l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu.
- Une réappropriation des centres-bourgs et une politique commerciale cohérente :
 - > Organiser le développement commercial en recherchant un équilibre entre proximité et centres-bourgs, et niveaux de services à renforcer dans les polarités : 37 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.

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

Le PLH identifie quatre projets d'habitat en extension urbaine pour la commune de La Boissière-de-Montaigu, dont « Le Chêne » :

➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
Espace des Moulins	0,25 ha	4 logements	-	0,25 ha
Domaine du Rivage	2,2 ha	33 logements (dont 3 locatifs sociaux)	-	2,2 ha
Le Chêne	3,1 ha	47 logements (dont 5 locatifs sociaux)	3,1 ha	-
Les Ecotais	2,15 ha	32 logements (dont 3 locatifs sociaux)	2,15 ha	-

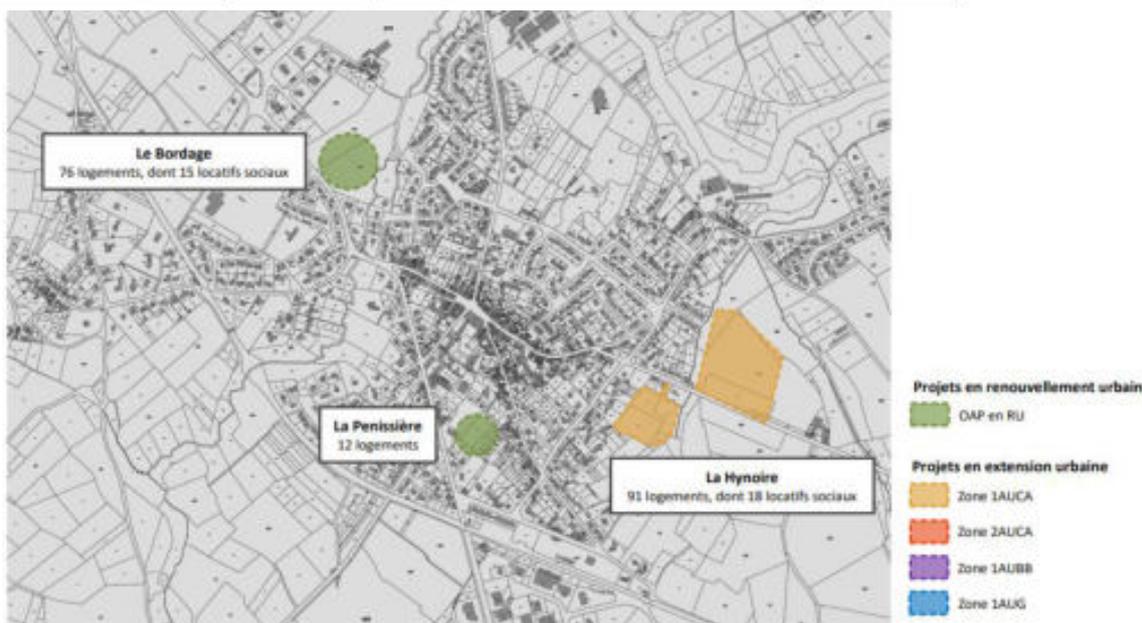


Le PLH prévoit la production de **11 logements sociaux** pour la commune de La Boissière-de-Montaigu.

Le PLH identifie deux projets d'habitat en renouvellement urbain pour la commune de Cugand, dont « Le Bordage » :

➤ **EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
La Penissière	0,7 ha	12 logements	17 logts/ha
La Bordage	4,5 ha	76 logements (dont 15 locatifs sociaux)	17 logts/ha



Le PLH prévoit la production de **34 logements sociaux** pour la commune de Cugand (dont 18 en extension urbaine).

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU (2019-2029)

Le PLUi avant modification, prévoit la création de **3013 logements** :

- 1355 logements dans l'enveloppe urbaine des communes
- 1585,5 logements hors enveloppe urbaine des communes.

En extension urbaine, le PLUi prévoit :

- Pour le **pôle de Pays (Montaigu-Vendée) : 99 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **25 logements à l'hectare pour l'agglomération de Montaigu, 19 logements à l'hectare pour Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré et Saint-Georges-de-Montaigu et 17 logements à l'hectare pour La Guyonnière.**
- Pour le **pôle d'appui (Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers) : 35 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **17 logements à l'hectare.**
- Pour le **pôle de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu) : 24 logements par an** en extension avec un objectif de densité minimale de **15 logements à l'hectare.**

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

3. PRESENTATION DES EVOLUTIONS PAR THEMATIQUES

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 144. 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 72 logements.

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
La Bernardière	12
La Boissière-de-Montaigu	14
La Bruffière	25
Cugand	8
Montaigu-Vendée	78
Treize-Septiers	7
TOTAL	144

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

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

- 4 changements de destination respectant l'ensemble des critères précités seront ajoutés.
- 4 changements de destination ne respectant pas l'ensemble des critères précités ou ayant déjà été réhabilités seront supprimés.

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
La Bernardière	13
La Boissière-de-Montaigu	14
La Bruffière	25
Cugand	9
Montaigu-Vendée	76
Treize-Septiers	7
TOTAL	144

En conclusion, 144 bâtiments pouvant changer de destination seront comptabilisés, dont 72 logements seront retenus dans le potentiel de logements. L'impact de ces évolutions sur l'enveloppe globale est donc neutre.

3.1.1.1. LA CROUPILLIERE – COMMUNE DE LA BERNARDIERE

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



La Croupillière
Référence cadastrale : H 286
Commune de La Bernardière

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 et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination sera ajouté.

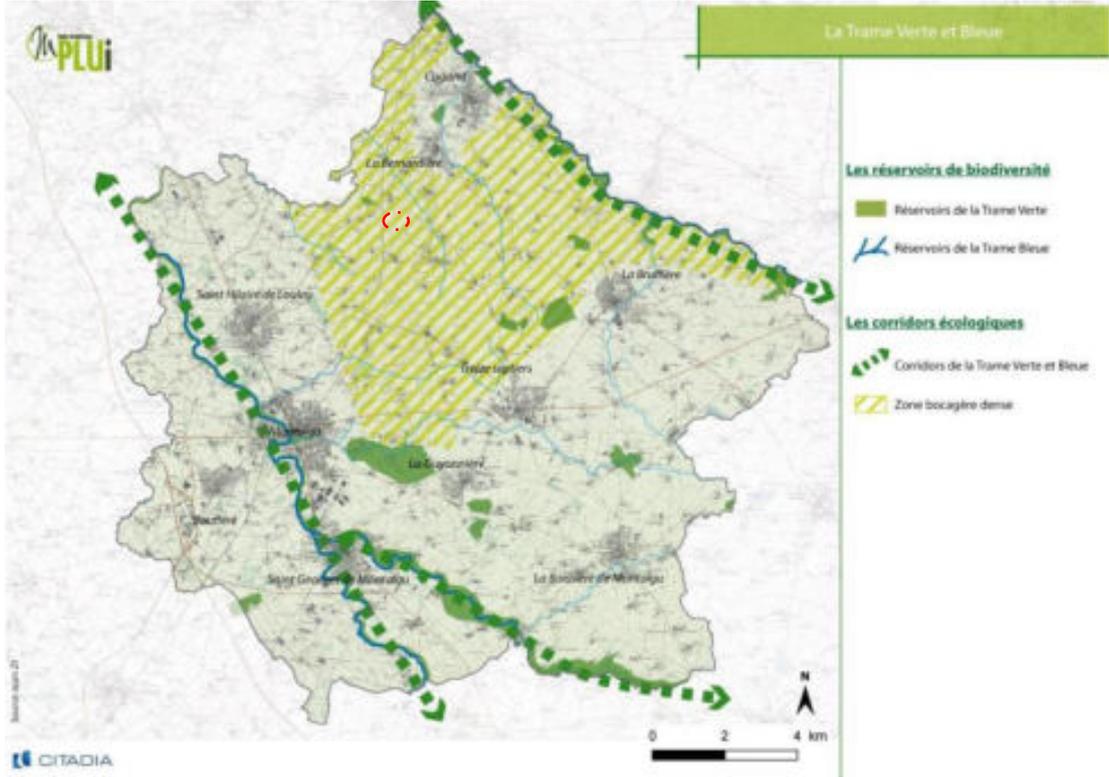
Règlement graphique après modification :



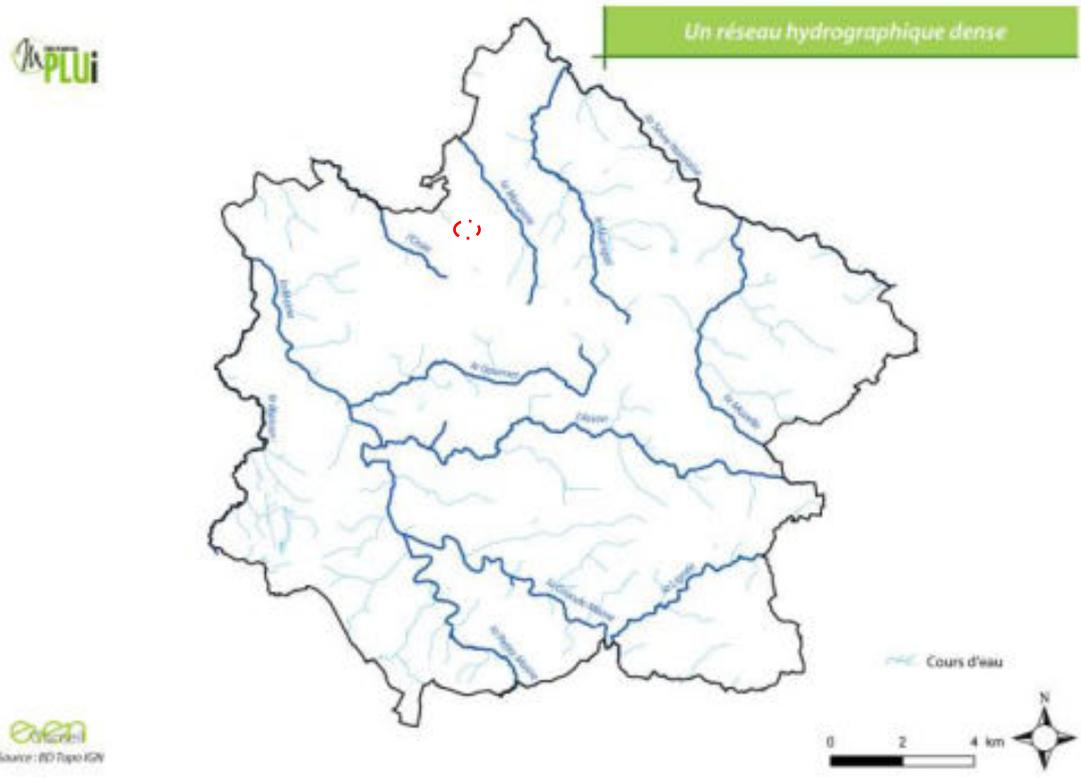
Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

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

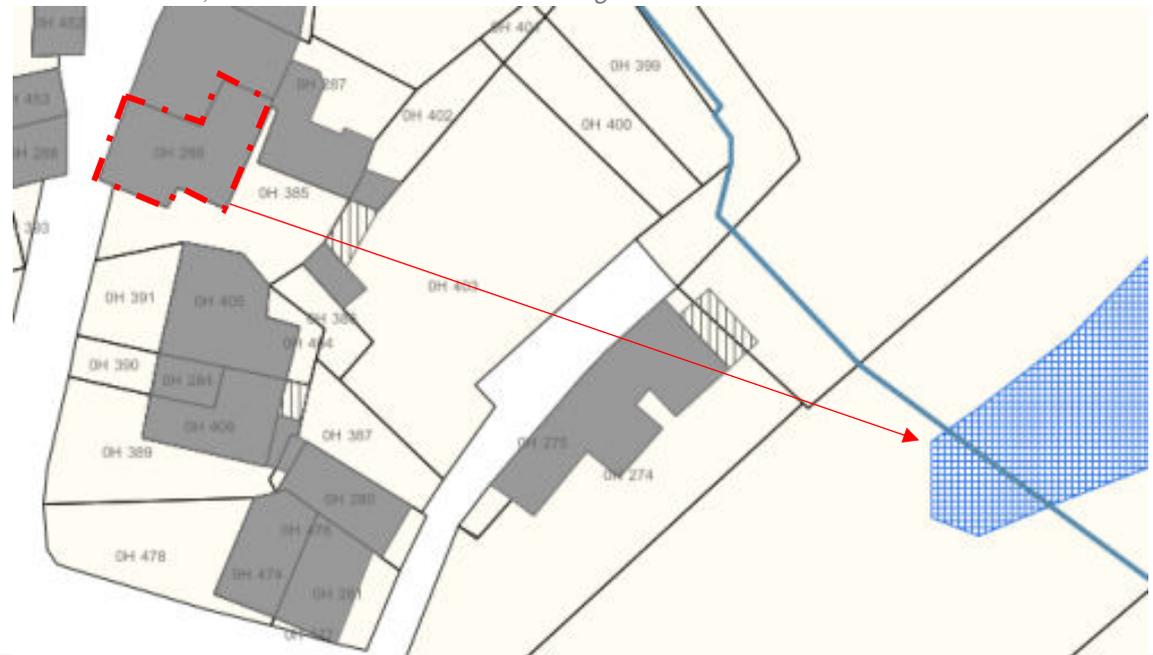
<p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
<p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p>	<p>● Le bâtiment est situé en zone agricole (A).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigne ne comporte pas de zone Natura 2000.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est identifié au sein d'un corridor écologique (zone bocagère dense).</p> 

Le site est **longé au Nord par le ruisseau de la Margerie**, affluent de La Sèvre Nantaise.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :
 - Une zone humide située à 62 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigne



Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de

● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigne est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'impacte pas l'AZI**.

Le site est concerné par les trois risques suivants :
 → **Risque sismique** : tout le département est concerné.

rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?	→ Risque radon : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération). → Retrait/gonflement des argiles : <input checked="" type="checkbox"/> Aléa moyen <input type="checkbox"/> Aléa faible
Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (aucun). 						
Incidences de la modification	<table border="1"> <tr> <th colspan="2" data-bbox="440 1429 1527 1458">Effets</th> </tr> <tr> <td data-bbox="440 1458 619 1487">Positifs</td> <td data-bbox="619 1458 1527 1487">Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="440 1487 619 1525">Négatifs</td> <td data-bbox="619 1487 1527 1525">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	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 : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est identifié au sein d'un corridor écologique (zone bocagère dense).						

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 62 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	Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI . Le site n'est pas traversé par un cours d'eau . Le ruisseau de la Margerie longe le village de La Croupillière au Nord du site.	
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 n'est pas concerné par une 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'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. L'AMBENIERE – COMMUNE DE CUGAND

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



L'Ambenièrre
Référence cadastrale : AC 27
Commune de Cugand

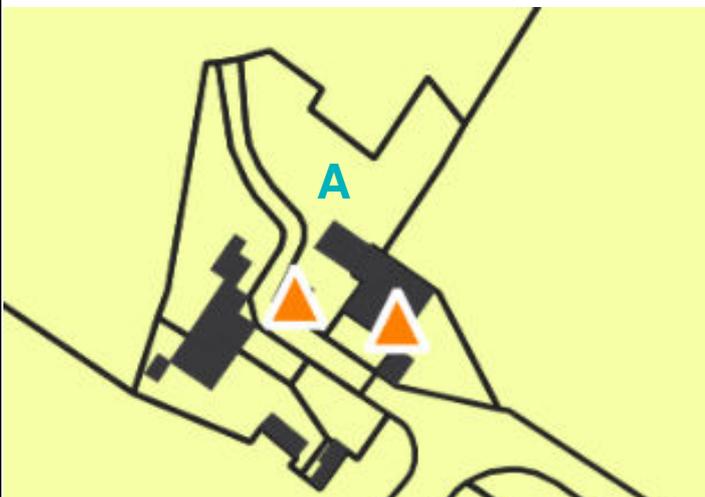
Caractéristiques urbanistiques : Ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination sera ajouté.

Règlement graphique après modification :

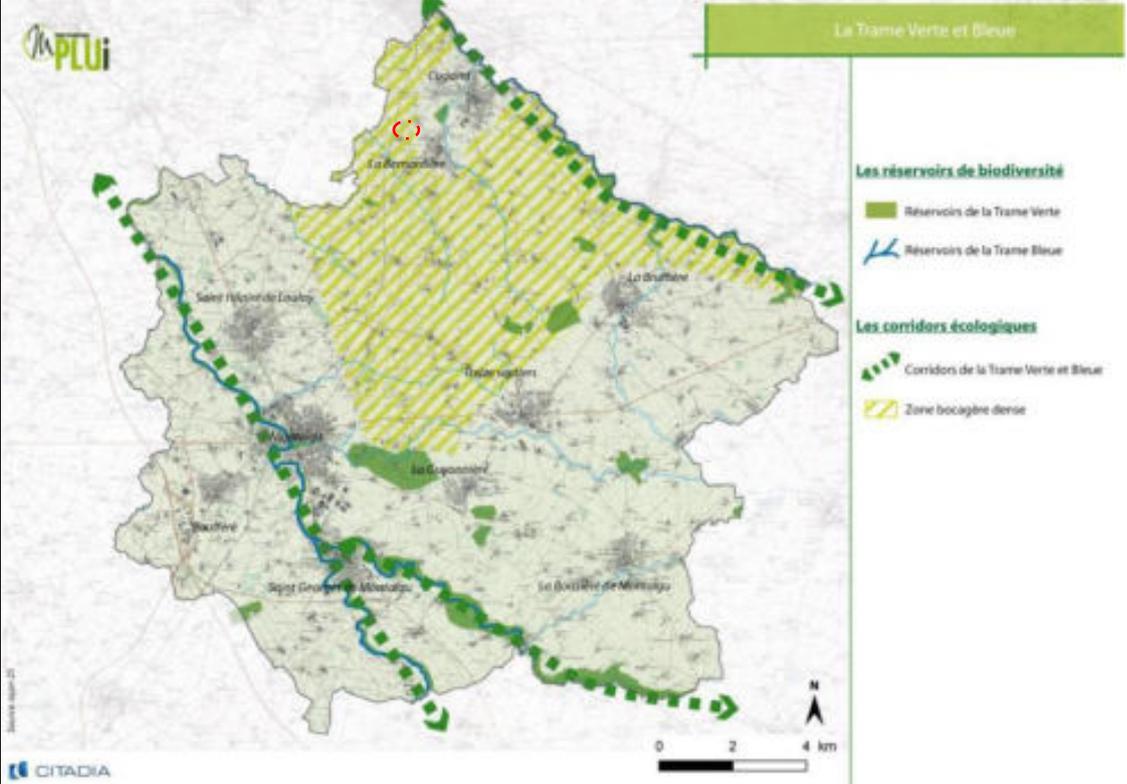


Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

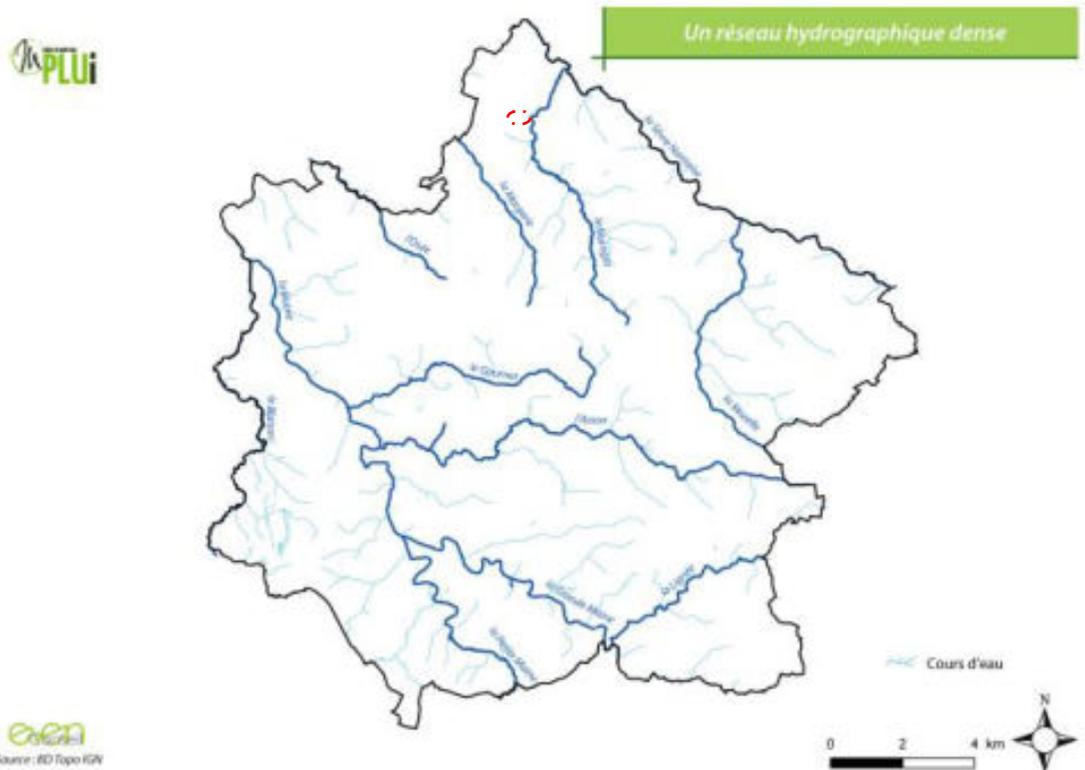
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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>	<p>● Le bâtiment est situé en zone agricole (A).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est identifié au sein d'un corridor écologique (zone bocagère dense).</p>



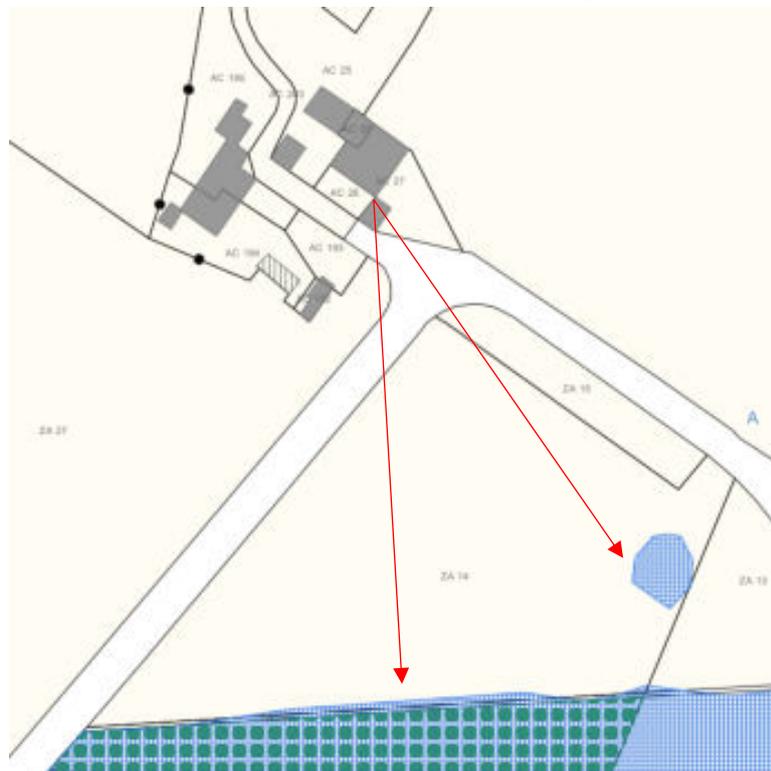
Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :

- Une zone humide située à 111 m.
- Un Espace Boisé Classé situé à 130 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaignu



<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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI.</p> <p>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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération). → 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, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - 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 : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est identifié au sein d'un corridor écologique , dans la zone bocagère dense .			
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 111 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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			
	<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	<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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</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 , 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.

3.1.1.3. LE GIRON D'OR – COMMUNE DE MONTAIGU-VEENDEE (COMMUNE DE- LEGUEE DE BOUFFERE)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



Le Giron d'Or

Références cadastrales : G 312, 113

Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Boufféré)

Caractéristiques urbanistiques : Ancien bâtiment agricole réhabilité en logement et une ancienne habitation, situés en zone agricole (A). Ils bénéficient actuellement d'un repérage leur permettant de changer de destination.

Règlement graphique avant modification :



Evolutions envisagées :

- L'ancien bâtiment agricole situé sur la parcelle G 312 a été réhabilité en logement.
- L'ancienne habitation située sur la parcelle G 113 a été rénovée. Néanmoins, un pastillage n'était pas nécessaire pour effectuer cette rénovation (erreur matérielle).

Les deux pastillages seront supprimés.

N.B. : Le pastillage de l'ancien bâtiment agricole situé sur la parcelle cadastrée G 111 est conservé.

Règlement graphique après modification :



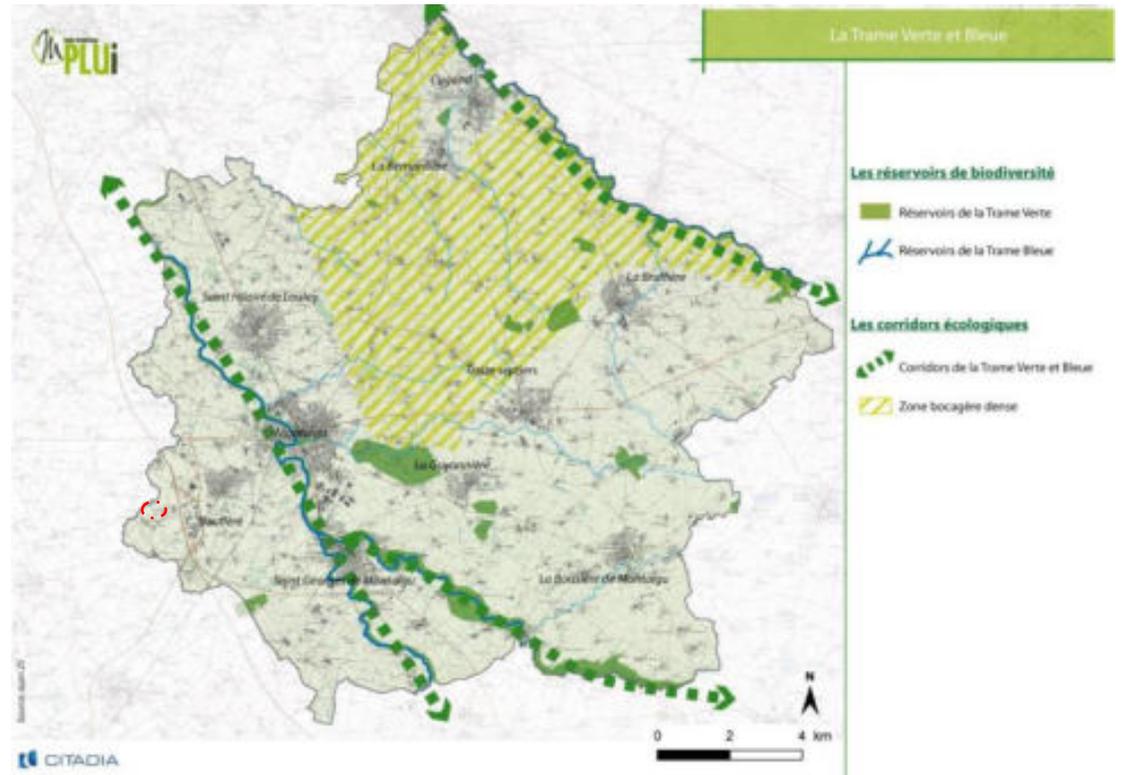
Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

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

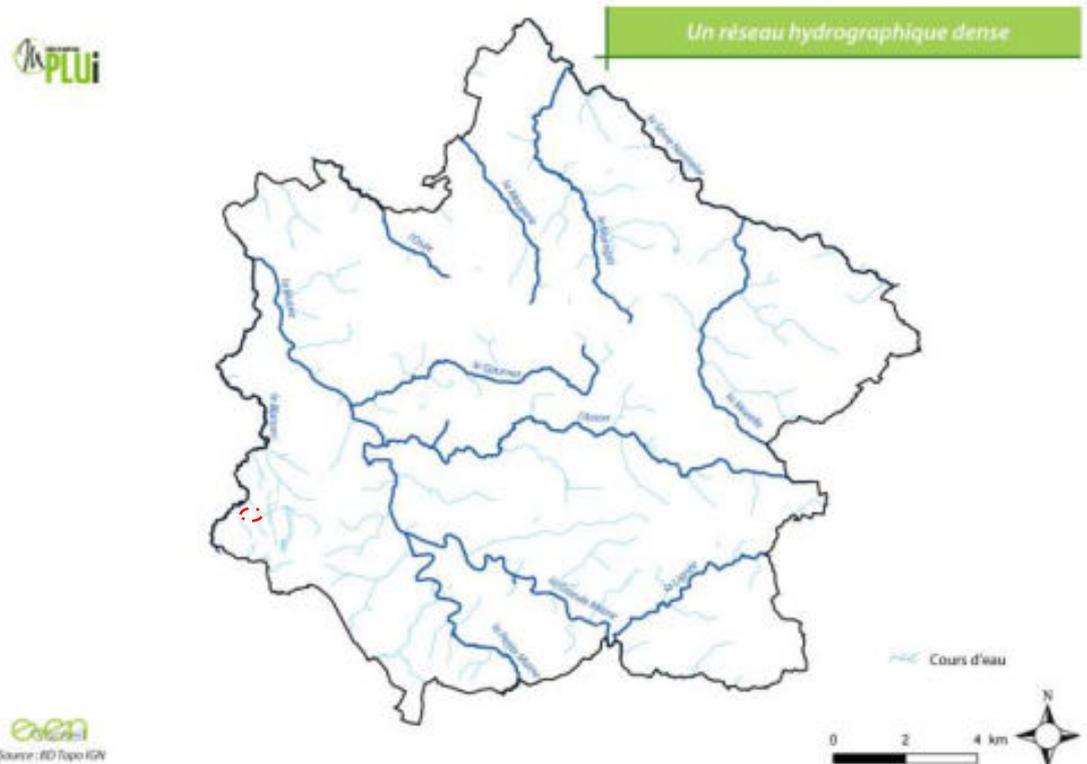
1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

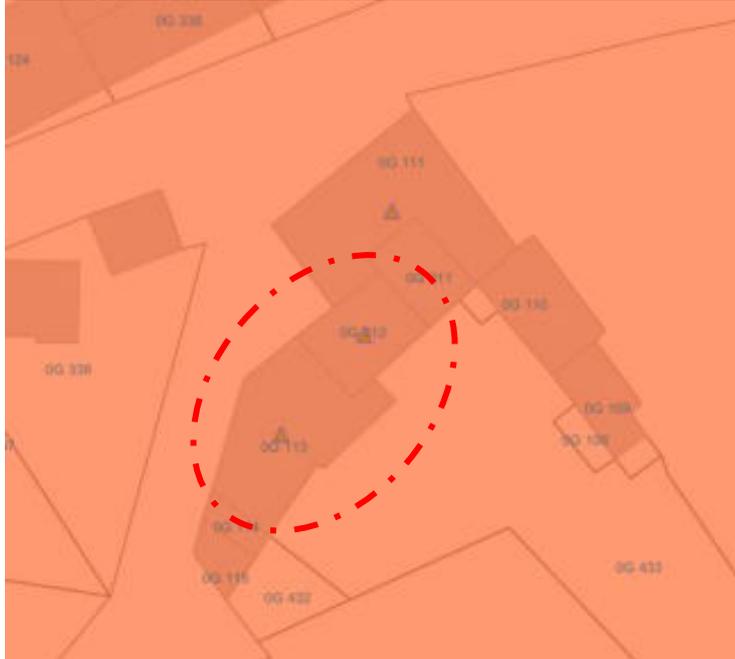
<p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
<p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Le bâtiment est situé en zone agricole (A).
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.

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.**



<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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI.</p> <p>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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération). → Retrait/gonflement des argiles : <input checked="" type="checkbox"/> Aléa moyen <input type="checkbox"/> 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, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen).



Incidences de la modification	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 : « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. »</p>	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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 .	
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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas 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 n'est pas concerné par une 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 la modification consiste à supprimer 2 changements de destination.
- 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.

3.1.1.4. LA FRANCHETIERE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE BOUFFERE)

A – MODIFICATION REALISEE

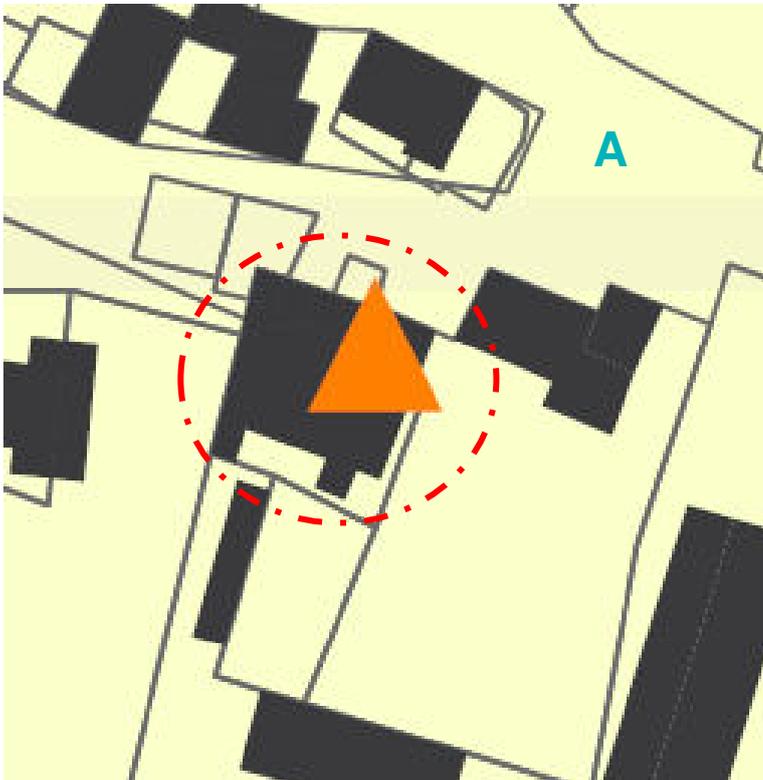
Situation :



La Franchetière
Référence cadastrale : E 732
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Boufféré)

Caractéristiques urbanistiques : Ancien bâtiment agricole réhabilité en logement situé en zone agricole (A). Il bénéficie actuellement d'un repérage lui permettant de changer de destination.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : L'ancien bâtiment agricole situé sur la parcelle cadastrée E 732 a été réhabilité en logement. Ainsi, le pastillage sera supprimé.

Règlement graphique après modification :



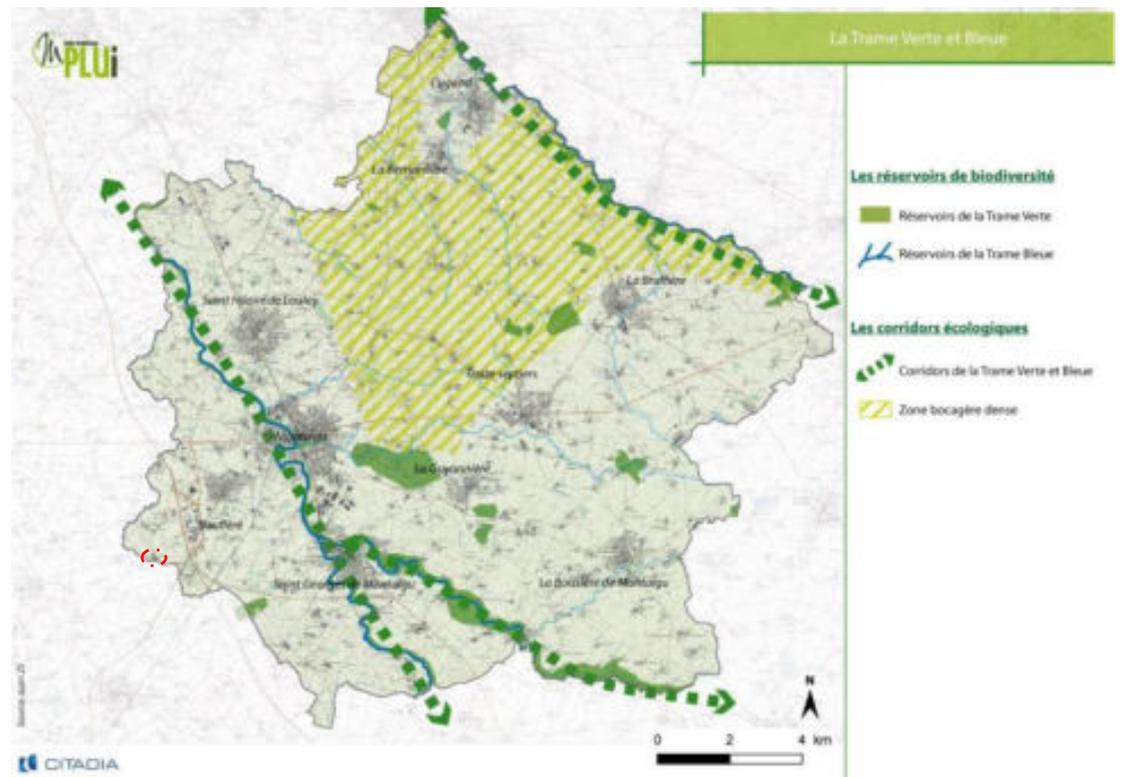
Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

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

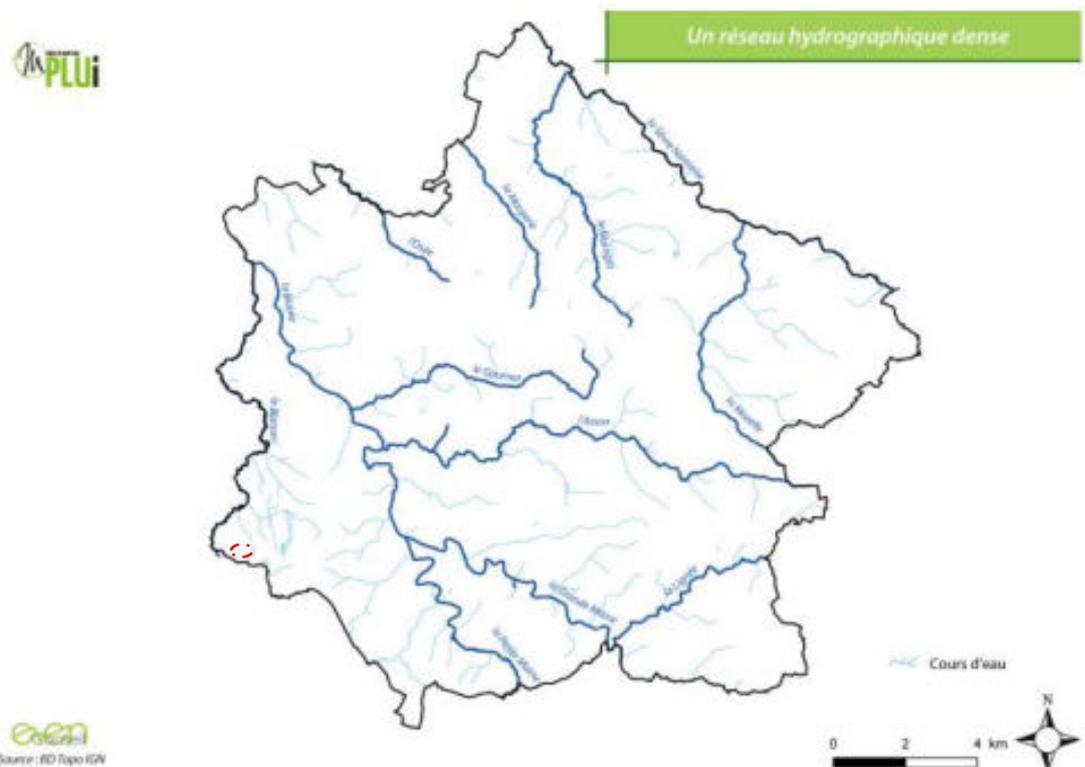
1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

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"> ● 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 ?	<ul style="list-style-type: none"> ● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.

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.



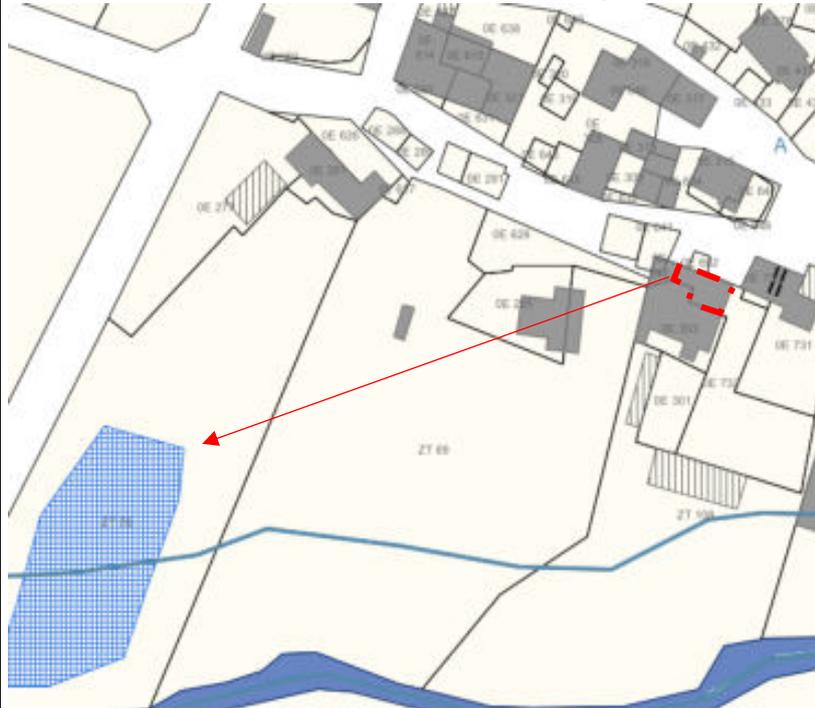
Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :

- Une zone humide située à 116 m.

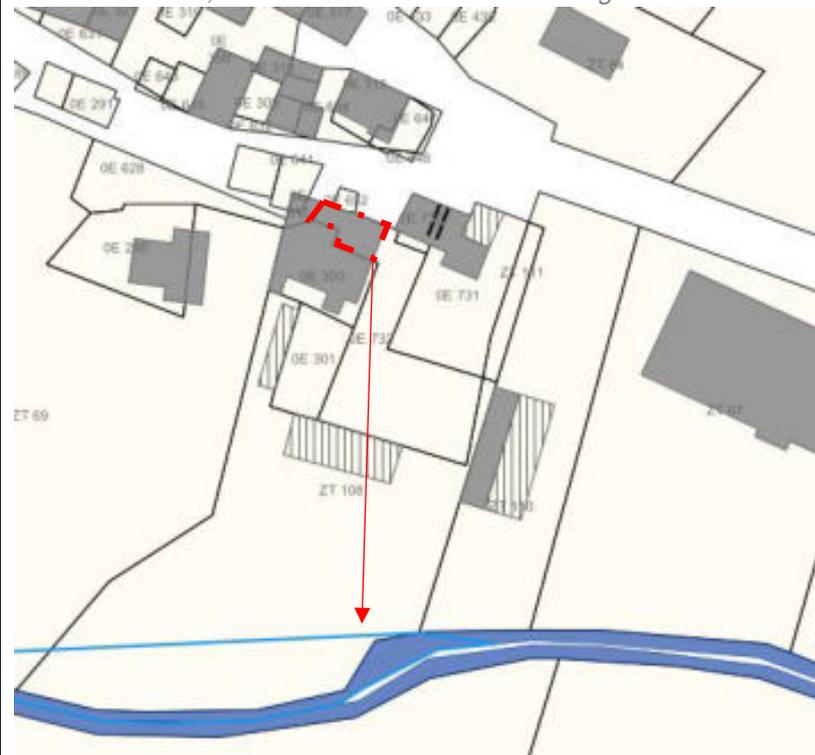
Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est **pas concerné par l'AZI** : le point le plus proche se situe à 73 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).
 → **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, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 : - 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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen).

Incidences de la modification	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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 ne présente aucune zone humide , la plus proche du site se situe à 116 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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI : le site se situe à 73 m. 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 n'est pas concerné par une 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 la modification consiste à supprimer le changement de destination.
- 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.

3.1.1.6. LA BERNARDIERE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



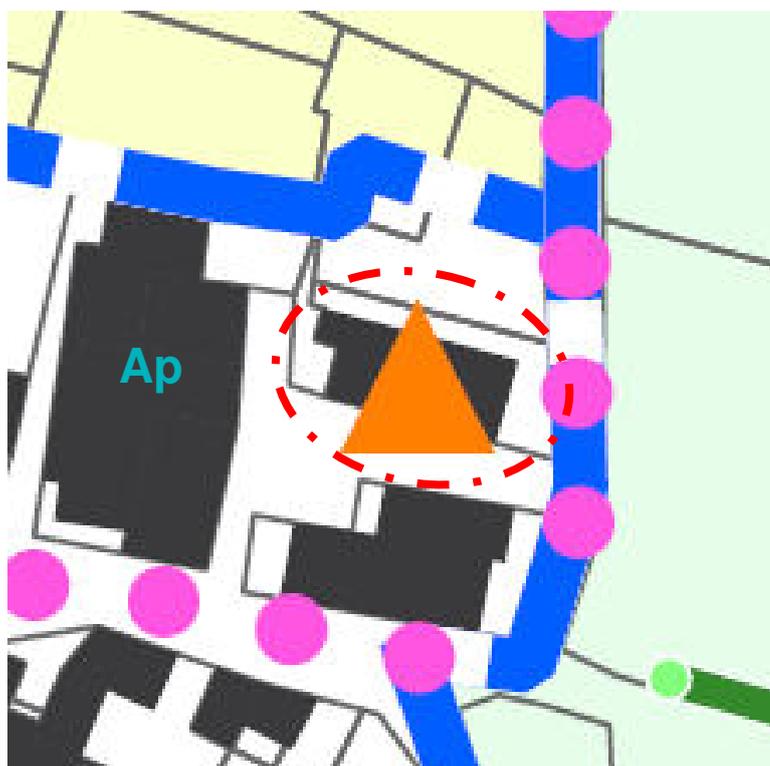
La Bernardière

Référence cadastrale : AT 220

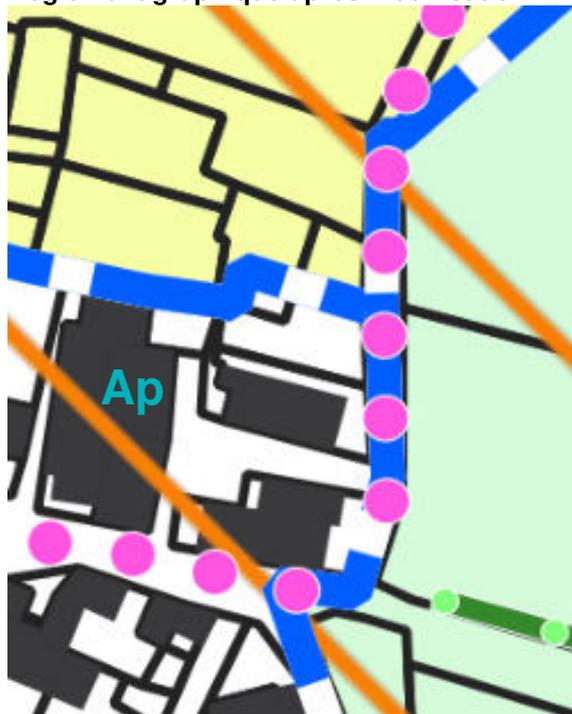
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaignu)

Caractéristiques urbanistiques : Ancienne maison rénovée située en zone agricole d'intérêt patrimonial (Ap). Elle bénéficie actuellement d'un repérage lui permettant de changer de destination.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : L'ancienne habitation identifiée a été rénovée. Néanmoins, un pastillage n'était pas nécessaire pour effectuer cette rénovation. Ainsi, le pastillage sera supprimé.

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)

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.

3.1.1.7. LA CANTINIÈRE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY)

A – MODIFICATION RÉALISÉE

Situation :



La Cantinière
Référence cadastrale : J 753
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay)

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 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 :

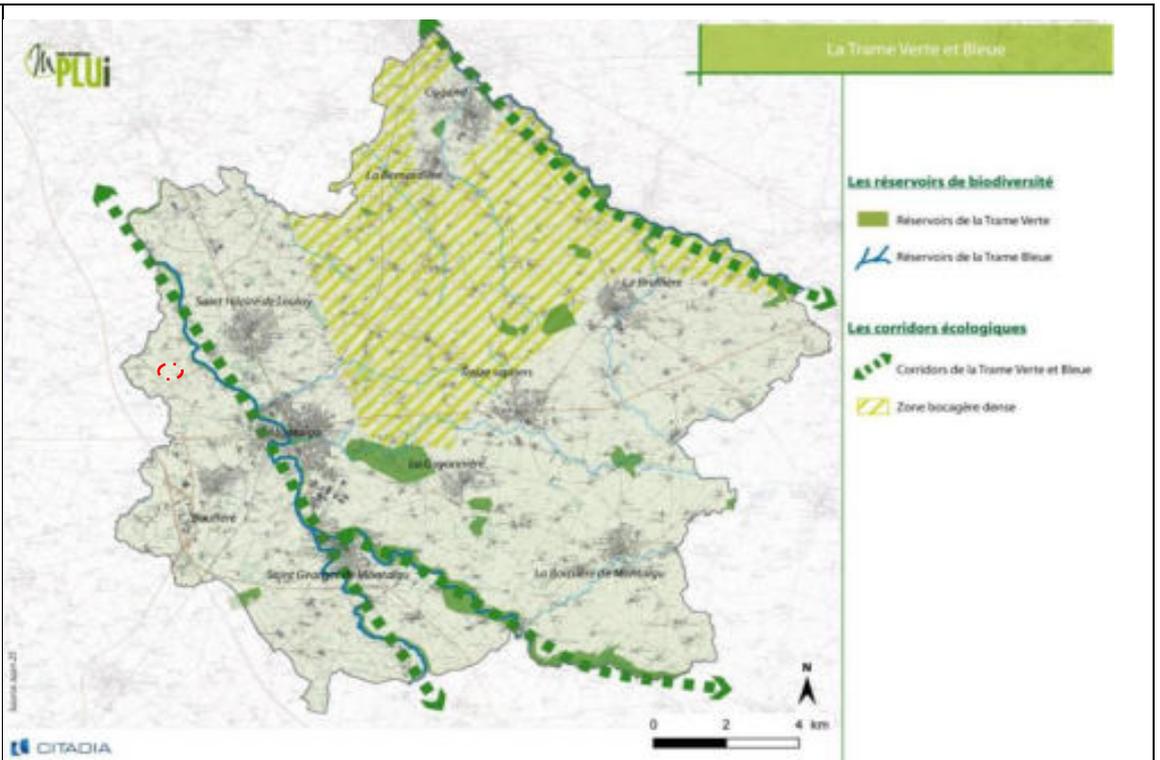


Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

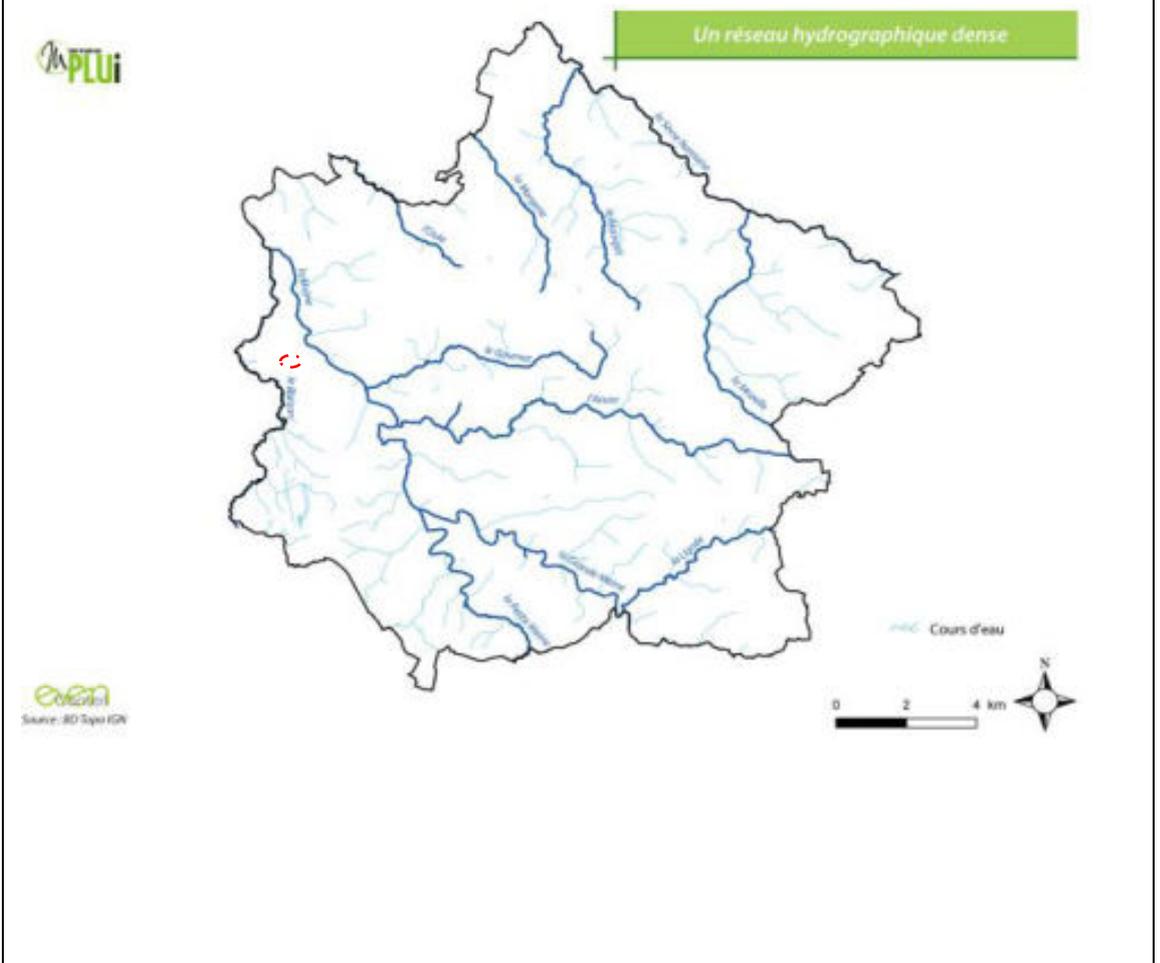
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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

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"> ● 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 ?	<ul style="list-style-type: none"> ● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000. 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.



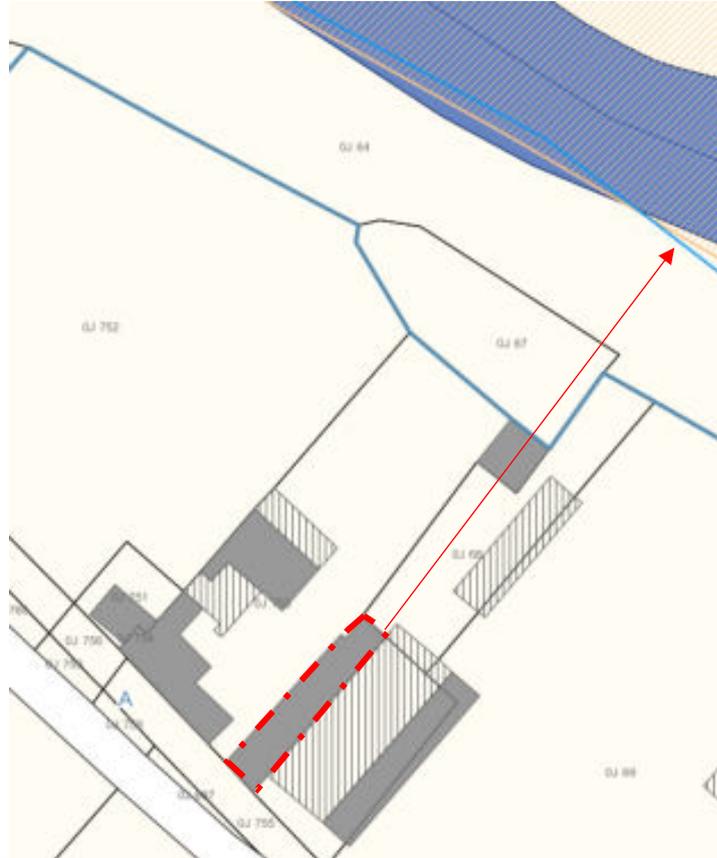
Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :

- L'Onde de rupture de barrage de La Bultière située à 106 m. 

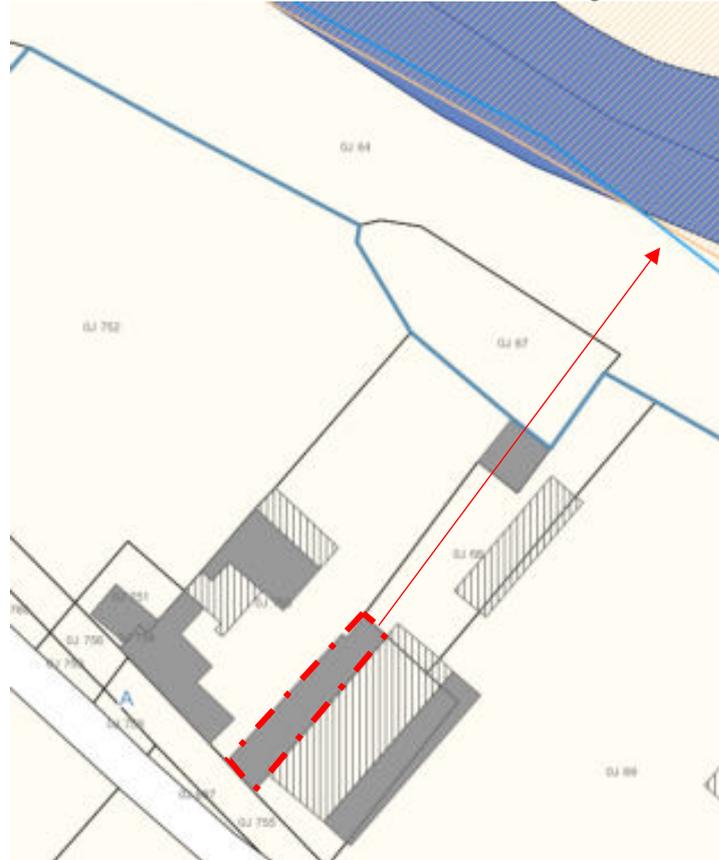
Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est **pas concerné par l'AZI** : le point le plus proche se situe à 106 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

→ **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, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (faible et 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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000. 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.			
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> </table>	Positifs	Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides.	
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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI : le point le plus proche se situe à 106 m. L'Onde de rupture de barrage de La Bultière se situe à 106 m. 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 n'est pas concerné par une 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'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.

3.1.1.8. LA RETOUBLIERE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



La Retoublière

Références cadastrales : E 432, 433, 435, 436, 766

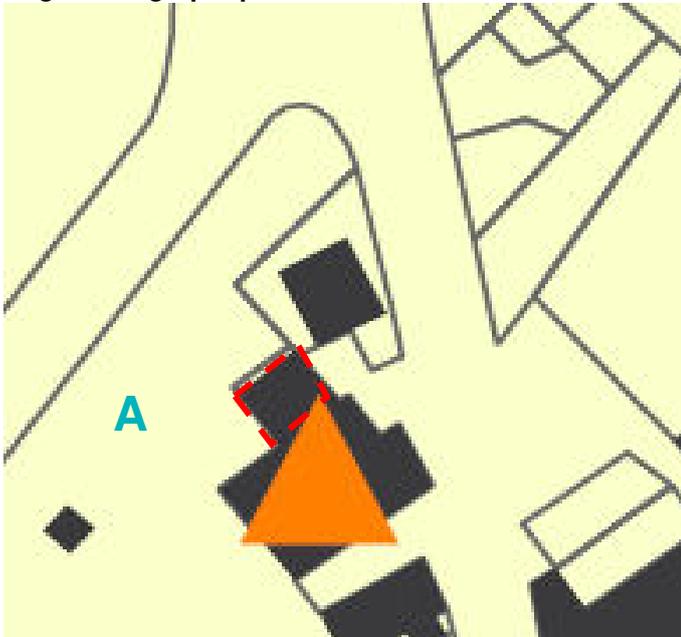
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay)

Caractéristiques urbanistiques :

- Ancien bâtiment agricole situé sur les parcelles cadastrées E 432, 435, 436, 766 en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il bénéficie actuellement d'un repérage lui permettant de changer de destination.

- Ancien bâtiment agricole situé sur la parcelle E 433 en zone agricole (A). Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un pastillage est ajouté sur la parcelle cadastrée E 433. La volonté était de pastiller l'ensemble des bâtiments. Un changement de destination sera donc ajouté.

Règlement graphique après modification :

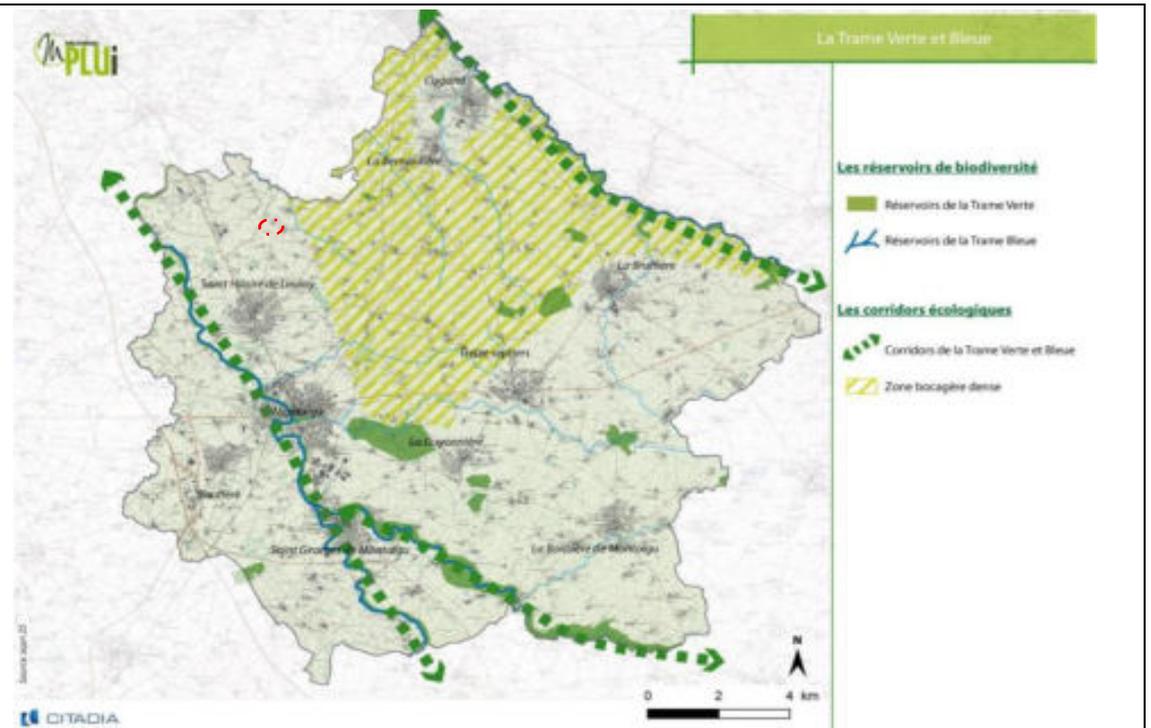


Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

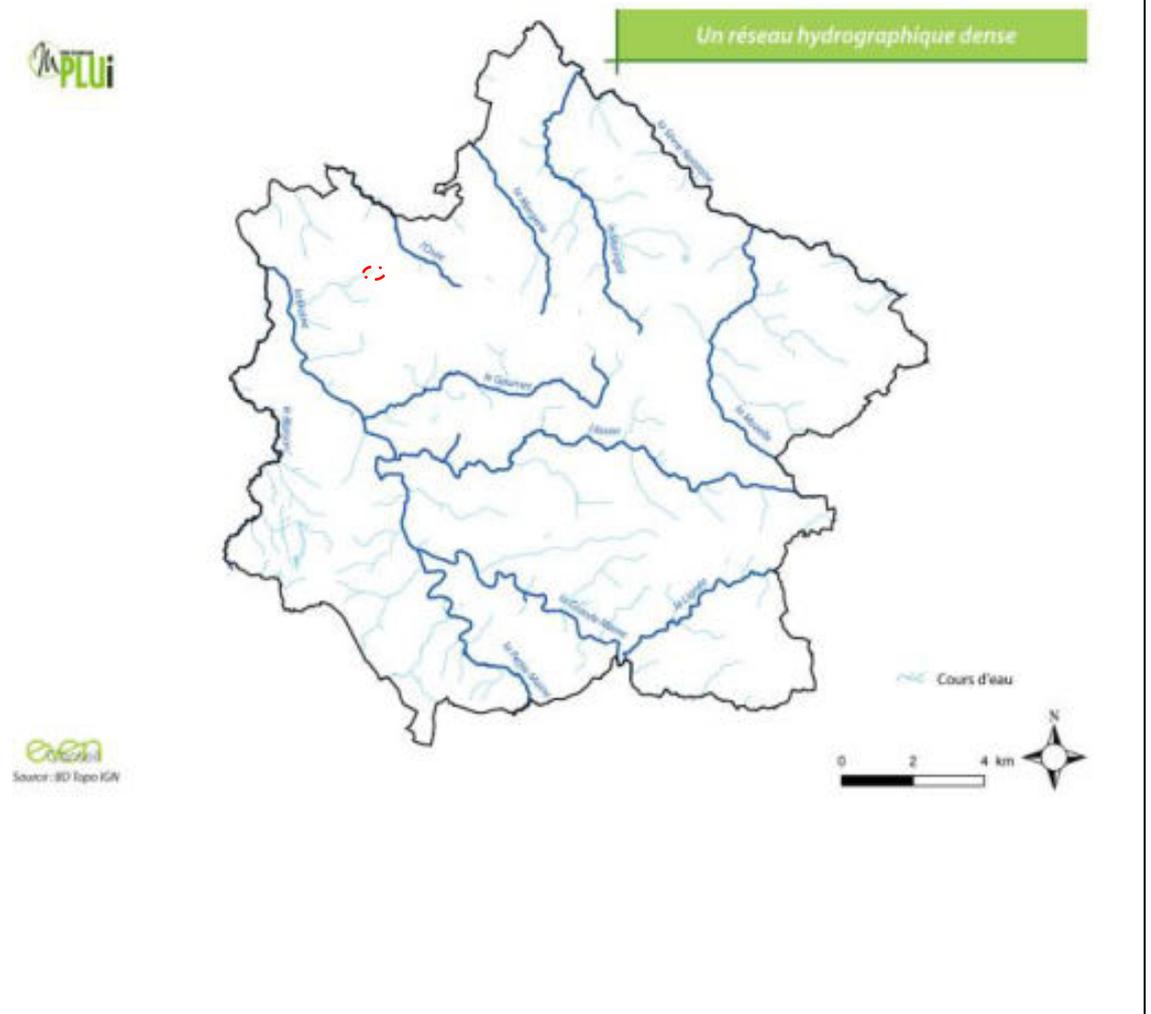
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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>	<p>● Le bâtiment est situé en zone agricole (A).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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>



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...)?	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, les bâtiments ne sont pas concernés par l'AZI.</p> <p>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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération). → Retrait/gonflement des argiles : <input checked="" type="checkbox"/> Aléa moyen <input type="checkbox"/> Aléa faible</p>
Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p>
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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (aucun). 			
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. <p>Dans le règlement écrit :</p> « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000. <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 .	
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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, les bâtiments ne sont pas concernés 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 n'est pas concerné par une 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'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. PATRIMOINE BATI : EDIFICES REMARQUABLES, BATIMENTS ET ENSEMBLES URBAINS INTERESSANTS

Dans la perspective de renforcer les modalités de préservation du patrimoine, le patrimoine bâti du territoire a été identifié selon 3 catégories : les **édifices remarquables**, les **bâtiments intéressants** et les **ensembles urbains intéressants**.

Extrait du règlement écrit :

La classification des édifices remarquables, bâtiments intéressants et ensembles urbains intéressants a dans un premier temps été effectuée sur le périmètre du centre ancien de la ville de Montaigu, dans la perspective de renforcer les modalités de préservation du patrimoine. La possibilité de recourir aux outils proposés pour la ville de Montaigu a ensuite été étendue à l'ensemble des communes, ce qui a donné lieu à un classement de bâtiments d'intérêt sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Les prescriptions réglementaires sont modulées en fonction de l'intérêt architectural des constructions. Trois catégories de constructions ont été repérées et figurent sur les documents graphiques du PLUi :

-  Les « Edifices 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 « Bâtiments intéressants » sont des témoins importants de l'histoire. De styles architecturaux non homogènes et de périodes de construction diverses, ils constituent des repères historiques majeurs dans l'évolution de la cité. Leurs caractéristiques en font des immeubles représentatifs du paysage urbain et leur démolition totale serait inenvisageable car ils contribuent à l'histoire de la ville et à son harmonie.
-  Les « Ensembles urbains intéressants » correspondent à des bâtiments qui ont été édifiés principalement au XIX^{ème} siècle, leur typologie est bien marquée et ils ne présentent que des altérations mineures. Ils forment parfois des ensembles continus homogènes dont la qualité urbaine est à préserver.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme bâtiments ou ensembles urbains d'intérêt patrimonial sur les documents graphiques du PLUi ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou de l'ensemble urbain. Les règles à respecter pour les travaux portant sur ces bâtiments figurent en annexe 1.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- 1 ajout de bâtiment au patrimoine bâti
- 1 suppression de bâtiment au patrimoine bâti.

3.1.2.1. LA GETIERE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



La Gétière
Référence cadastrale : AN 55
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaignu)

Caractéristiques urbanistiques : Bâtisse située en zone agricole dédiée aux entreprises isolées (AE), qui ne bénéficie actuellement d'aucun classement au patrimoine bâti et respectant les critères relatifs aux bâtiments intéressants.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : La bâtisse sera identifiée au patrimoine bâti en tant que bâtiment intéressant.

Règlement graphique après modification :

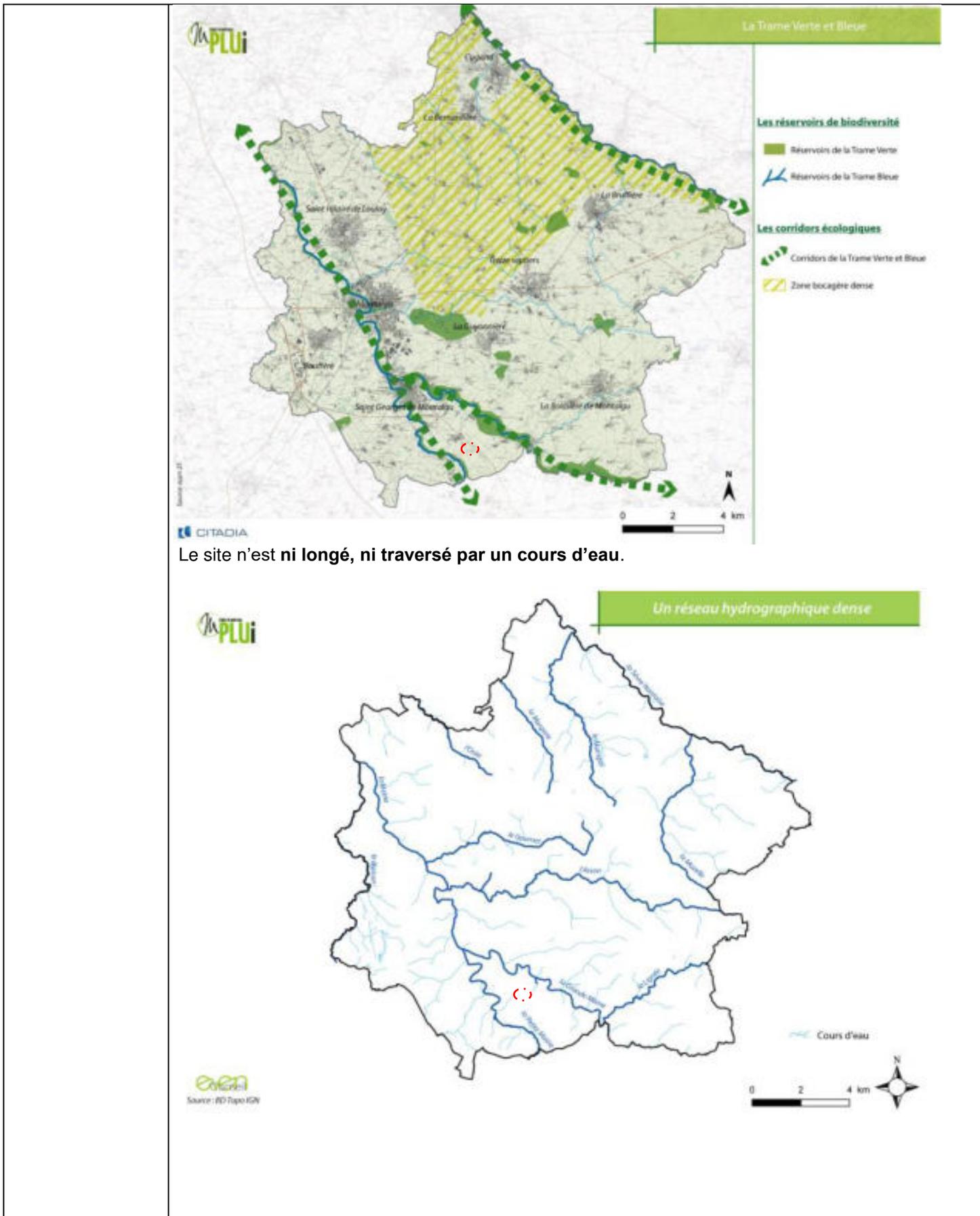


Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

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

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

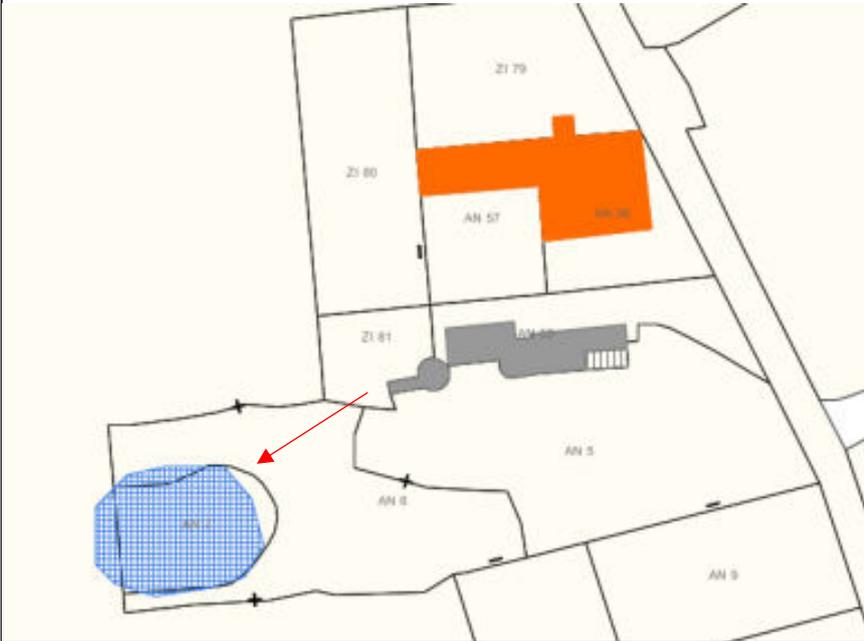
<p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
<p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p>	<p>● Le bâtiment est situé en zone agricole (AE).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaignu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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 :

- Une zone humide située à 33 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'impacte pas l'AZI**.

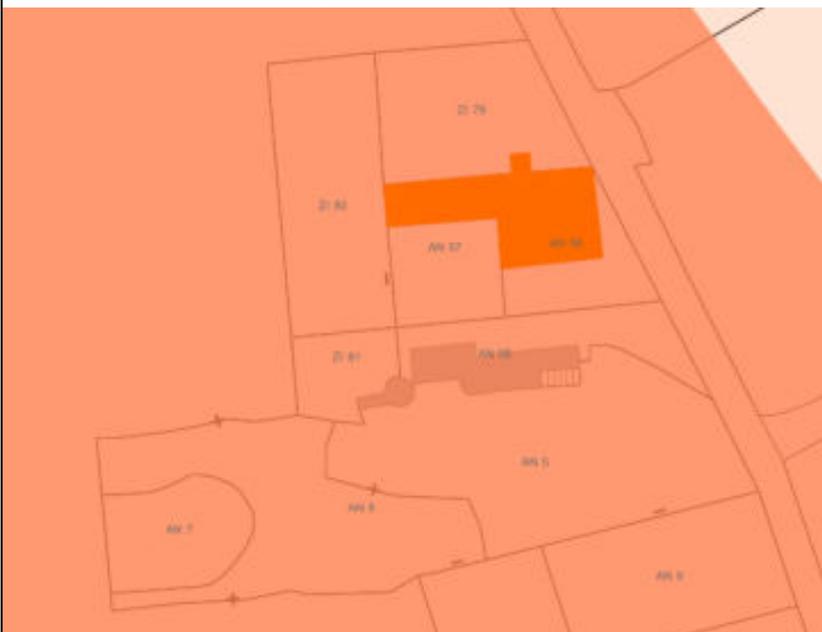
Le site est concerné par les trois risques suivants :

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

→ **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

→ **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, site inscrit ou classé ; 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 est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 100 m²)**, secteurs dans lesquels 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



Le site est concerné par une **zone de sensibilité archéologique.**

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu





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 Terres de Montaigu. - 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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 se situe à 33 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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	<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 est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 100 m²), secteurs dans lesquels 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.</p> <p>Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique.</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 la bâtisse respecte l'ensemble des critères relatifs aux bâtiments intéressants.
- Que le classement en bâtiment intéressant permettra de préserver ses caractéristiques architecturales.
- 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.

3.1.2.2. LES GODELINIERES – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



Les Godelinieres
Référence cadastrale : ZT 73
Commune de Treize-Septiers

Caractéristiques urbanistiques : Habitation d'architecture traditionnelle, située en zone agricole (STECAL AH) et identifiée au patrimoine bâti en tant que bâtiment intéressant. L'habitation ne respecte pas les critères relatifs aux bâtiments intéressants.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : L'habitation ne sera plus identifiée au patrimoine bâti.

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.

3.1.3. 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. »

Le PLUi a défini des éléments du petit patrimoine à protéger.

Extrait du règlement écrit :

Les éléments ponctuels ou linéaires (lavoirs, remparts, puits, oratoires, fours à pain, calvaires, arceaux, statues, croix, fontaines, murs, murets...)



éléments ponctuels



éléments linéaires

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 ou linéaires 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.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- 4 ajouts de petit patrimoine
- 2 suppressions de petit patrimoine
- 3 modifications d'emplacement de petit patrimoine
- 1 transformation de petit patrimoine en patrimoine bâti.

3.1.3.1. RUE CENTRALE – COMMUNE DE LA BERNARDIERE

A – MODIFICATION REALISEE

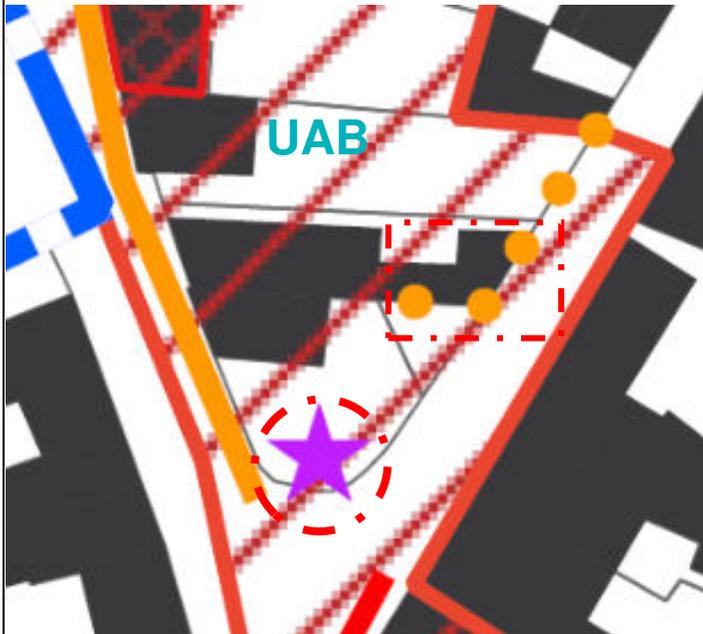
Situation :



Rue Centrale
Références cadastrales : AB 688, 687
Commune de La Bernardière

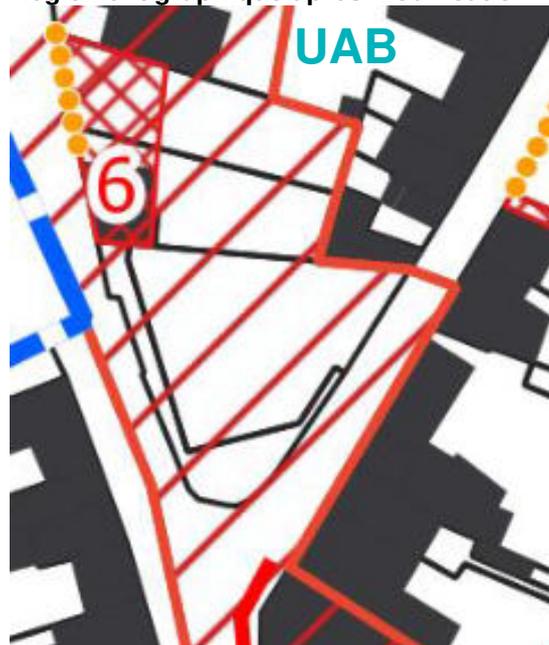
Caractéristiques urbanistiques : Deux éléments de petit patrimoine (portion de mur et croix) sont identifiés au PLUi. Le mur identifié ne correspond pas aux critères inscrits et la croix est inexistante sur cette parcelle.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'erreurs matérielles) : Les protections au titre du petit patrimoine de la portion du mur et de la croix seront supprimées.

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.

3.1.3.2. RUE DE LA SAINTE FAMILLE – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

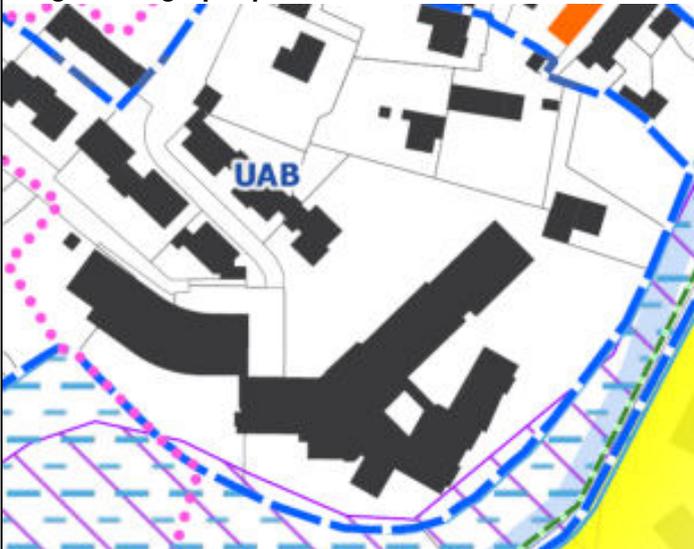
Situation :



Rue de la Sainte Famille
Référence cadastrale : AM 308
Commune de Treize-Septiers

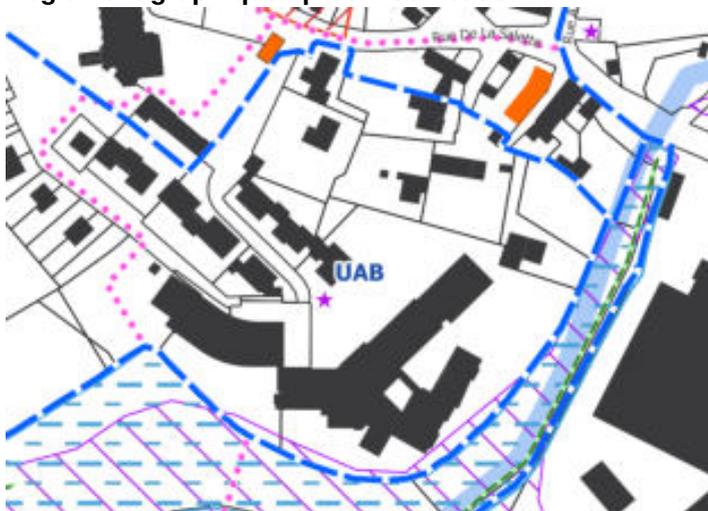
Caractéristiques urbanistiques : Oratoire de la Sainte Famille non identifié en tant que petit patrimoine au PLUi, mais qui répond aux critères inscrits.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : L'Oratoire de la Sainte Famille sera identifié en tant que petit patrimoine.

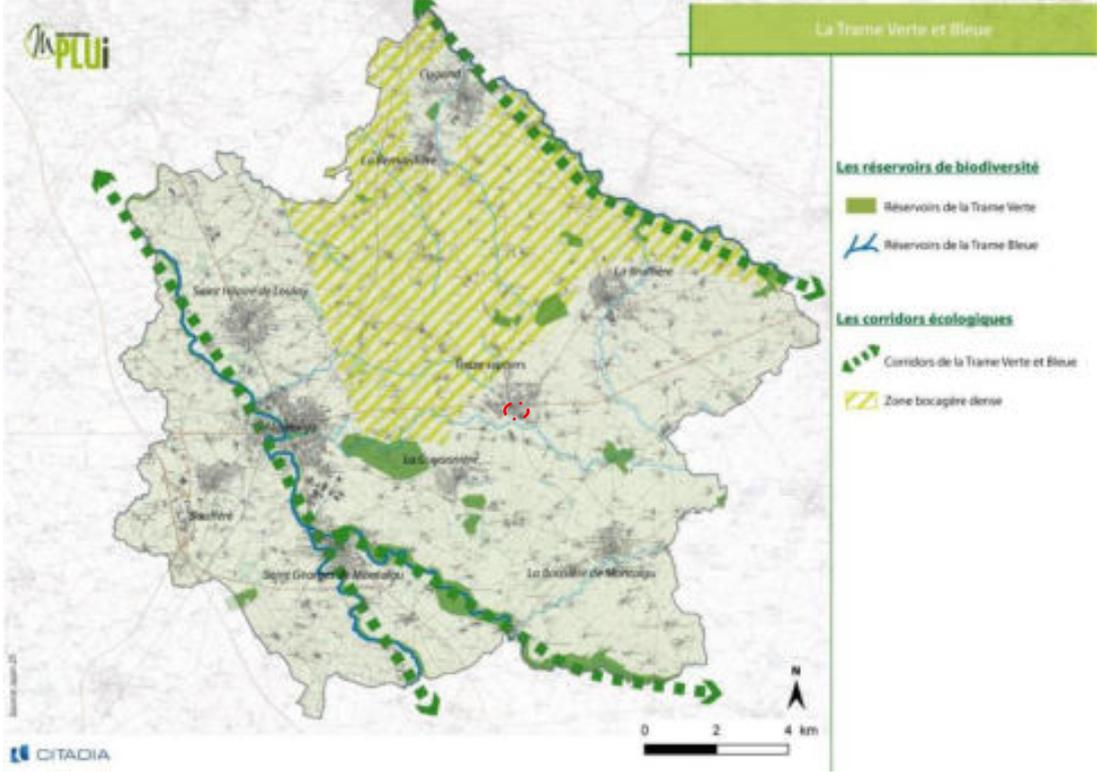
Règlement graphique après modification :



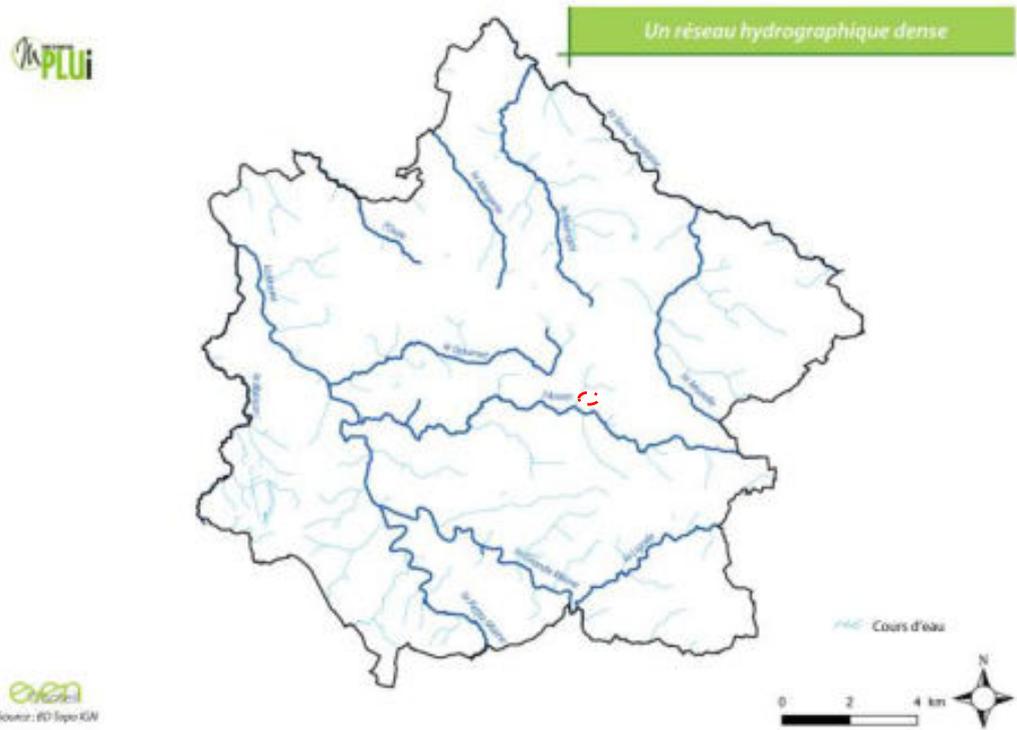
Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

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

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 ?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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> 

Le site est longé au Sud par le ruisseau de l'Asson, affluent de La Maine.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :

- Une zone humide située à 61 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaignu



<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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).</p> <p>→ Retrait/gonflement des argiles : <input checked="" type="checkbox"/> Aléa moyen <input type="checkbox"/> 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, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - 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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 du site se situe à 61 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI . Le site est longé au Sud par le ruisseau de l'Asson, affluent de La Maine.			
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	<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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p>				
Incidences de la modification	<p>Effets</p> <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	<p>Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.</p>				

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que la modification permet de protéger un élément de petit patrimoine.
- 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.

3.1.3.3. PLACE SAINT MARTIN – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

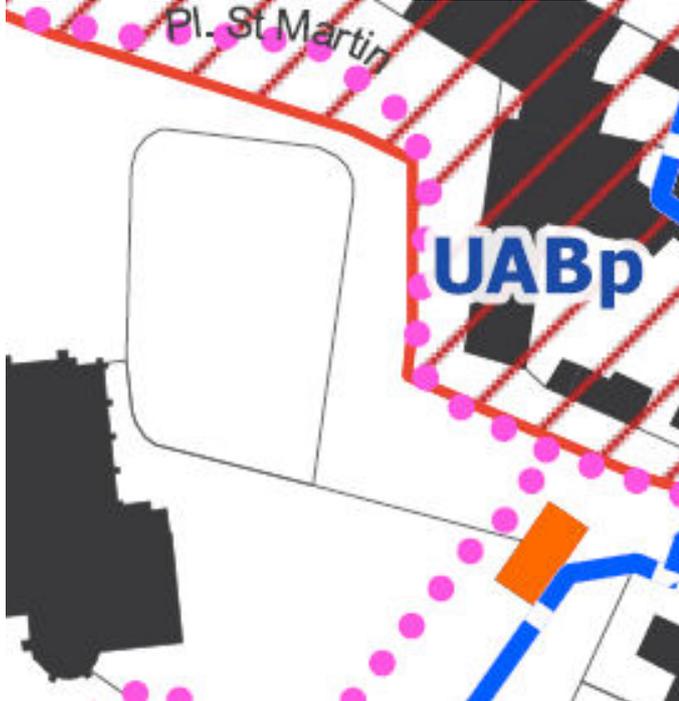
Situation :



Place Saint Martin
Référence cadastrale : AM 232
Commune de Treize-Septiers

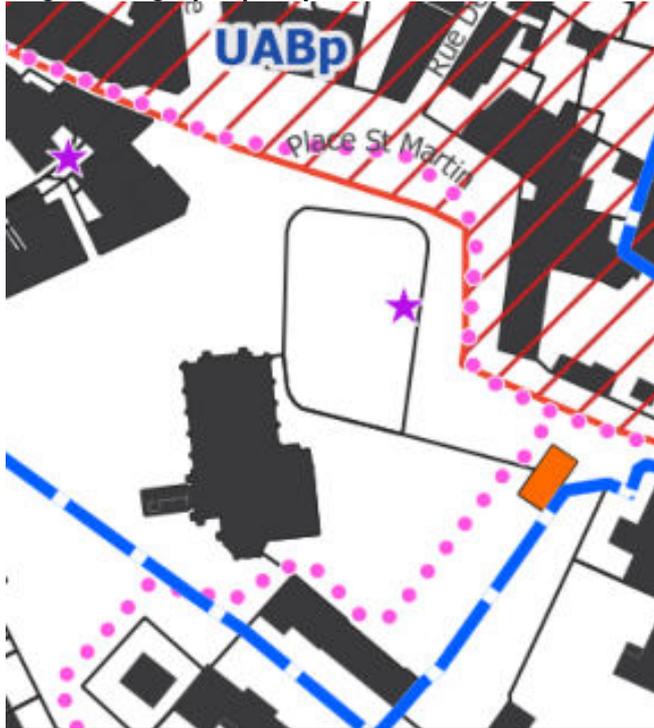
Caractéristiques urbanistiques : Monument aux morts non identifié en tant que petit patrimoine au PLUi, mais qui répond aux critères inscrits.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Le monument aux morts sera identifié en tant que petit patrimoine.

Règlement graphique après modification :

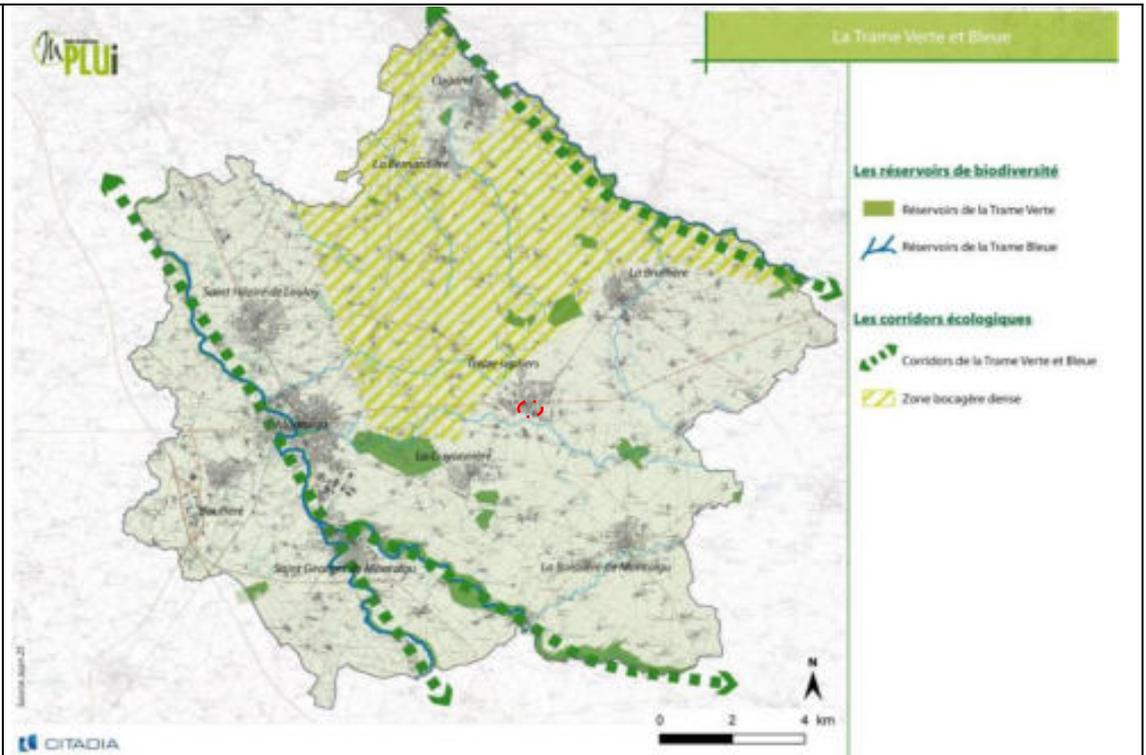


Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

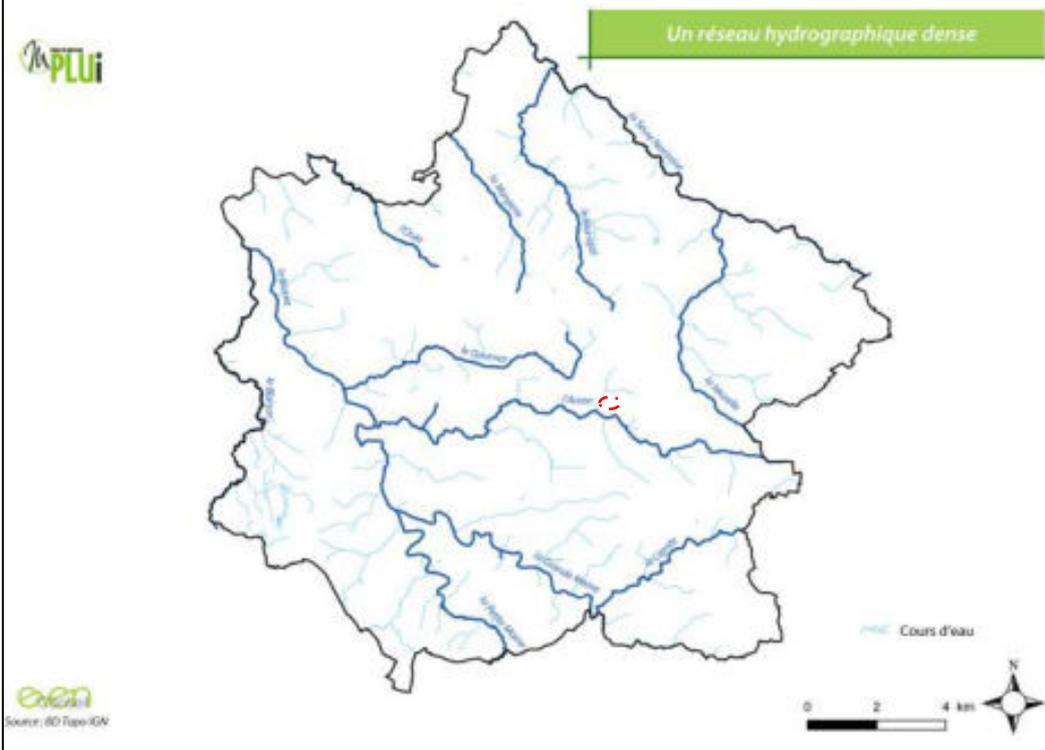
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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 ?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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>



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 154 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



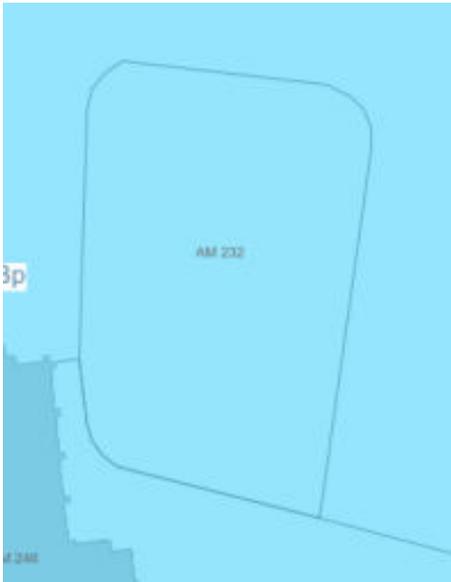
Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).
 → **Retrait/gonflement des argiles** : Aléa moyen Aléa faible

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



<p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...) ?</p>	<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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> <p>Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique.</p> <p><i>Zone de sensibilité archéologique, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p> 
<p>Des Servitudes d'Utilité Publique ?</p>	<p>●</p>
<p>Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?</p>	<p>●</p> <p>Le site est concerné par : → Un périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 100 m par rapport à la RD 753.</p> <p><i>Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - 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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 du site se situe à 154 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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			
	<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	<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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> <p>Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique.</p>				
Incidences de la modification	<p>Effets</p> <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	<p>Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.</p>				

3) Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que la modification permet de protéger un élément de petit patrimoine.
- 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.

3.1.3.4. LA HINCHERE – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

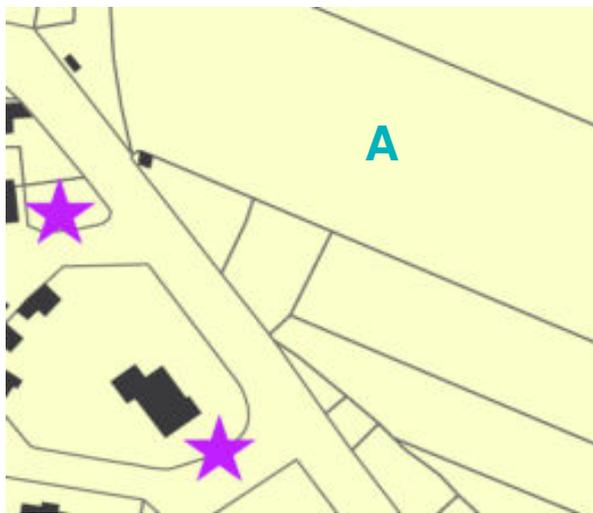
Situation :



La Hinchère
Référence cadastrale : ZX 70
Commune de Treize-Septiers

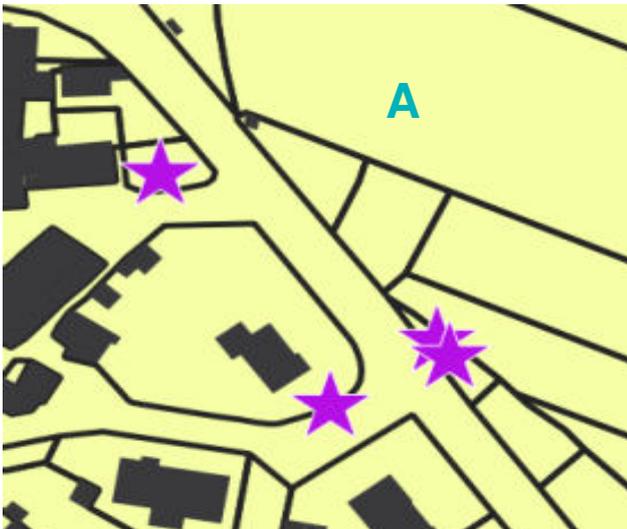
Caractéristiques urbanistiques : Croix et puits non identifiés en tant que petits patrimoines au PLUi, mais qui répondent aux critères inscrits.

Règlement graphique avant modification :



Evolutions envisagées : La croix et le puits seront identifiés en tant que petits patrimoines.

Règlement graphique après modification :



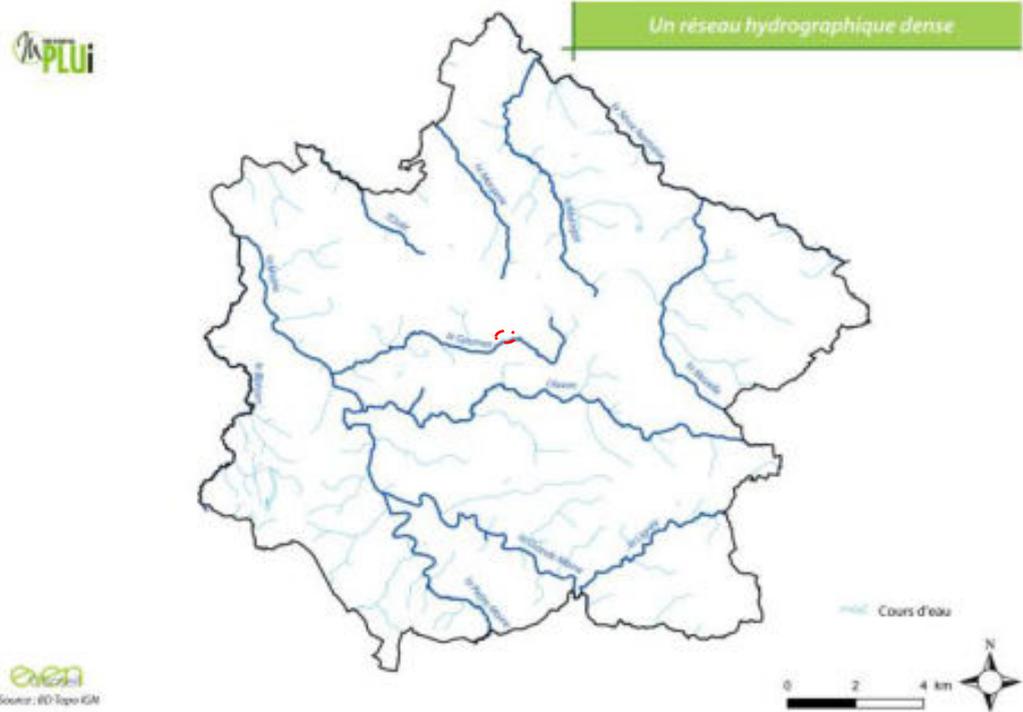
Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

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

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>● Les éléments de petit patrimoine sont situés en zone agricole (A).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaignu ne comporte pas de zone Natura 2000.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est identifié au sein d'un corridor écologique dans la zone bocagère dense.</p>

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 107 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaignu



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> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).</p> <p>→ Retrait/gonflement des argiles : <input checked="" type="checkbox"/> Aléa moyen <input type="checkbox"/> Aléa faible</p>
Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (aucun). 						
Incidences de la modification	<table border="1"> <tr> <th colspan="2" data-bbox="448 1554 1493 1581">Effets</th> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1581 619 1615">Positifs</td> <td data-bbox="619 1581 1493 1615">Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1615 619 1644">Négatifs</td> <td data-bbox="619 1615 1493 1644">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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000						

	Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est identifié au sein d'un corridor écologique dans la zone bocagère dense.	
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 du site se situe à 107 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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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 n'est pas concerné par une 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 la modification permet de protéger des éléments de petit patrimoine.
- 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.

3.1.3.5. RUE DE GASTINAYRE – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

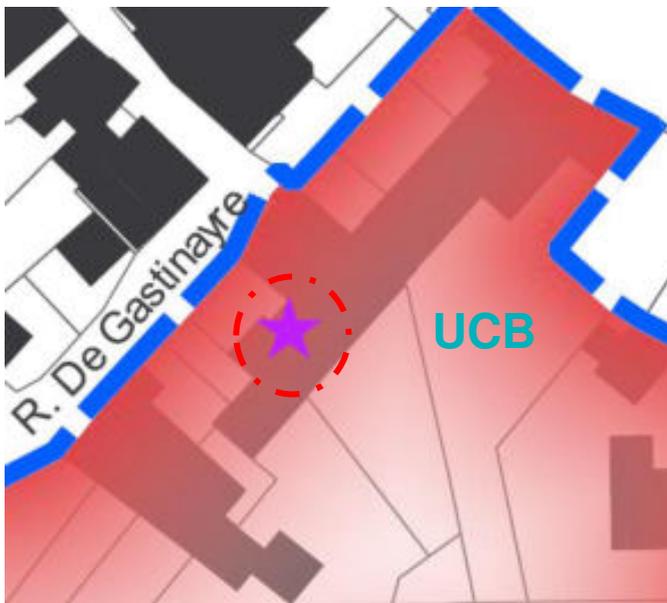
Situation :



Rue de Gastinayre
Références cadastrales : AD 151, 152
Commune de Treize-Septiers

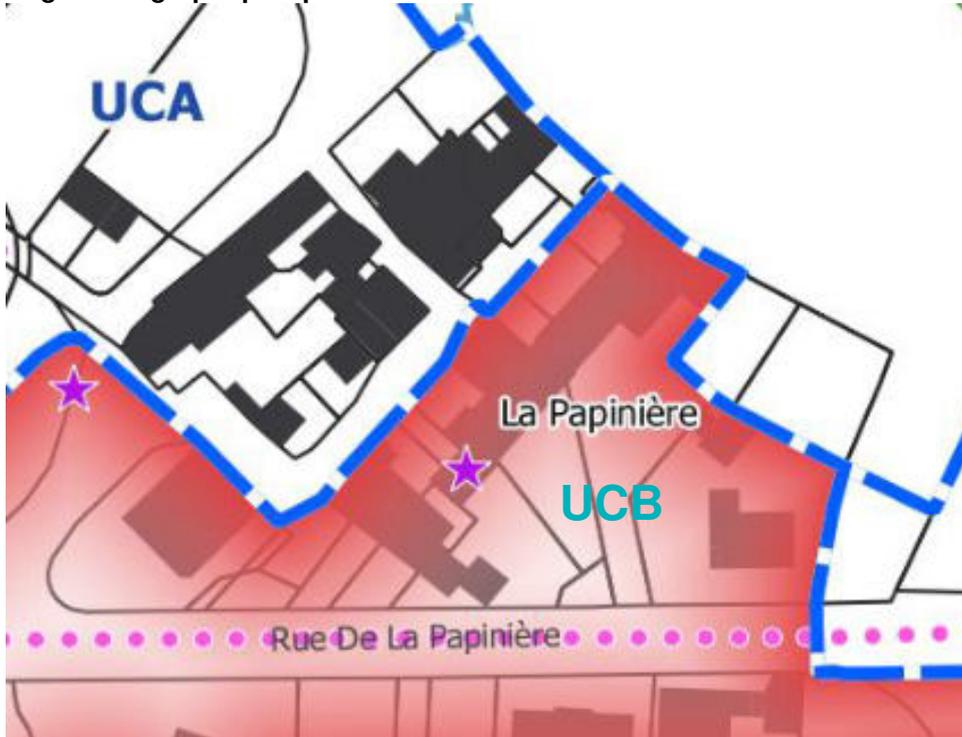
Caractéristiques urbanistiques : Four à pain identifié en tant que petit patrimoine sur la parcelle cadastrée AD 152.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : La localisation du four à pain identifié en tant que petit patrimoine sera revue sur la parcelle cadastrée AD 151.

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.

3.1.3.6. LE RORTHAIS – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

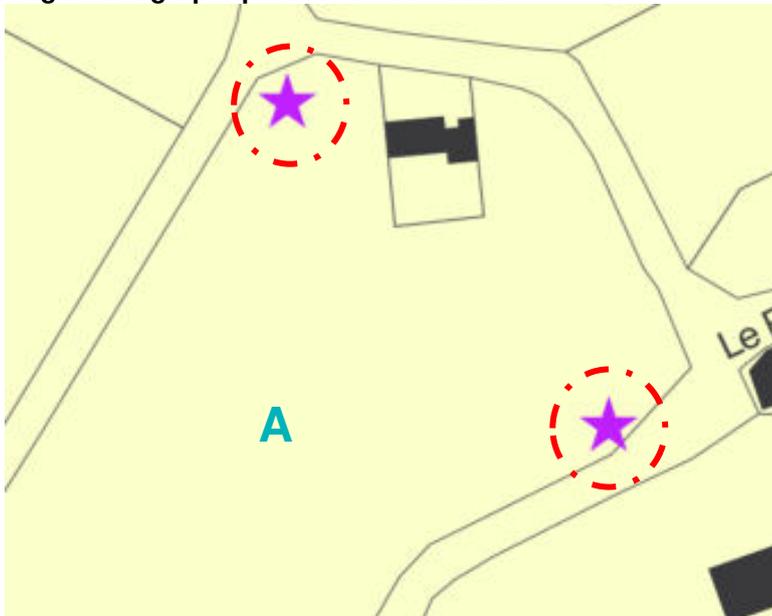
Situation :



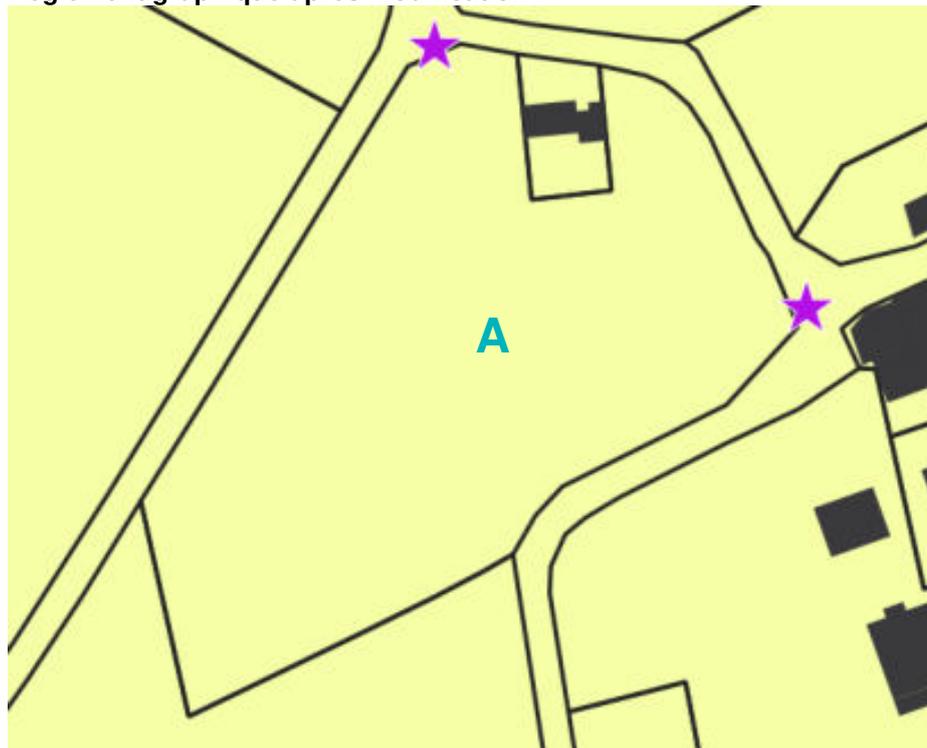
Le Rorthais
Référence cadastrale : ZC 49
Commune de Treize-Septiers

Caractéristiques urbanistiques : Croix et Oratoire à la Vierge identifiés en tant que petits patrimoines sur la parcelle cadastrée ZC 49.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'erreurs matérielles) : La localisation de la croix et de l'oratoire de la Vierge identifiés en tant que petit patrimoine sera corrigée.

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.

3.1.3.7. LE PUY GUERIN – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



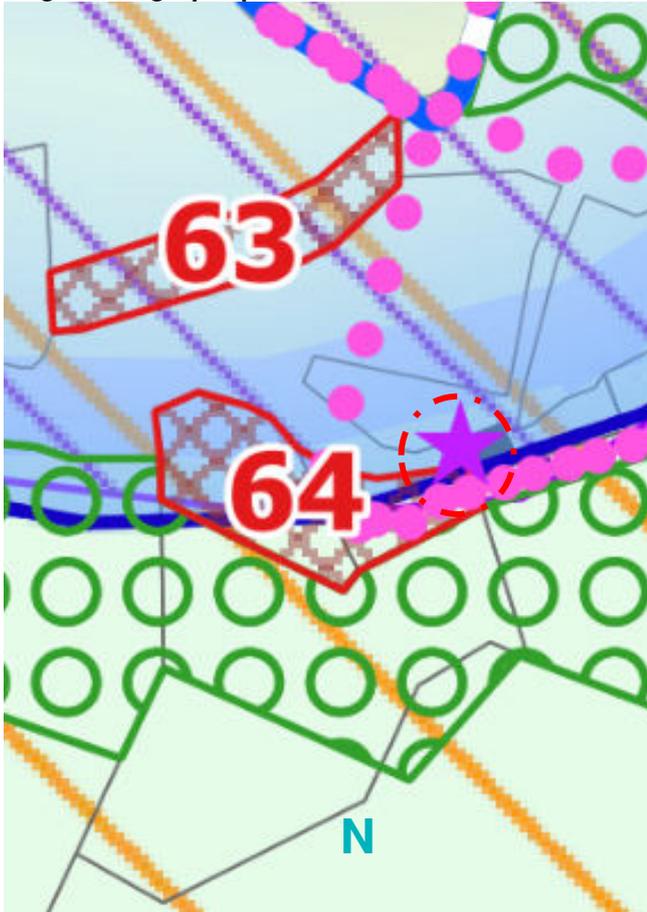
Le Puy Guerin

Référence cadastrale : ZA 424

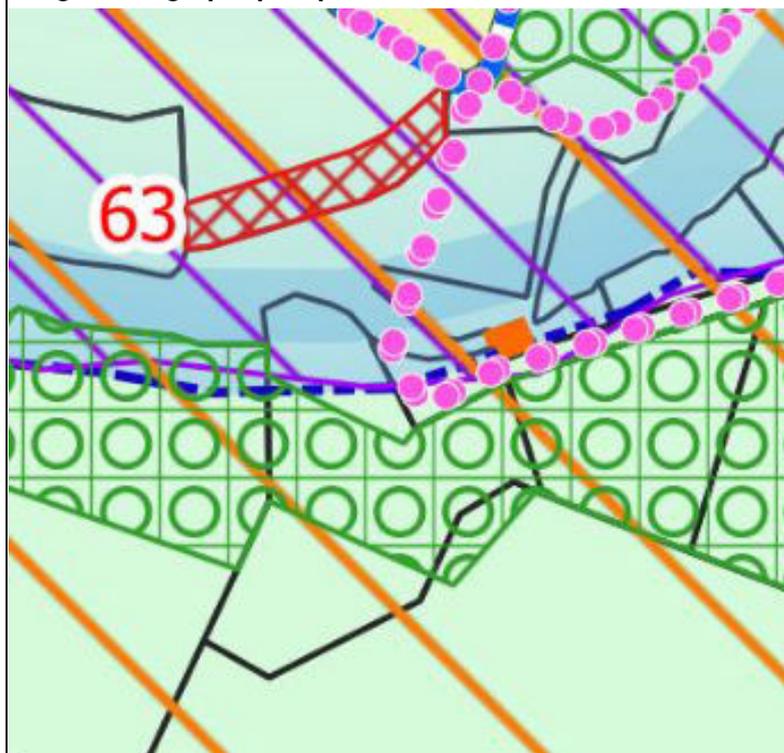
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu)

Caractéristiques urbanistiques : Moulin identifié en petit patrimoine à protéger.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Une confusion a été opérée entre la protection du petit patrimoine et du patrimoine bâti. Le Moulin sera identifié au titre du patrimoine bâti en tant que bâtiment intéressant au PLUi.

Règlement graphique après modification :

Pièces du PLUi modifiées : 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.

3.1.4. PERIMETRE DE PROTECTION DE LA VIEILLE-VILLE DE MONTAIGU

A – MODIFICATION REALISEE

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. »

Le PLUi a défini des **vues d'intérêt à protéger**.

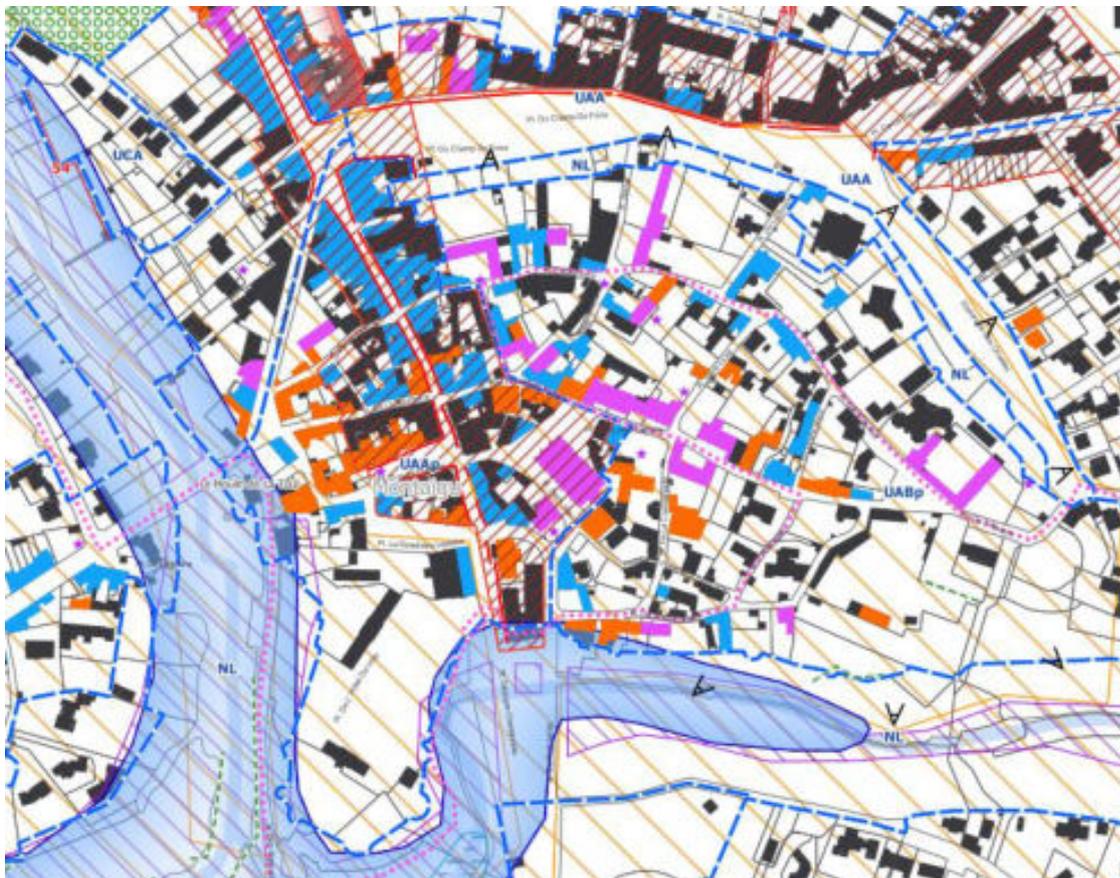
Extrait du règlement écrit :

> Vues d'intérêt à protéger



L'ensemble du secteur des douves situées autour de la vieille ville de Montaignu (UAAp), est concerné par une protection des « vues d'intérêt à protéger ». A ce titre, tout projet de construction ou de réhabilitation à l'intérieur du périmètre fera l'objet d'une attention particulière sur le volet architectural afin de préserver la vue de la vieille ville depuis les secteurs périphériques, autour des anciennes douves. Des insertions graphiques complémentaires pourront être sollicitées dans les autorisations d'urbanisme pour veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère des projets.

Règlement graphique avant modification :



Afin de garantir une protection de la vieille-ville de Montaigny, les vues d'intérêt à protéger seront remplacées par un périmètre de protection qui englobera l'ensemble de la vieille-ville. En effet, la création d'un périmètre permet de mieux identifier le secteur sur lequel la protection de vues s'applique, pour une meilleure information des propriétaires et une facilité d'instruction pour nos services.

L'objectif de protection de la vieille-ville reste le même, mais seul l'outil change.

Règlement graphique après modification : 



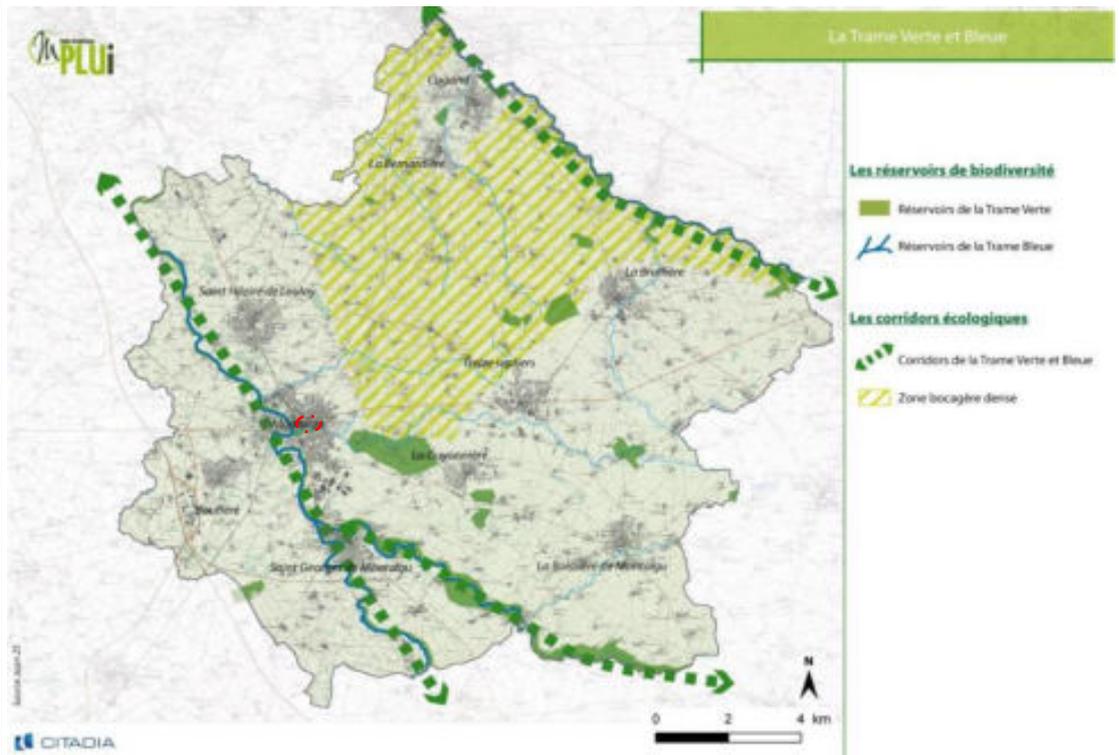
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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

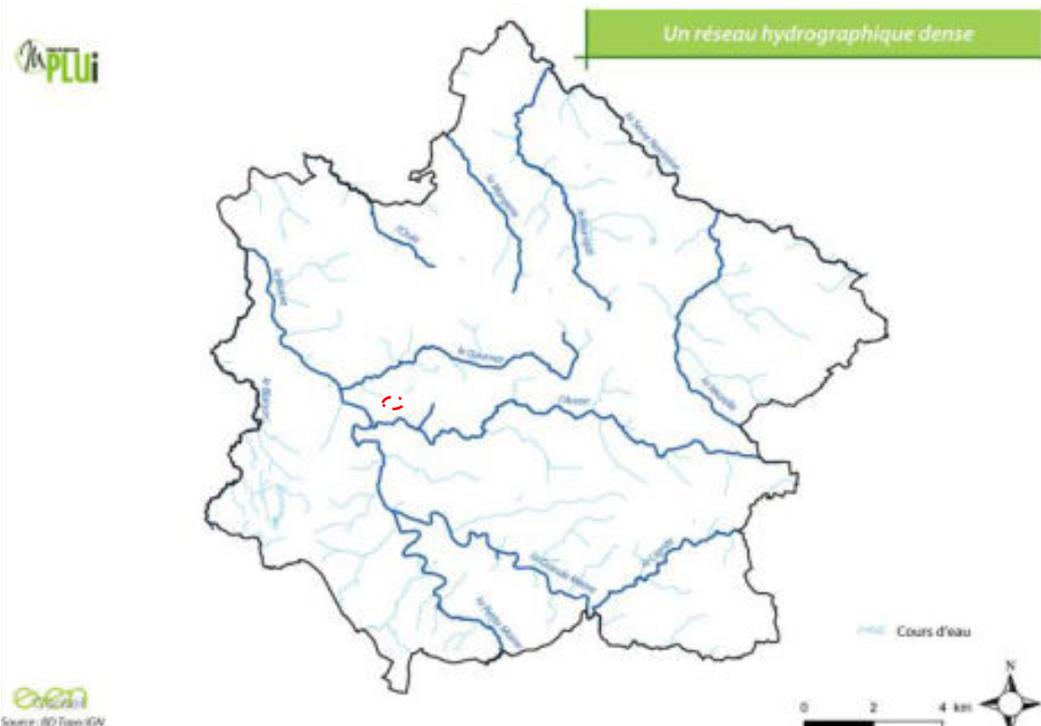
Le secteur du projet est-il concerné par ...	<ul style="list-style-type: none">  Non concerné  Incidence négligeable  Incidence notable
Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?	
Des zonages environnementaux :	 Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigny ne comporte pas de zone Natura 2000.

Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?

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 105 m. 
- La ZNIEFF type de I « Zones à chiroptères du bourg de Montaigu ». 
- L'Espace Naturel Sensible « Enceinte de Montaigu » situé sur le site. 
- Un Espace Boisé Classé situé à 135 m. 

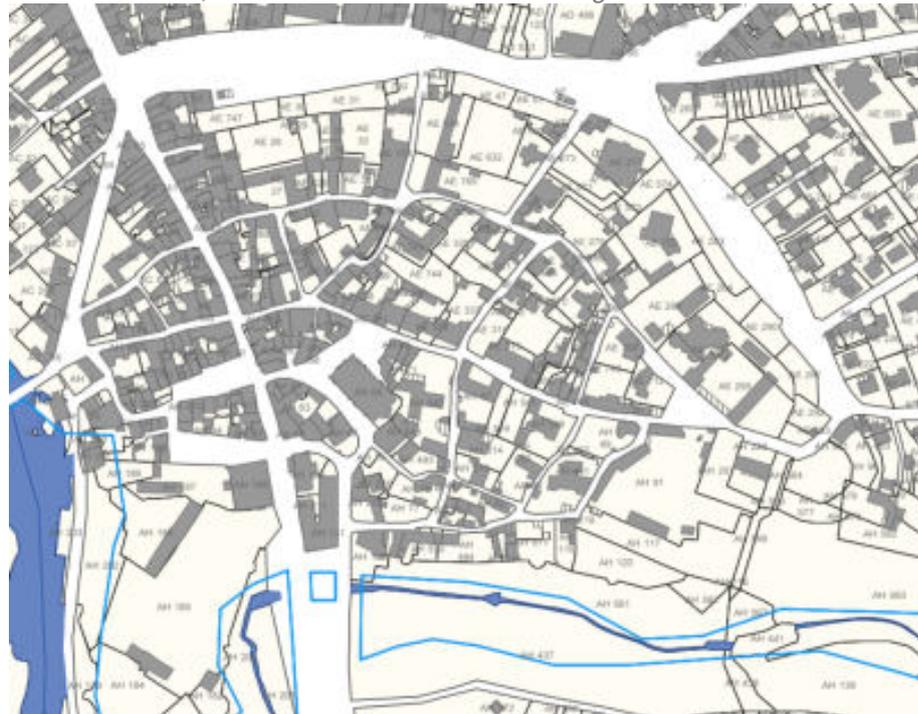
Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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 site est **impacté par l'Atlas des Zones Inondables de La Maine.** 

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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

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

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



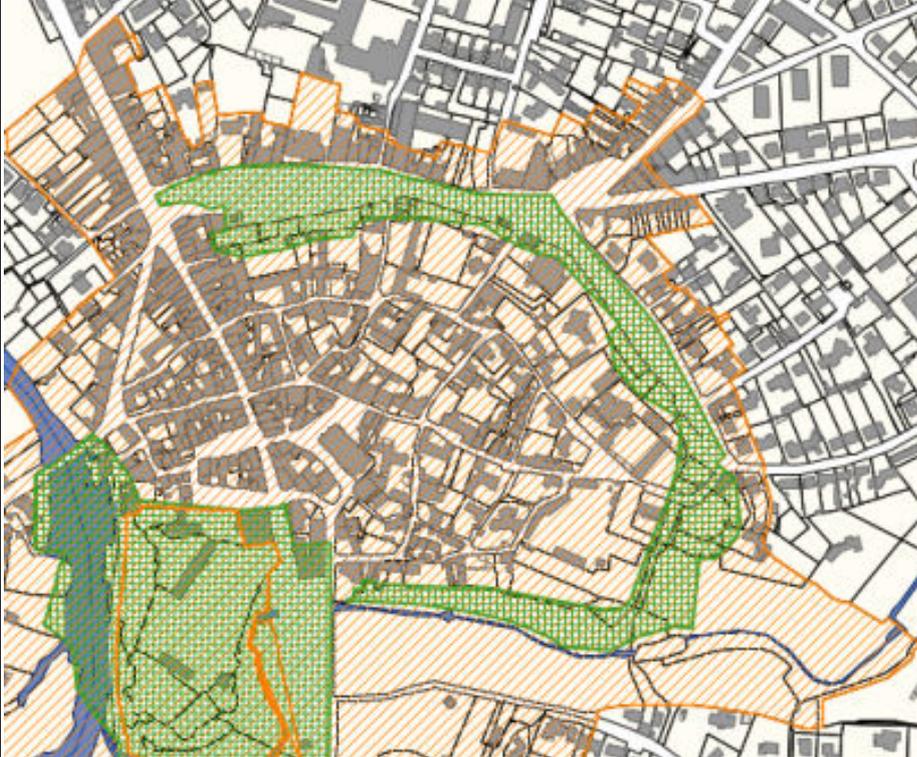
Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?



Le site est concerné par :

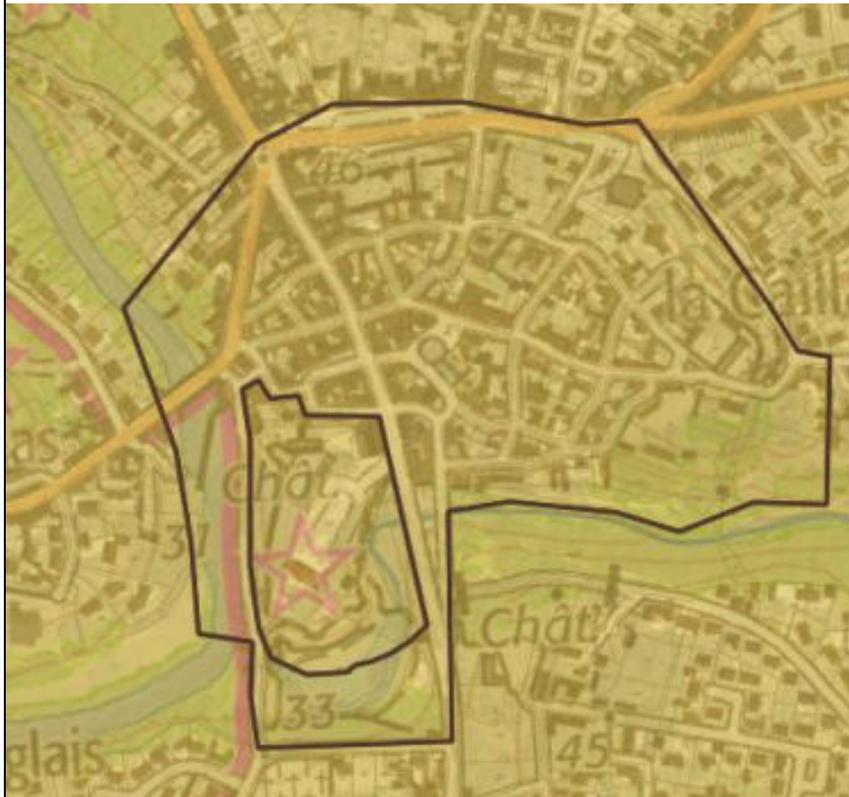
- Le site inscrit « Le Vieux Château : les remparts et les douves ». 
- Le périmètre de protection du Monument Historique de l'ancien château de Montaigu. 

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



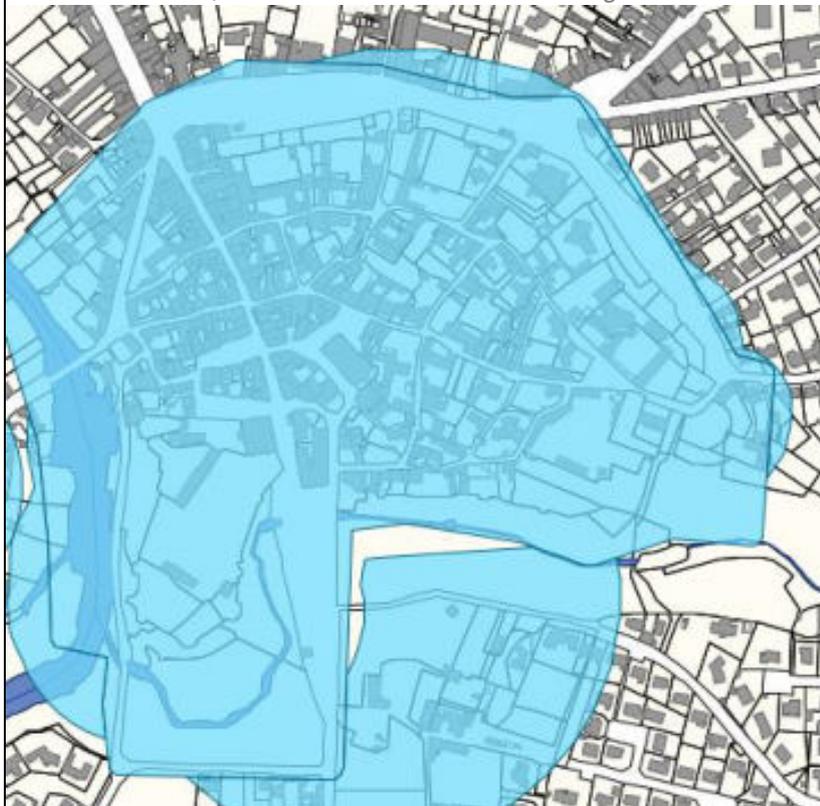
Le site est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 20 et 100 m²)**, secteurs dans lesquels les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A l'intérieur de ces zones, des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

ZPPA, Atlas des Patrimoines



Le site est concerné par une **zone de sensibilité archéologique**.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Des Servitudes d'Utilité Publique ?	●
Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?	<p>●</p> <p>Le site est concerné par : → Un périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 100 m par rapport à la au contournement de Montaigu et à la RD 137.</p> <p><i>Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (argile et moyen). 						
Incidences de la modification	<table border="1" data-bbox="443 1592 1516 1686"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="443 1592 1516 1626">Effets</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 1626 614 1659">Positifs</td> <td data-bbox="614 1626 1516 1659">Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1659 614 1686">Négatifs</td> <td data-bbox="614 1659 1516 1686">Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </tbody> </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	Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas . Les incidences seront donc limitées. <p>Dans le règlement écrit :</p> « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 .	
	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 ne présente aucune zone humide , la plus proche du site se situe à 105 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	Le site est impacté par l'Atlas des Zones Inondables de La Maine .	
	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. Dans le règlement écrit : « 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. »	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par : <ul style="list-style-type: none"> - Le site inscrit « Le Vieux Château : les remparts et les douves ». - Le périmètre de protection du Monument Historique de l'ancien château de Montaigu. <p>Le site est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 20 et 100 m²), secteurs dans lesquels 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.</p> <p>Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique.</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 la modification permet d'assurer la protection de la vieille-ville de Montaigu.
- Que la sensibilité écologique du site est significative.

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences notables sur l'environnement de la modification réalisée au regard de la protection mise en place.

3.2. MODIFICATIONS DE ZONAGE

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 :

- **UEI** : zones économiques industrielles et logistiques localisées le long des axes majeurs et des sorties d'autoroute. Ces zones sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, des entrepôts et des commerces de gros.
- **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. La zone comprend un sous-secteur **UEES** permettant d'accueillir en outre les activités de restauration et d'hôtellerie.
- **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.
- **UET** : zones économiques tertiaires.
- **UEC** : zones économiques à vocation commerciale.
- **UES** : zones économiques autorisant les activités de restauration et d'hôtellerie.
- **UECL** : zones mixtes accueillant des activités commerciales et de loisirs.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- Une modification de zonage : UL > UCA
- Une modification de zonage : UCA > N
- Une modification de zonage : UCA > A
- Une modification de zonage : UEP > N
- Une modification de zonage : UEP > UEE
- Une modification de zonage : UEI > UEE
- Une modification de zonage : UEP > UEE.

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.

3.2.1. RUE DE MARZELLE – COMMUNE DE LA BRUFFIERE

A – MODIFICATION REALISEE

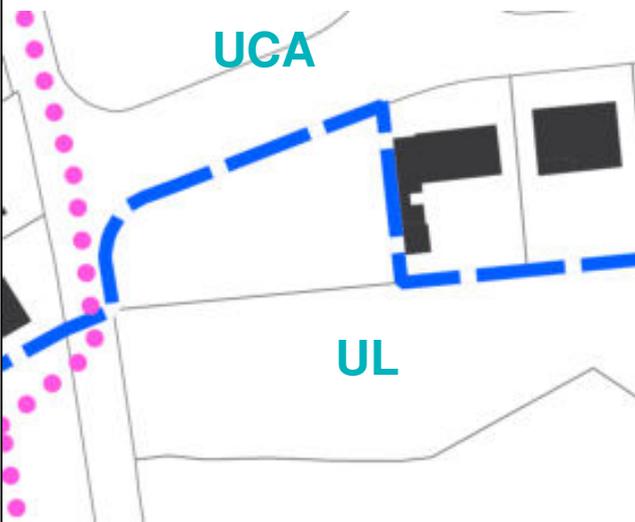
Situation :



Rue de la Marzelle
Référence cadastrale : AB 533
Commune de La Bruffière

Caractéristiques urbanistiques : Espace vert classé en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics (UL).

Règlement graphique avant modification :



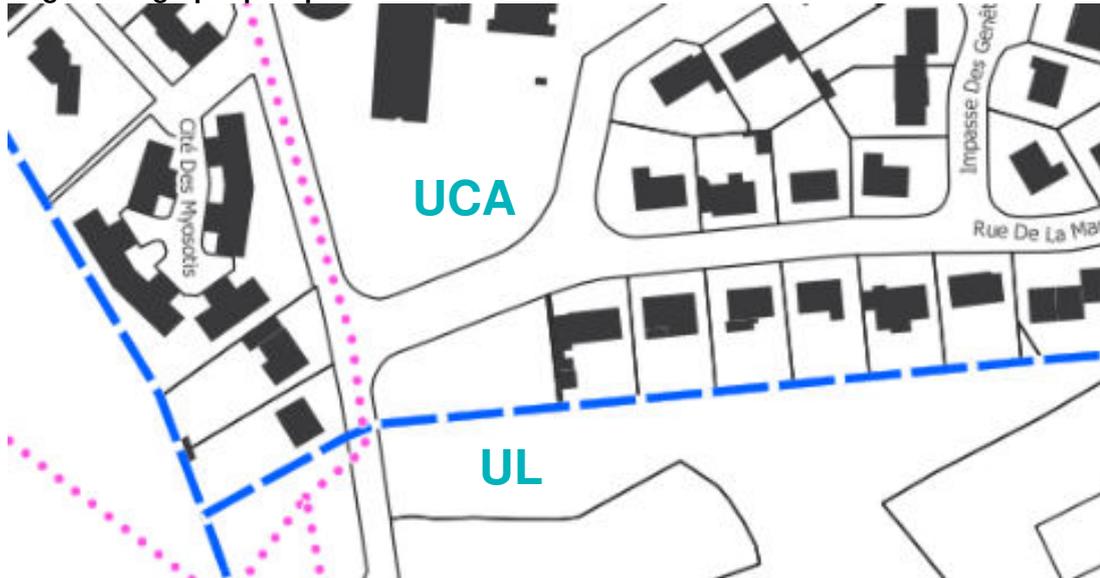
Vue aérienne :



Evolution envisagée : L'espace vert sera classé en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire (UCA), qui permet d'accueillir de l'habitat :

- Cet espace vert n'est pas utilisé par les habitants car il se situe à proximité du parc de Pointe à Pitre, qui va faire l'objet de nouveaux aménagements paysagers.
- La demande en matière de logements est importante, il est opportun de développer la construction d'habitations dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Règlement graphique après modification :



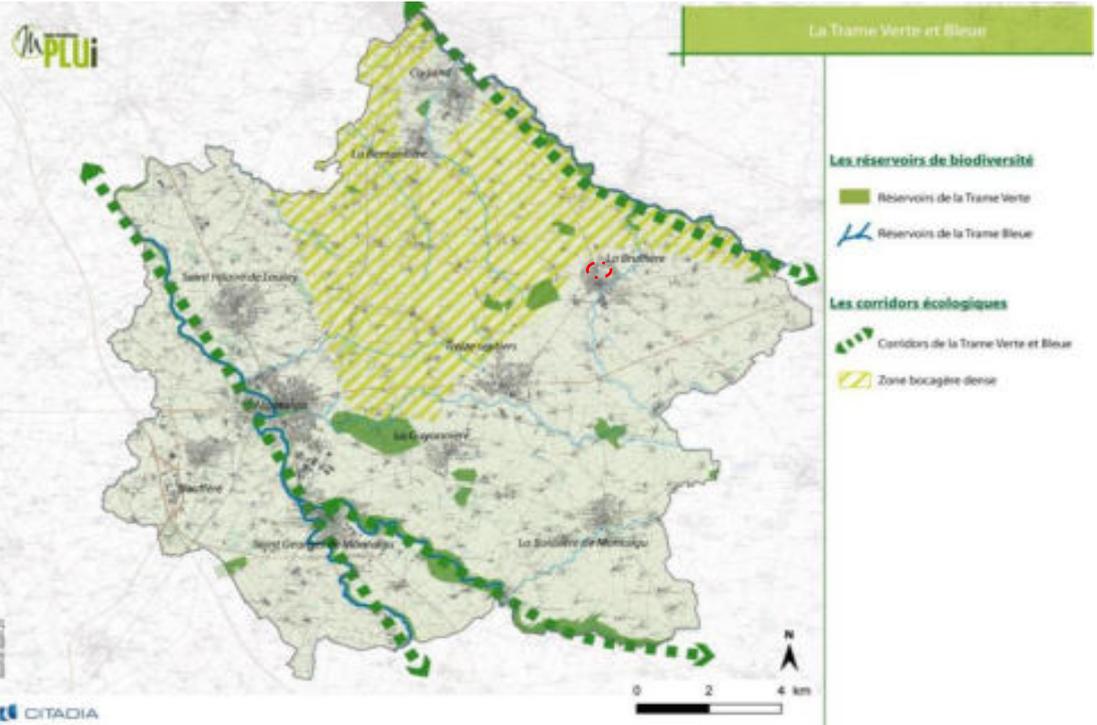
ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UL	8,48	8,37	- 0,11
UCA	74,68	74,79	+ 0,11

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

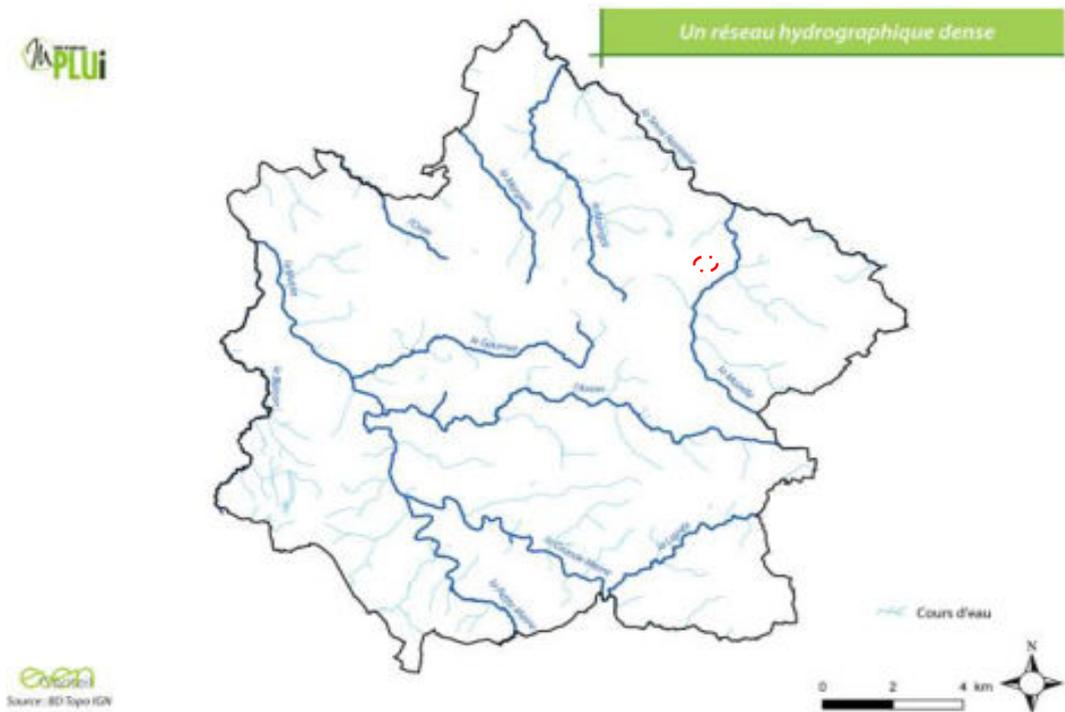
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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 ?	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigne ne comporte pas de zone Natura 2000.</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>

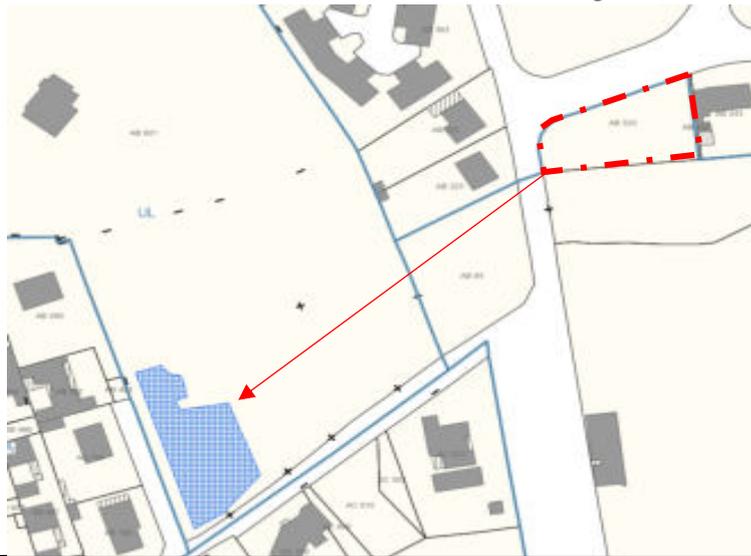


Le site n'est ni longé, ni traversé par un cours d'eau.



Les zones jugées sensibles les plus proches du site sont :
- Une zone humide située à 133 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).
- **Retrait/gonflement des argiles** : Aléa moyen Aléa faible

Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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**. Toutefois, le site se situe à 50 m du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Radégonde.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



	Le site n'est pas concerné par une 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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (aucun). 			
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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 du site se situe à 107 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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 . Toutefois, le site se situe à 50 m du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Radégonde. Le site n'est pas concerné par une 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 la modification de zonage concerne un site déjà classé en zone urbaine.
- 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.

3.2.2. LA CANQUETIERE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE BOUFFERE)

A – MODIFICATION REALISEE

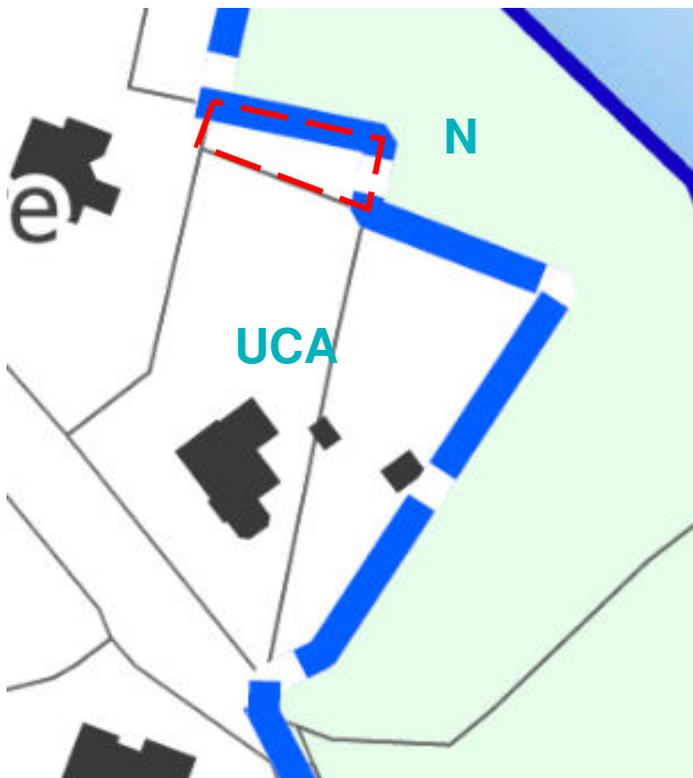
Situation :



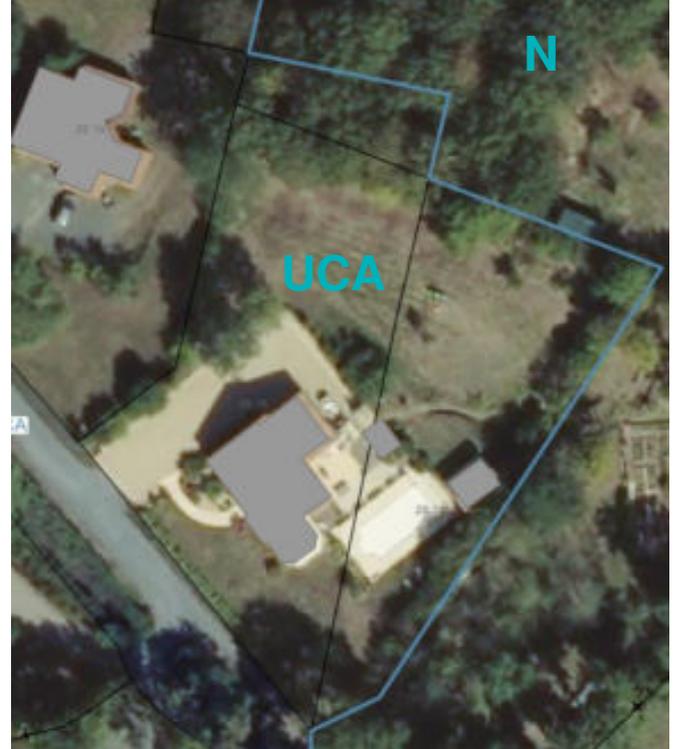
La Canquetière
Référence cadastrale : ZE 76
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Boufféré)

Caractéristiques urbanistiques : Parcelle classée en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire (UCA).

Règlement graphique avant modification :



Vue aérienne :



Evolution envisagée (réduction d'une zone urbaine) : La parcelle sera classée en zone naturelle (N), car elle comprend un espace boisé qui répond aux caractéristiques des zones naturelles et forestières à protéger.

Règlement graphique après modification :

ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UCA	10,10	10,08	- 0,02
N	117,54	117,56	+ 0,02

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

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 réduction d'une zone urbaine n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.2.3. LA PALAIRE – COMMUNE DE CUGAND

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



La Palaise
Référence cadastrale : AD 273
Commune de Cugand

Caractéristiques urbanistiques : Parcelle classée en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire (UCA) et en zone agricole (A).

Règlement graphique avant modification :



Vue aérienne :



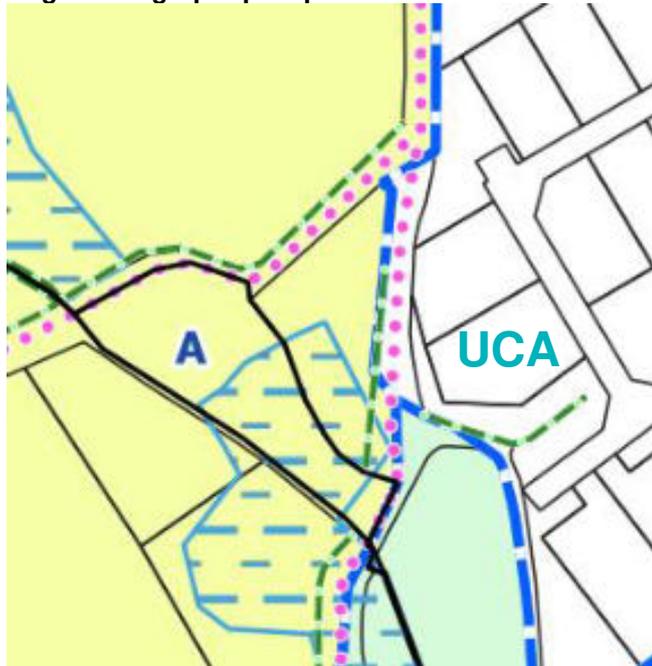
Evolution envisagée (réduction d'une zone urbaine) : La parcelle sera classée intégralement en zone agricole (A), car elle répond aux caractéristiques des zones agricoles à protéger (présence d'espaces boisés et d'une zone humide notamment).

Le périmètre du Permis d'Aménager du lotissement de La Palaise du 20 juillet 2017 ne comprend pas cette parcelle.

Extrait du Plan de composition du Permis d'Aménager délivré en date du 20 juillet 2017 :



Règlement graphique après modification :



ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UCA	30,65	30,61	- 0,04
A	12 039,60	12 039,63	+ 0,04

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

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 réduction d'une zone urbaine n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.2.4. ZONES D'ACTIVITES DE LA COLARDERIE – COMMUNE DE CUGAND

A – MODIFICATION REALISEE

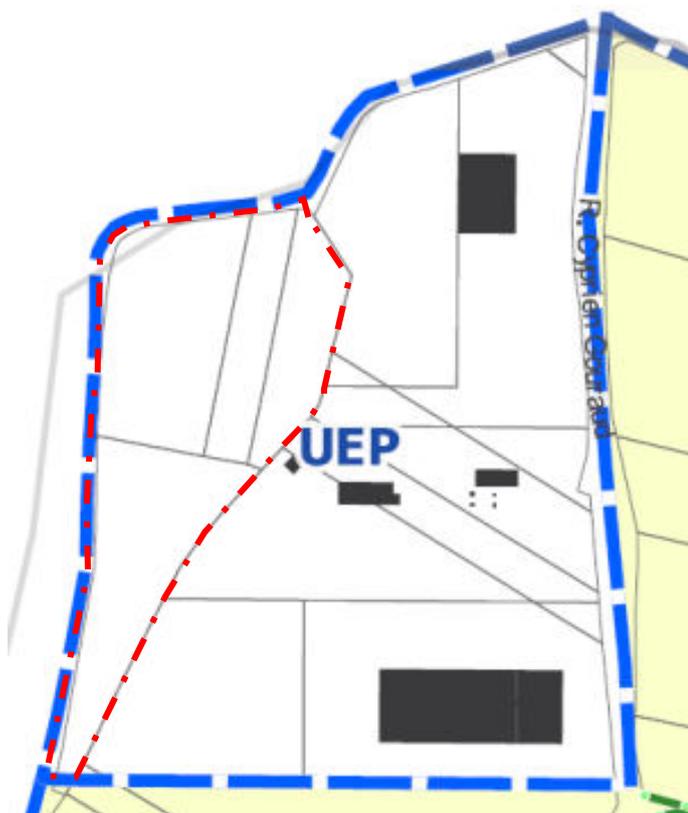
Situation :



Zone d'activités de La Colarderie
Références cadastrales : AC 206, 207, 208, 209
Commune de Cugand

Caractéristiques urbanistiques : Secteur de la zone d'activités de La Colarderie classé en zone urbaine à vocation économique de proximité (UEP).

Règlement graphique avant modification :



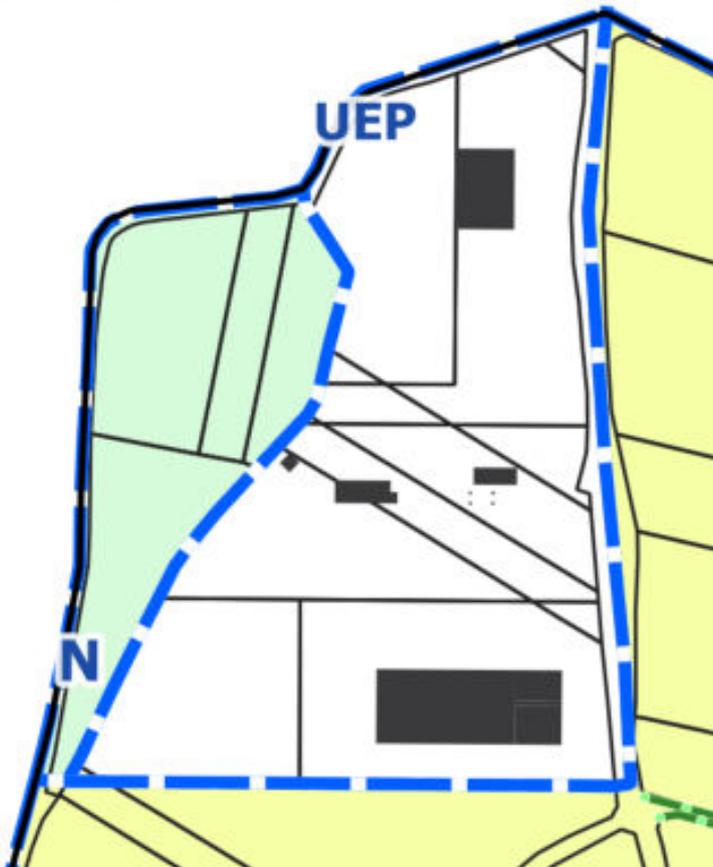
Vue aérienne :



Evolution envisagée (réduction d'une zone urbaine) : Les parcelles seront classées en zone naturelle (N) :

- Elles contiennent des espaces boisés, qui répondent aux caractéristiques des zones naturelles et forestières à protéger.
- Elles sont enclavées et ne sont pas accessibles depuis la zone d'activités de la Colarderie.

Règlement graphique après modification :



ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UEP	4,24	3,18	-1,06
N	0,00	1,06	+ 1,06

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

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 réduction d'une zone urbaine n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

3.2.5. ZONE D'ACTIVITES DE LA DAUNIÈRE NORD – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



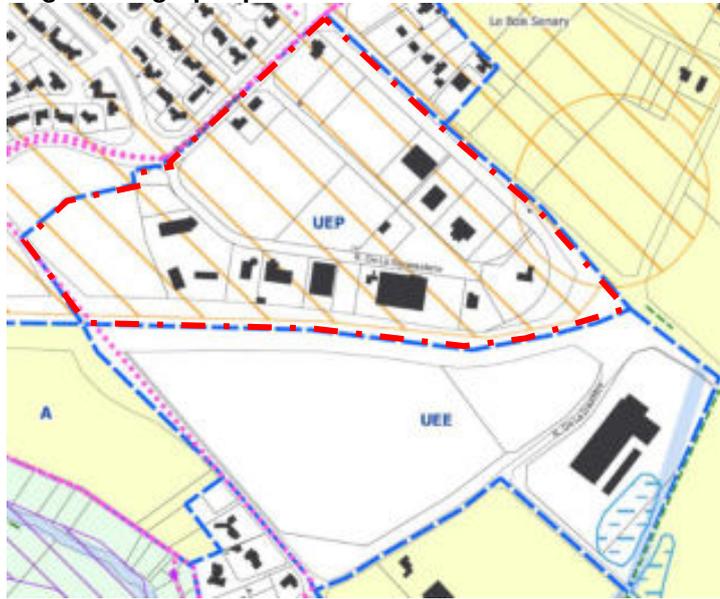
Zone d'activités de La Daunière Nord

Références cadastrales : YA 363, 365, 203, 265, 316, 317, 359, 358, 406, 236, 198, 192, 423, 422, 196, 195, 194, 410, 419, 418, 374, 93, 399, 380, 366, 408, 407, 370, 201

Commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu)

Caractéristiques urbanistiques : Zone d'activités de La Daunière Nord classé en zone urbaine à vocation économique de proximité (UEP).

Règlement graphique avant modification :

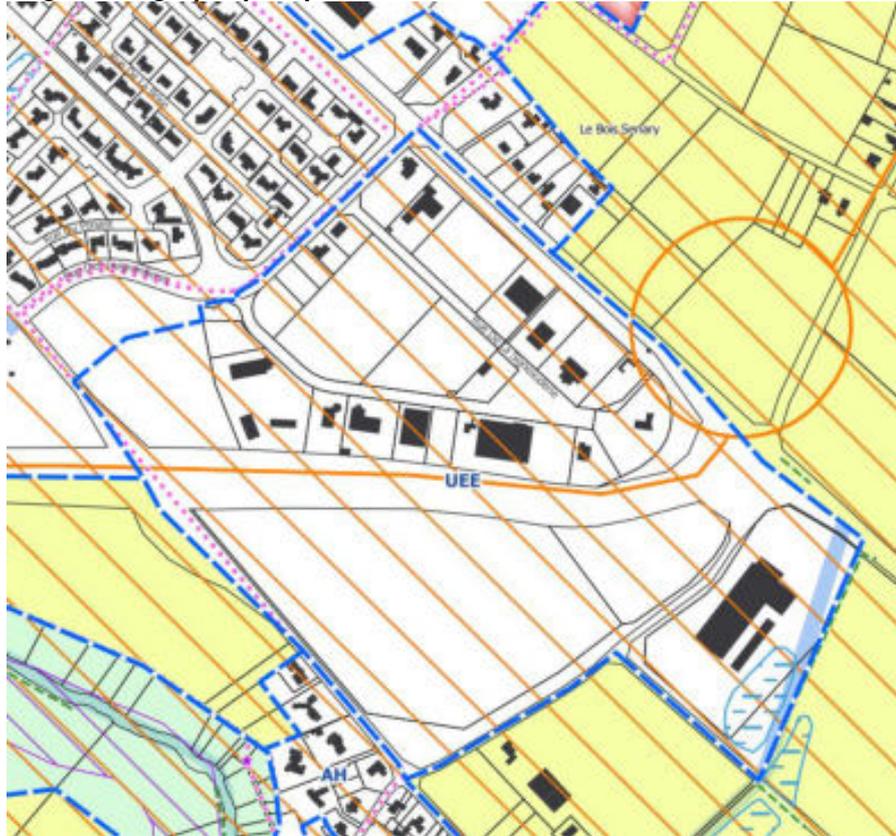


Vue aérienne :



Evolution envisagée : Le secteur Nord de la zone d'activités de La Daunière sera classé en zone économique d'équilibre (UEE) pour pouvoir accueillir, en plus des activités de commerce de détail, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des équipements d'accueil du jeune enfant, qui ne sont pas autorisés en zone UEP. Ce zonage correspond à la demande des employés de la zone d'activités conformément à la typologie des entreprises déjà installées et sera plus cohérent avec la partie Sud de la zone d'activités déjà classée en zone économique d'équilibre.

Règlement graphique après modification :



ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UEP	13,50	0,00	- 13,50
UEE	13,03	26,53	+ 13,50

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

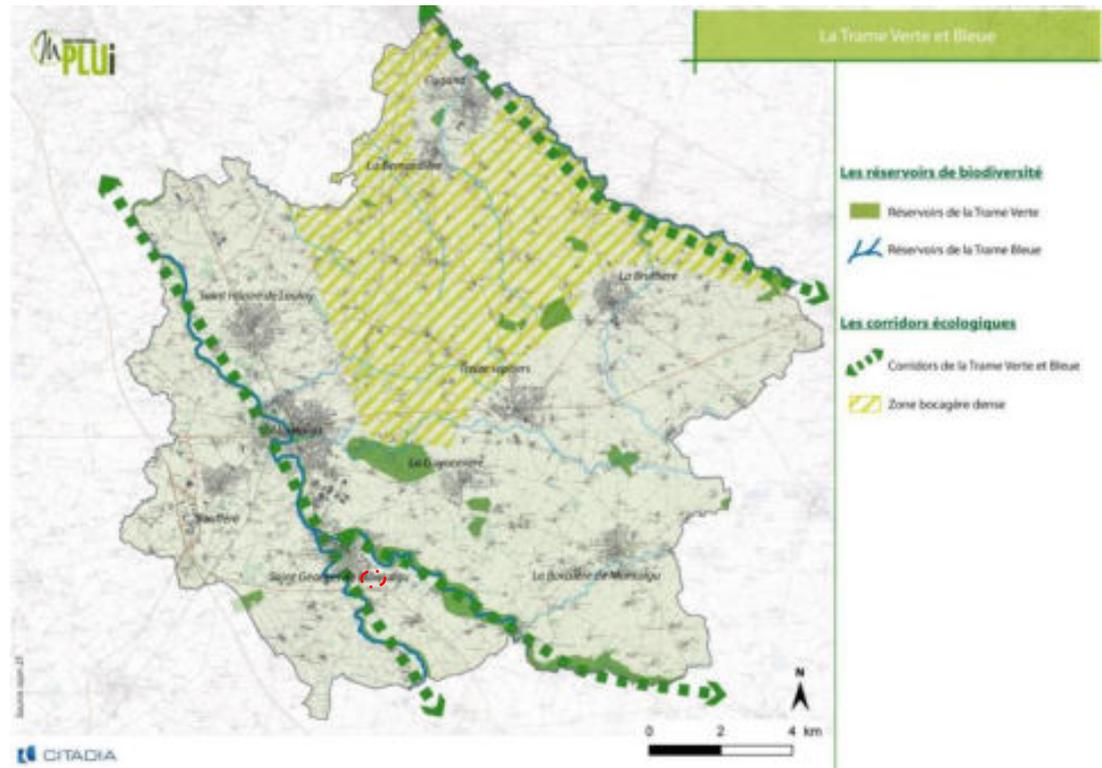
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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

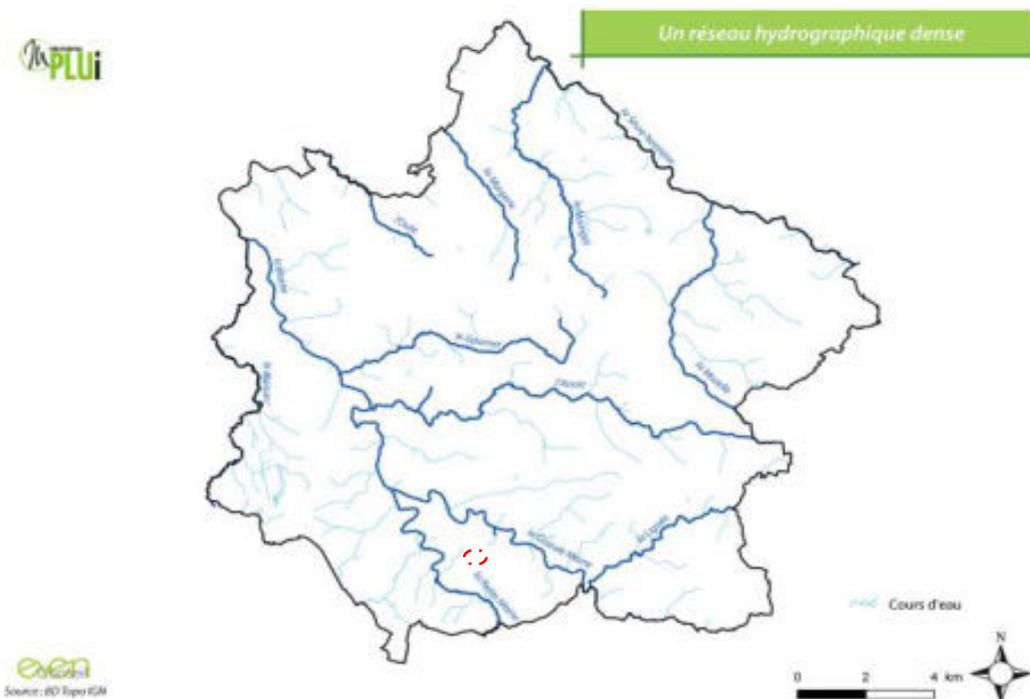
Le secteur du projet est-il concerné par ...	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?	●
Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique,	<ul style="list-style-type: none"> ● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.

ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?

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 200 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

→ **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, site inscrit

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

Le site est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 100 et 10 000 m²)**, secteurs dans lesquels les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A

ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?

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*



Le site est concerné par une **zone de sensibilité archéologique**.

Zone de sensibilité archéologique, *Géo Cadastre Terres de Montaigu*



Des Servitudes d'Utilité Publique ?



Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?



Le site est concerné par :
 → Un périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 100 m par rapport à la RD 1137.

→ Un périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 30 m par rapport à la RD137.

Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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 Terres de Montaigu. - 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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 du site se situe à 200 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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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 est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 100 et 10 000 m²) , secteurs dans lesquels 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.	
	Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique .	
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 la modification de zonage concerne un site déjà urbanisé.
- 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.

3.2.6. ZONES D'ACTIVITES DE CHASSEREAU – COMMUNE DE MONTAIGU- VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



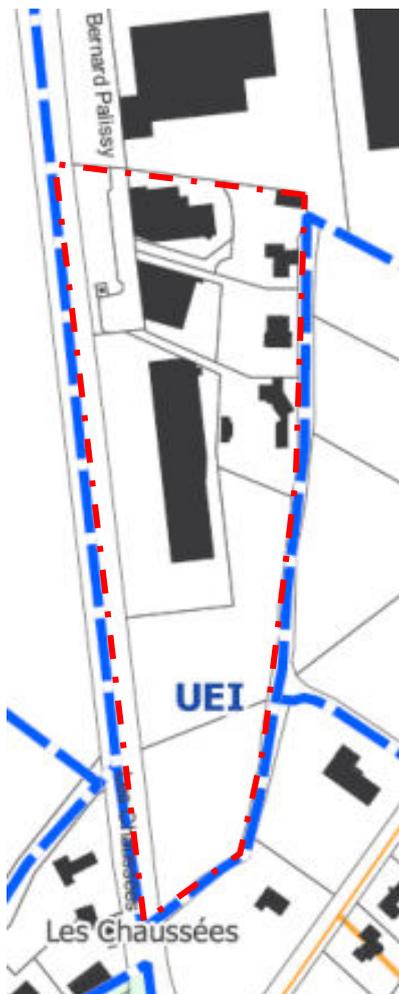
Zone d'activités de Chassereau

Références cadastrales : BA 8, 145, 9, 6, 7, 5, 156, 150, 151, 157

Commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu)

Caractéristiques urbanistiques : Secteur de la zone d'activités de Chassereau classé en zone urbaine à vocation économique industrielle et logistique (UEI).

Règlement graphique avant modification :

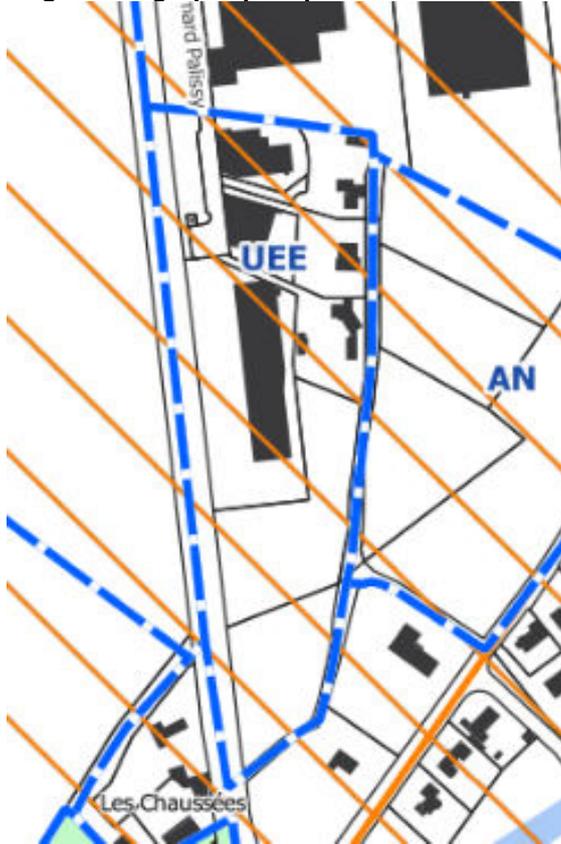


Vue aérienne :



Evolution envisagée : Le secteur Sud de la zone d'activités de Chassereau sera classé en zone économique d'équilibre (UEE) pour pouvoir accueillir, en plus des constructions à vocation industrielle, artisanale, entrepôts, commerces de gros déjà autorisés en zone UEI, des bureaux et activités de service accueillant de la clientèle, qui ne sont pas autorisés en zone UEI. Ce zonage correspond à la typologie des entreprises déjà installées dans la zone d'activités.

Règlement graphique après modification :



ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UEI	125,38	122,30	- 3,08
UEE	0,00	3,08	+ 3,08

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

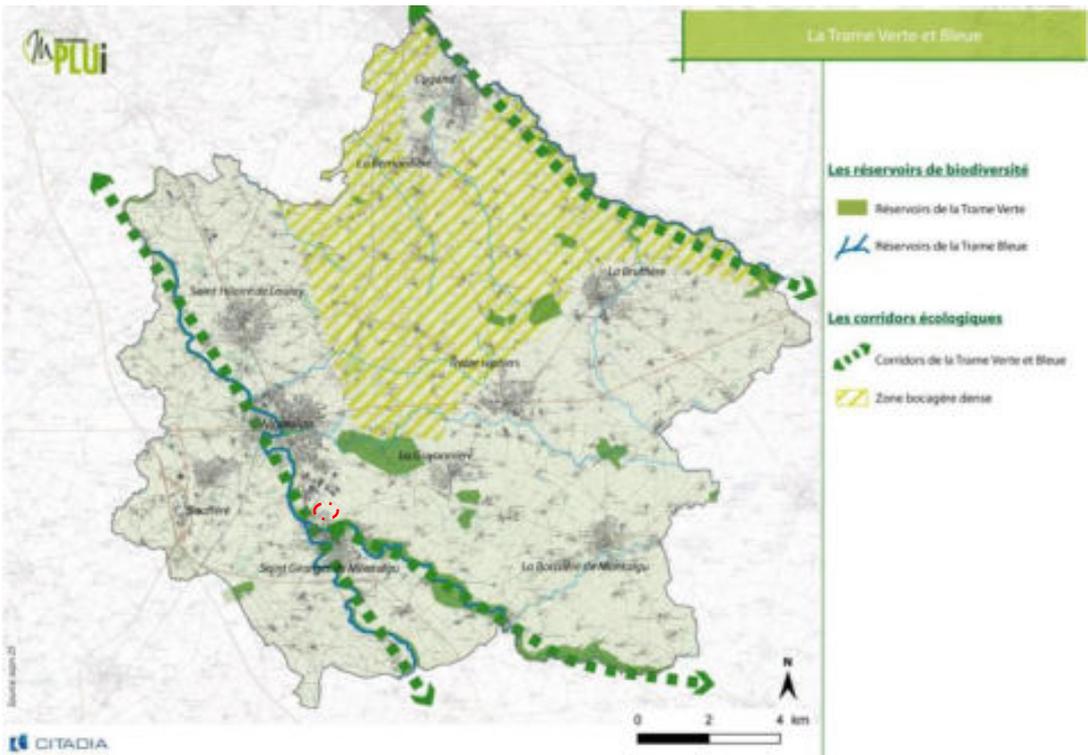
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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

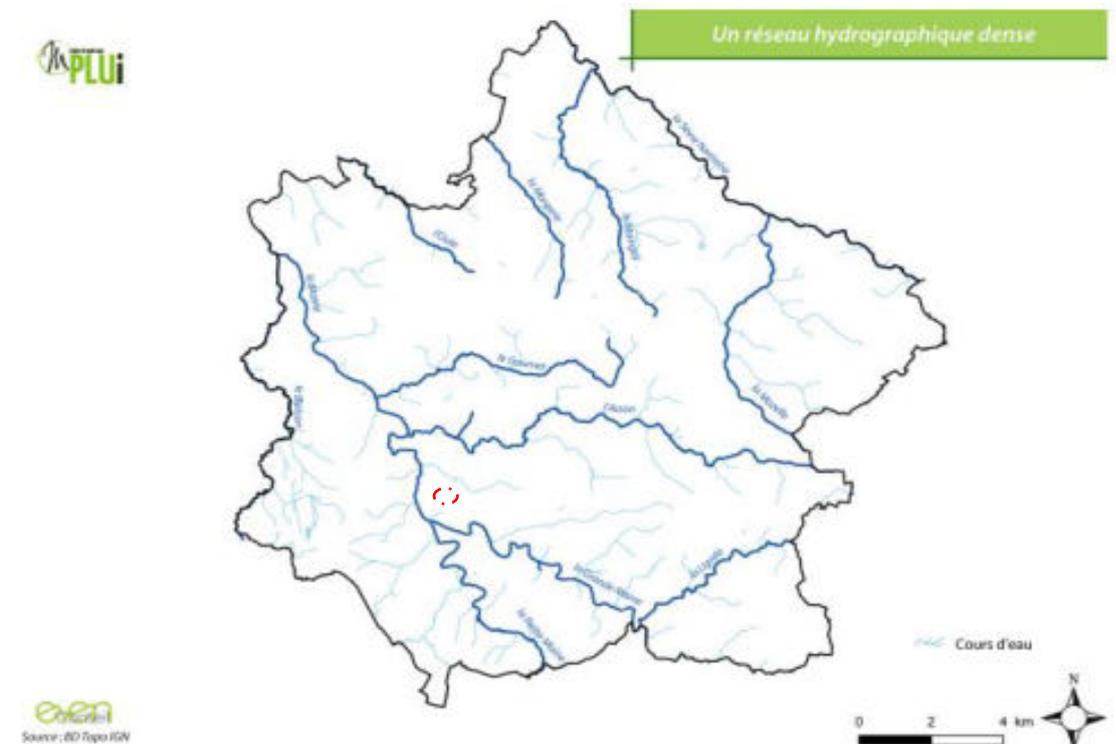
Le secteur du projet est-il concerné par ...	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?	●
Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir	● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 .

de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?

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 208 m. 
- Une zone humide situé à 271 m. 

Extrait cadastral, Géocadastre 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).
- **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, site inscrit ou classé ; 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 est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 30 000 m²)**, secteurs dans lesquels 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

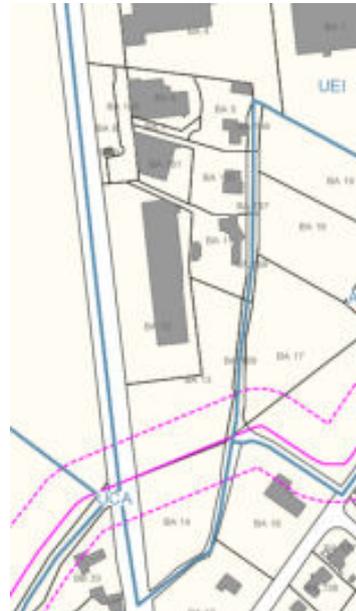


Des Servitudes d'Utilité Publique ?

● Le site est concerné par :

→ **I3**  : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz – Canalisation de L'Herbergement à Cugand – Diamètre de 0 mm – Bande de libre passage de 4 m (2 m de chaque côté de la canalisation)

Servitudes d'Utilité Publique, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?

 Le site est concerné par :
→ Un périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 100 m par rapport à la RD 137.

Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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 Terres de Montaigu. - 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	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 : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 du site se situe à 271 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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			
	<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	<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 est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 30 000 m²), secteurs dans lesquels 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.</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 la modification de zonage concerne un site déjà urbanisé.
- 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.

3.2.7. POLE TREIZE – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

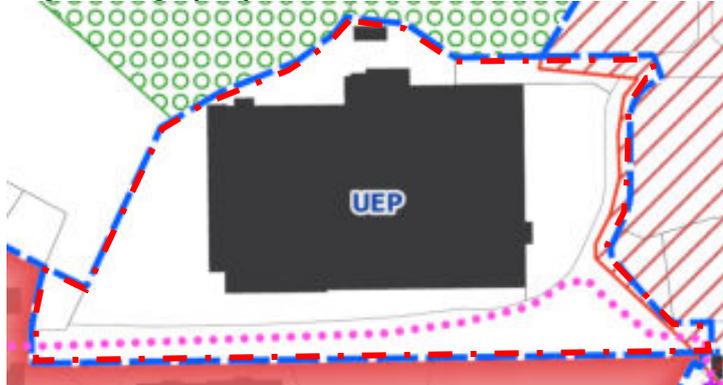
Situation :



Pôle Treize
Références cadastrales : AD 34, 62, 61, 60
Commune de Treize-Septiers

Caractéristiques urbanistiques : Zone d'activités du Pôle Treize classée en zone urbaine à vocation économique de proximité (UEP) située le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs.

Règlement graphique avant modification :

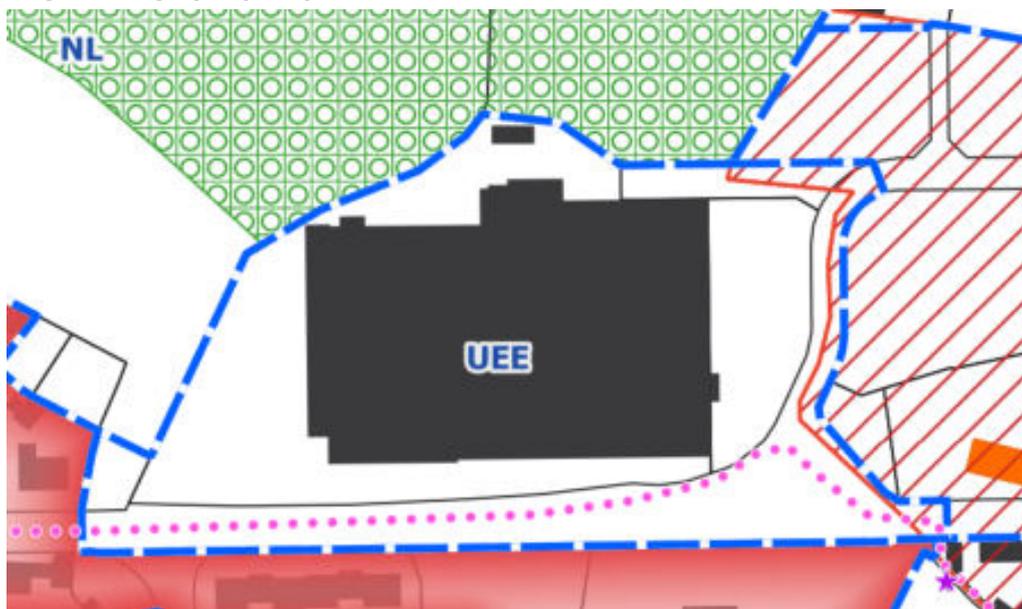


Vue aérienne :



Evolutions envisagées : Dans le cadre de la requalification du bâtiment du Pôle Treize, le site sera classé en zone économique d'équilibre (UEE) située à proximité des axes principaux afin de pouvoir accueillir, en plus des commerces de détail, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des équipements d'accueil du jeune enfant, qui ne sont pas autorisés en zone UEP.

Règlement graphique après modification :



ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UEE	0,00	2,02	+ 2,02
UEP	2,02	0,00	- 2,02

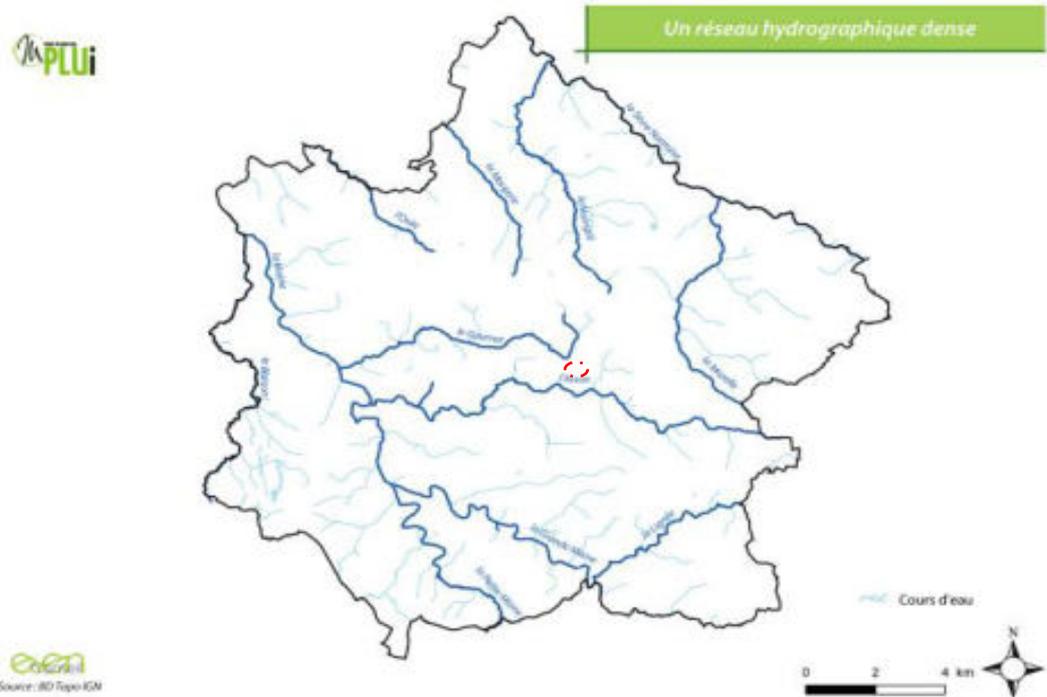
Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique, rapport de présentation (partie « Surfaces »)

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 ?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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>

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 proximité immédiate, mais qui n'impacte pas le site.
- Une zone humide située à 95 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigne

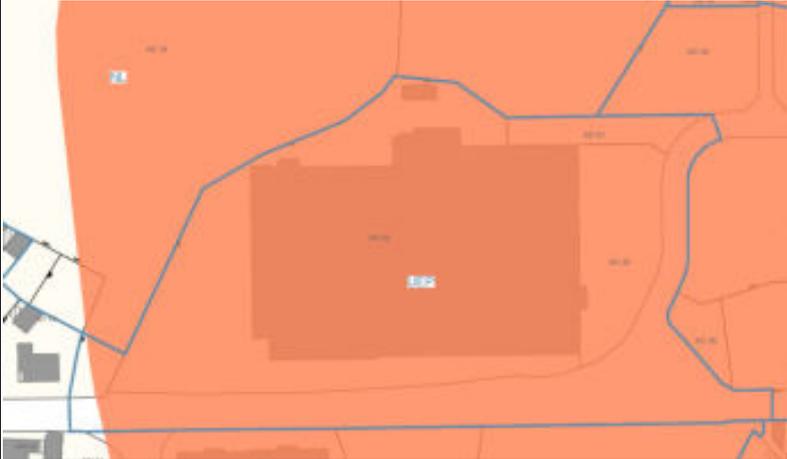


Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles,

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigne est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'est pas impacté 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 Terres de Montaigne, Communauté d'agglomération).
- **Retrait/gonflement des argiles** : Aléa moyen Aléa faible

<p>risque sismique, risque radon...)?</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, site inscrit ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?</p>	<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 n'est pas concerné par une 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> <p>Le site est concerné par : → Un périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 100 m par rapport à la RD 753.</p> <p><i>Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (faible et 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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 du site se situe à 95 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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			
	<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	<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 n'est pas concerné par une 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 la modification de zonage concerne un site déjà urbanisé.
- 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. COMMERCE ET SERVICES

Dans le PLUi, plusieurs règles ont été élaborées dans l'objectif de consolider l'offre commerciale existante et encourager son développement pour répondre aux besoins des habitants.

- **Périmètres d'implantation du commerce**

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Pour renforcer la concentration et la continuité de cette offre, des périmètres d'implantation du commerce de proximité ont été définis dans le PLUi. Ces périmètres constituent un secteur au sein duquel tout nouveau commerce de détail peut s'installer.

Extrait du règlement écrit :

En dehors du périmètre de préservation du commerce de proximité et des zones à vocation commerciale UEC, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite.

- **Linéaires commerciaux à préserver**

L'article R.151-37 du Code de l'urbanisme en dispose que :

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : [...] 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif [...]. »

Extrait du règlement écrit :

Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service ou de restauration est interdit vers toute autre destination. De même, en cas de nouvelle construction, le rez-de-chaussée devra être destiné à ces mêmes activités. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- L'ajout de 2 linéaires commerciaux à préserver.
- La suppression de 3 linéaires commerciaux à préserver.

3.3.1. PLACE DE L'ÉGLISE – COMMUNE DE CUGAND

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :

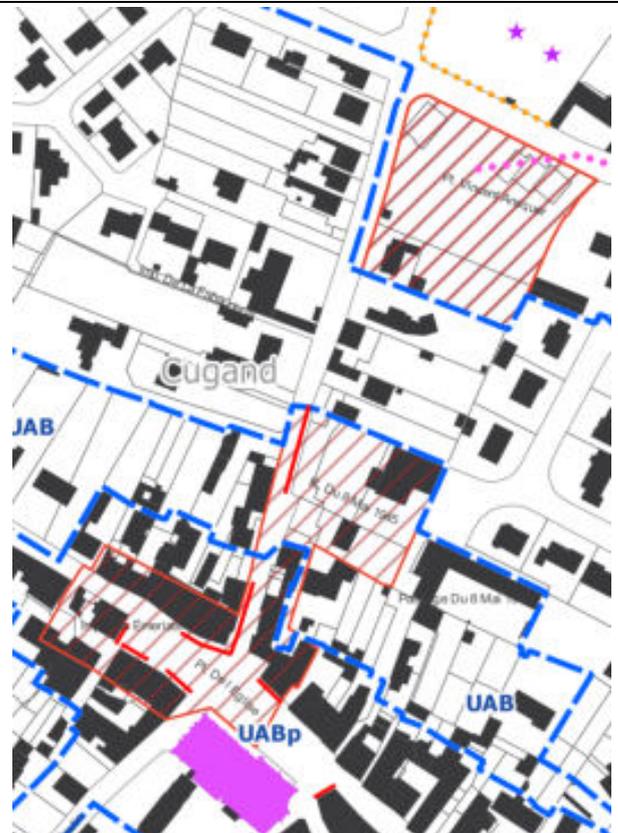
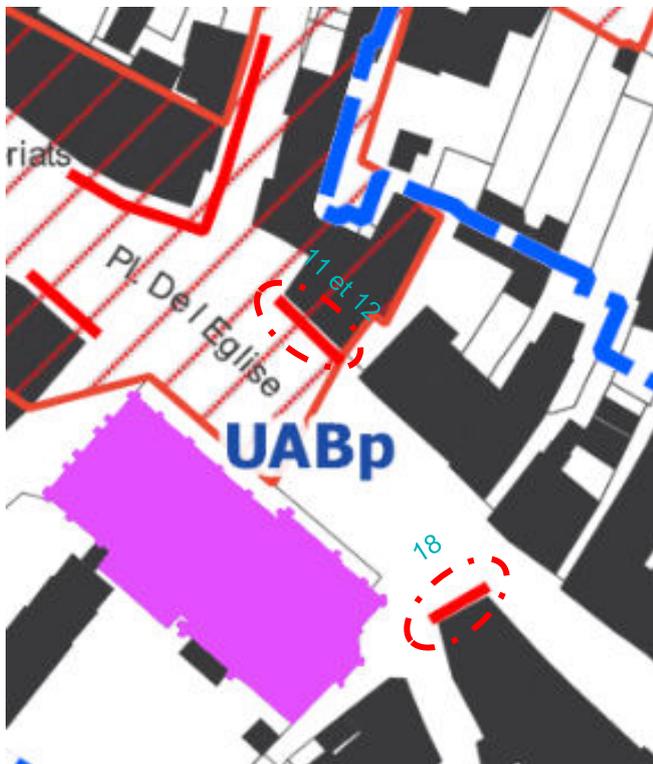


11, 12, 18 Place de l'Eglise
Références cadastrales : AH 288, 421, AI 130
Commune de Cugand

Caractéristiques urbanistiques :

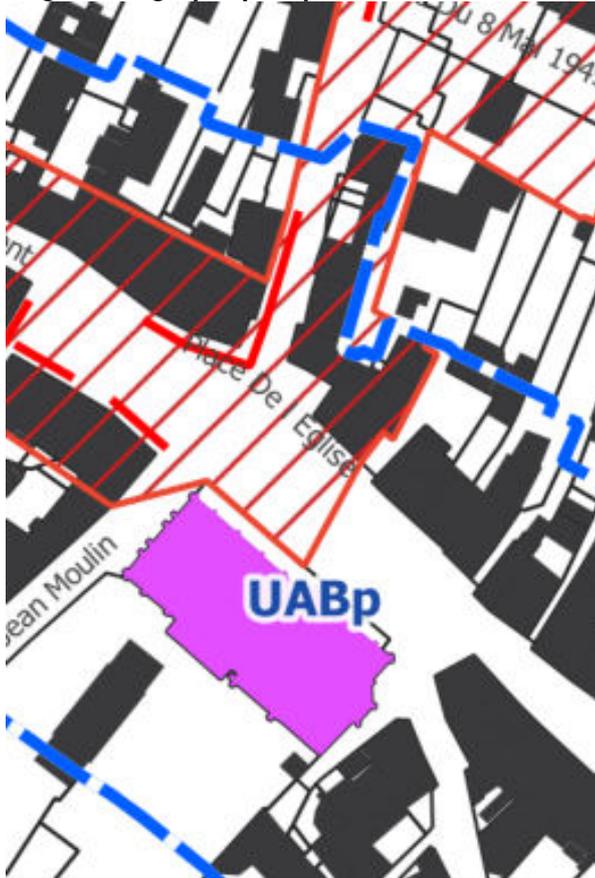
- Aux 11 et 18 Place de l'Eglise, des commerces existants sont concernés par un linéaire commercial à préserver.
- Au 12 Place de Eglise, il n'existe plus de commerce depuis de nombreuses années.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Dans le cadre du développement de l'offre commerciale sur la rue du Président Auguste Durand qui est concernée par le périmètre d'implantation du commerce dans la commune, le développement des commerces est privilégié sur ce secteur. Deux linéaires commerciaux à préserver seront donc supprimés sur le secteur de la Place de l'Eglise.

Règlement graphique après modification :

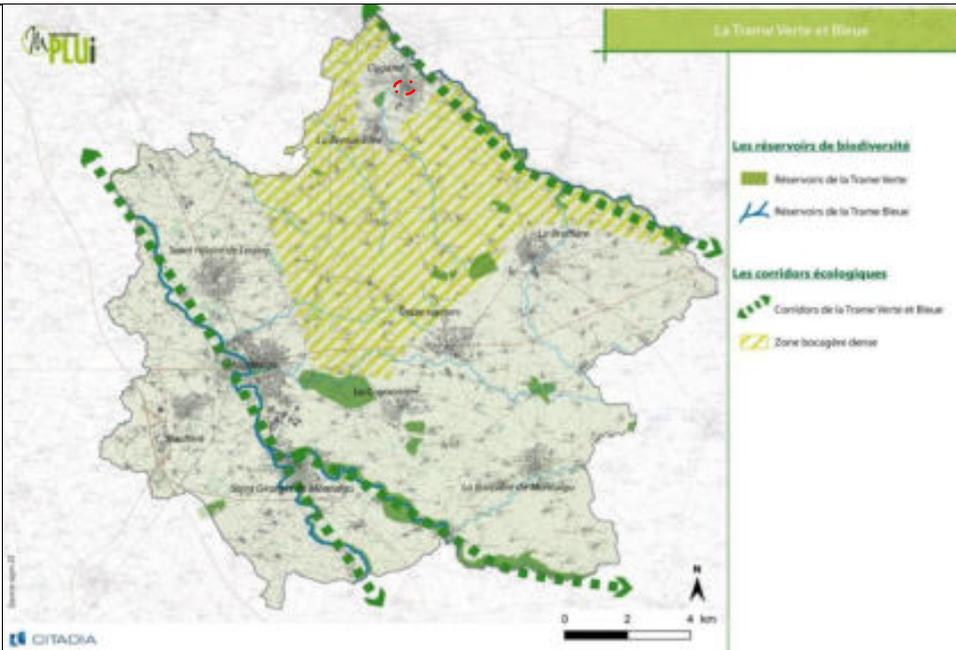


Pièce du PLUi à modifier : Règlement graphique

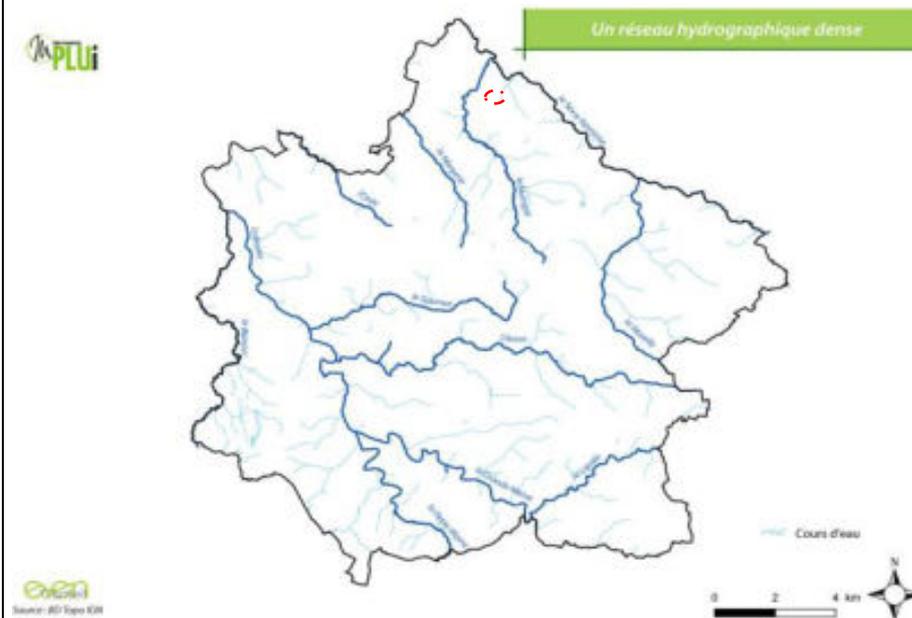
B - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

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 ?	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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>



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



<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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté par l'AZI.</p> <p>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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération). → Retrait/gonflement des argiles :  Aléa moyen  Aléa faible</p>
<p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> <p>Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique.</p> <p><i>Zone de sensibilité archéologique, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (aucun). 			
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 : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 .			
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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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			
	<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	<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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p> <p>Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique.</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 la modification concerne la suppression de 2 linéaires commerciaux à préserver.
- 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. RUE BEAU SOLEIL – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

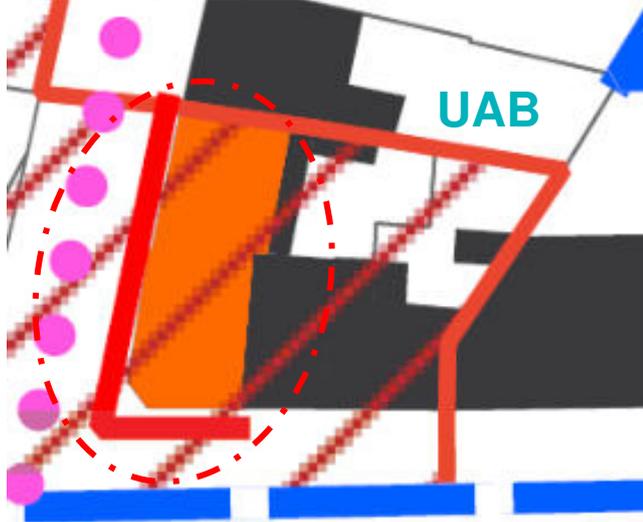
Situation :



2/2B rue Beau Soleil
Références cadastrales : AI 251, 252
Commune de Treize-Septiers

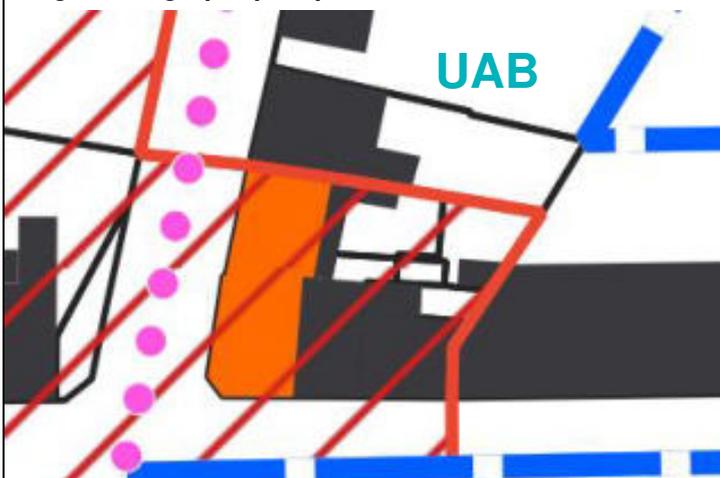
Caractéristiques urbanistiques : Ancien café qui a cessé son activité, concerné par un linéaire commercial à préserver.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un linéaire commercial sera supprimé car les commerces de la commune se développent dans l'Ouest du centre-bourg (voir linéaires commerciaux à préserver créés dans la présente procédure).

Règlement graphique après modification :



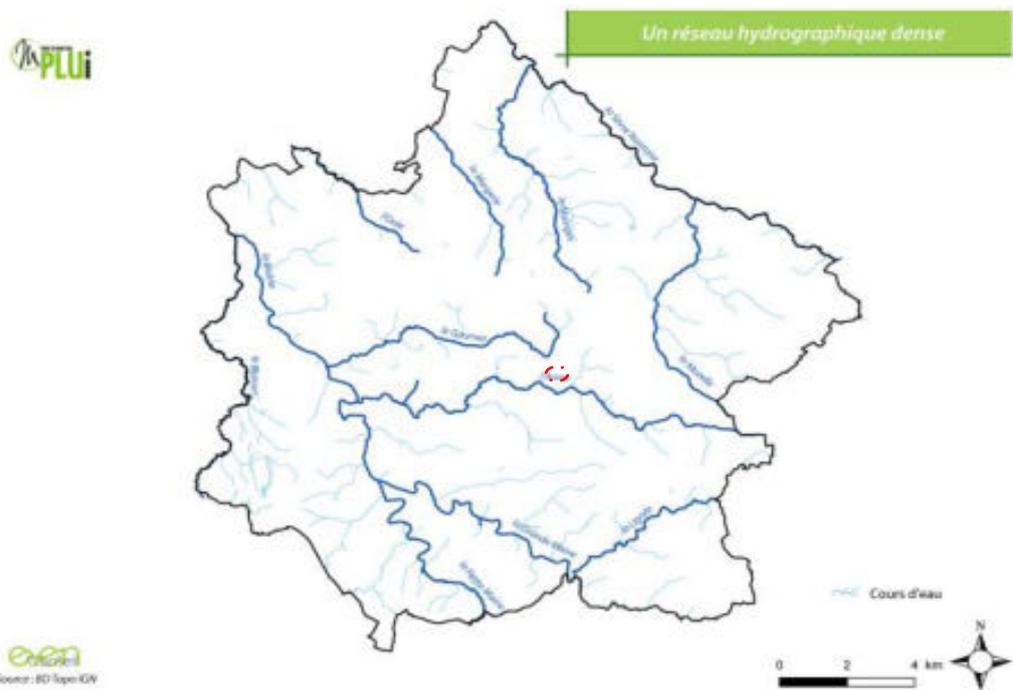
Pièce du PLUi à modifier : Règlement graphique

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

<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"> ●
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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>

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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

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

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



<p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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. Le site n'est pas concerné par une 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>● Le site est concerné par : → Périmètre de voisinage d'infrastructures de nuisances sonores : 100 m par rapport à la RD753.</p> <p><i>Périmètre d'infrastructures de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen).



Incidences de la modification	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 : « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la prévention incendie. »</p>	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigne ne comporte pas de zone Natura 2000.</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 .	
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 Terres de Montaigne est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas 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 est concerné par un élément patrimonial protégé. Les bâtiments sont répertoriés en bâtiments intéressants au PLUi.</p> <p>Le site n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p>	



	Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique .	
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 la modification concerne la suppression d'un linéaire commercial à préserver.
- 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.

3.3.3. RUE DE LA CROIX ROUGE - COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

A – MODIFICATION REALISEE

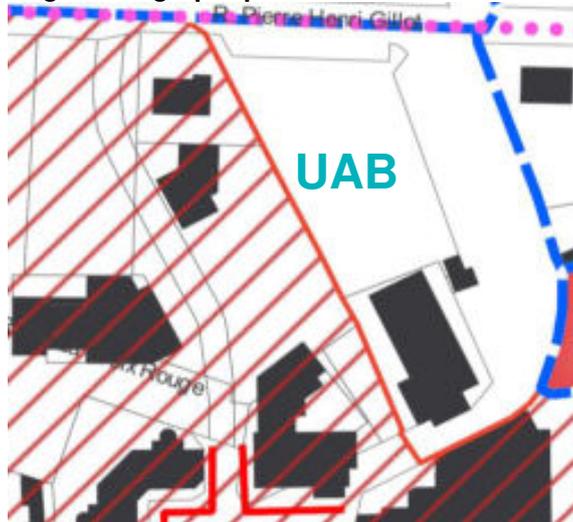
Situation :



2/2B rue Beau Soleil
Référence cadastrale : AH 375
Commune de Treize-Septiers

Caractéristiques urbanistiques : Deux commerces ont été construits sur la parcelle.

Règlement graphique avant modification :



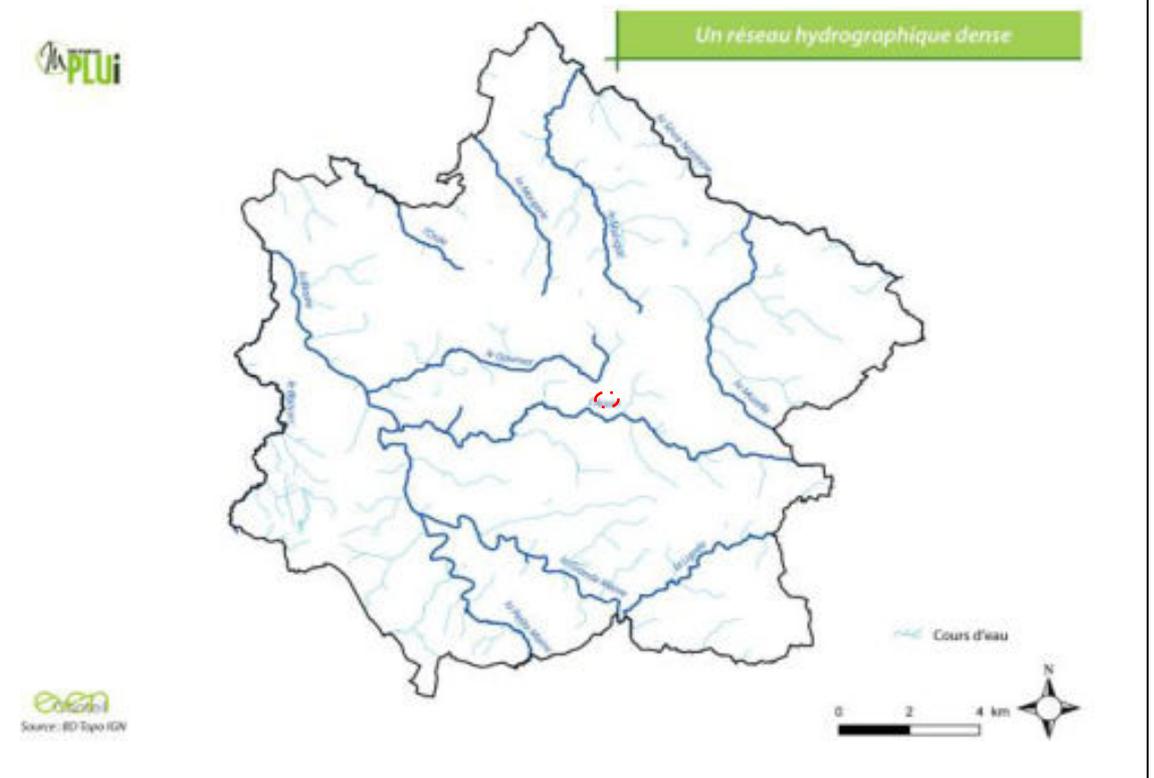
Evolution envisagée : Deux linéaires commerciaux seront ajoutés de manière à préserver les nouveaux commerces.

Règlement graphique après modification :



Pièce du PLUi à modifier : Règlement graphique

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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'est pas impacté par l'AZI**.

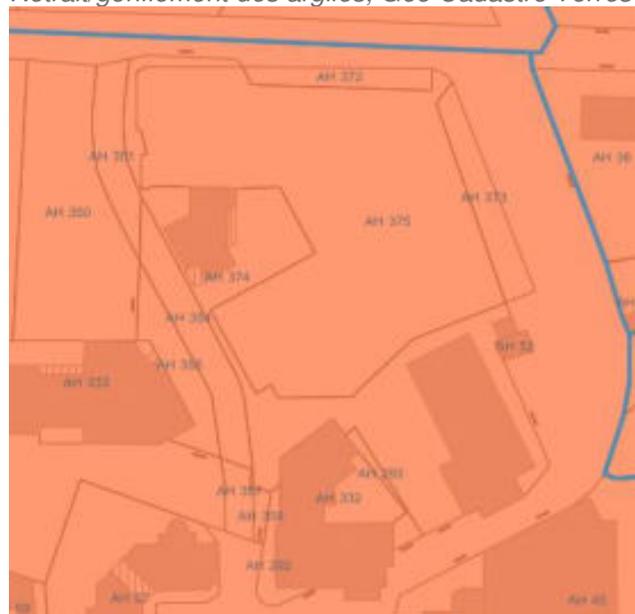
Le site est concerné par les trois risques suivants :

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

→ **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif (concerne l'ensemble du territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

→ **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, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).</p>
Des Servitudes d'Utilité Publique ?	<p>●</p>
Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?	<p>●</p> <p>Le site est concerné par : → Périmètre de voisinage d'infrastructures de nuisances sonores : 100 m par rapport à la RD753.</p> <p><i>Périmètre d'infrastructures de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen). 						
Incidences de la modification	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2" data-bbox="438 1765 1522 1796">Effets</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1796 614 1827">Positifs</td> <td data-bbox="614 1796 1522 1827">Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1827 614 1859">Négatifs</td> <td data-bbox="614 1827 1522 1859">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	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 Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . 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 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. 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 pas concerné par un élément patrimonial protégé, ni dans un périmètre de protection d'un Monument Historique . Le site n'est pas concerné par une 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 la modification concerne l'ajout de 2 linéaires commerciaux à préserver.
- 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'AMENAGEMENT 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 :

<p>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteur à dominante d'habitat collectif  Secteur à dominante d'habitat intermédiaire  Secteur à dominante d'habitat individuel  Secteur à dominante d'activité économique  Secteur d'équipements  Activités compatibles avec le voisinage du collège 	<p>PRINCIPES D'INSERTION PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace de nature à créer ou à préserver  Zone humide  Traitement paysagers  Haies et espaces de transition paysagère à créer  Arbre à préserver  Perspective paysagère à valoriser
<p>PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE</p> <ul style="list-style-type: none">  Aire de retournement à créer  Carrefour à créer  Carrefour à aménager  Aire de stationnement public  Accès à créer  Voie principale  Voie de desserte locale  Réseau de promenades et modes doux  Aucun accès depuis la voie  Possibilité de desserte complémentaire  Obligation de raccordement à la voie interne au projet 	<p>PRINCIPES D'IMPLANTATION ET DE FORMES URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none">  Front bâti  Front bâti avec RDC commercial  Transition à assurer avec les parcelles voisines  Transition à assurer avec l'espace agricole et naturel  Transition à prévoir préservant le potentiel d'évolution des parcelles riveraines  Vitrine économique à travailler  Bassin <p>Périmètre OAP</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre du secteur OAP

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- Corrections d'erreurs matérielles dans deux OAP.

3.4.1. OAP N°24 LE CHENE – COMMUNE DE LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



OAP n°24 Le Chêne
Commune de La Boissière-de-Montaigu

Caractéristiques urbanistiques : OAP n°24 Le Chêne « Quartier de greffe urbaine ».

OAP n°24 Le Chêne avant modification :

N°24 Le Chêne	LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU
<p>Surface du secteur OAP : 3,1 ha Nombre de logements : 47 Y compris logements locatifs sociaux : 4 Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</p>	
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le secteur est localisé au Sud du centre de la commune de la Boissière de Montaigu. Il se situe en retrait d'une ligne de maisons individuelles construites en linéaire le long de la RD 23, et est actuellement occupé par des friches agricoles.</p>	
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>> Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat. > Des accès seront à prévoir au sud du site au niveau de la voie du Chêne. > Un autre accès pourra être réalisé au niveau d'un chemin en terre à viabiliser au nord du site. > Une voirie traversant le site et reliant les deux accès sera à créer. > Plusieurs haies seront à préserver dans la mesure possible. > Une zone tampon pouvant comprendre, des voiries, un bassin ou un parking commun, sera mise en place pour protéger des effets de la station d'épuration située au nord du site.</p> <p>> 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 ces sites.</p>	
	

Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Afin de se mettre en compatibilité avec le PLH de Terres de Montaigu (voir 2.4. Les documents supracommunautaires au PLUi), le nombre de logements locatifs sociaux prévu dans l'OAP sera corrigé pour réaliser 5 logements locatifs sociaux.

OAP n°24 Le Chêne après modification :

N°24 Le Chêne	LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU
<p>Surface du secteur OAP : 3,1 ha Nombre de logements : 47 Y compris logements locatifs sociaux : 5 Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</p>	
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le secteur est localisé au Sud du centre de la commune de la Boissière de Montaigu. Il se situe en retrait d'une ligne de maisons individuelles construites en linéaire le long de la RD 23, et est actuellement occupé par des friches agricoles.</p>	
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat. > Des accès seront à prévoir au sud du site au niveau de la voie du Chêne. > Un autre accès pourra être réalisé au niveau d'un chemin en terre à viabiliser au nord du site. > Une voirie traversant le site et reliant les deux accès sera à créer. > Plusieurs haies seront à préserver dans la mesure possible. > Une zone tampon pouvant comprendre, des voiries, un bassin ou un parking commun, sera mise en <u>place</u> pour protéger des effets de la station d'épuration située au nord du site. > 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 <u>correctement</u>, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites. 	

Pièce du PLUi modifiée : OAP Sectorielles (OAP n°24 Le Chêne)

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.

3.4.2. OAP N°6 DURIVUM – COMMUNE DE MONTAIGU-VEENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



OAP n°6 Durivum
Commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu)

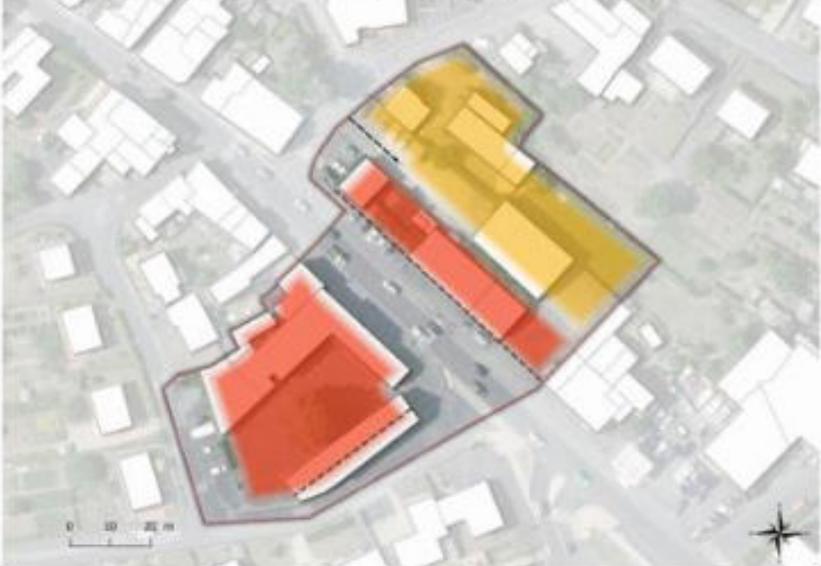
Caractéristiques urbanistiques : OAP n°6 Durivum « Renouveau urbain ».

OAP n°6 Durivum avant modification :

N°6	Durivum	SAINT-GEORGES
<p>Surface du secteur OAP : 0,5 ha Nombre de logements : environ 20 logements Y compris logements locatifs sociaux : 15% Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</p>		
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le secteur est localisé en entrée sud du centre de la commune de Saint Georges de Montaigu et s'inscrit dans un tissu urbain de transition entre centre-bourg et pavillonnaire. Il est traversé par la D137, axe majeur de desserte de Saint-Georges. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, actuellement occupé au sud par une école et au nord par un tissu mixte mêlant activités et habitat.</p>		
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>> Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel dense et collectif le long de la D137. > L'accès au site pourra se faire par la rue de Bellevue pour le collectif du sud. > L'accès au collectif du nord se fera par la rue de la Côté > Le front bâti du centre-bourg devra être respecté lors de l'intégration de l'opération.</p> <p>> 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 ces sites.</p>		
		

Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Lors de la création de la commune nouvelle de Montaigu-Vendée, les dénominations des rues ont pu être revues. Ainsi, la rue de Bellevue mentionnée dans le texte de l'OAP a été remplacée par la rue du Belvédère. L'OAP sera donc ajustée en ce sens.

OAP n°6 Durivum après modification :

N°6 Durivum	SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU
<p>Surface du secteur OAP : 0,5 ha Nombre de logements : environ 20 logements Y compris logements locatifs sociaux : 15% Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</p>	
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le secteur est localisé en entrée sud du centre de la commune de Saint Georges de Montaigu et s'inscrit dans un tissu urbain de transition entre centre-bourg et pavillonnaire. Il est traversé par la D137, axe majeur de desserte de Saint-Georges. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, actuellement occupé au sud par une école et au nord par un tissu mixte mêlant activités et habitat.</p>	
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel dense et collectif le long de la D137. > L'accès au site pourra se faire par la rue du Belvédère pour le collectif du sud. > L'accès au collectif du nord se fera par la rue de la Côté > Le front bâti du centre-bourg devra être respecté lors de l'intégration de l'opération. <p>> 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 ces sites.</p> 	

Pièce du PLUi à modifier : OAP Sectorielles (OAP n°6 Durivum)

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. DIVERSES PRESCRIPTIONS

3.5.1. EMBLEMES RESERVES

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...] ».

Extrait du règlement écrit :

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative de l'espace concerné.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- La suppression de deux Emplacements Réservés.

3.5.1.1. EMBLEMEMENT RESERVE N°13 – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE BOUFFERE)

A – MODIFICATION REALISEE

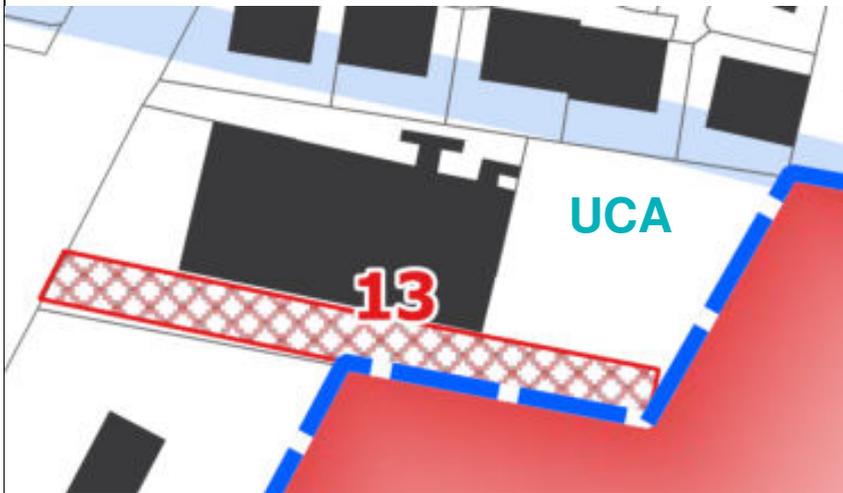
Situation :



Rue du Sacré Cœur
 Référence cadastrale : ZI 120
 Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Boufféré)

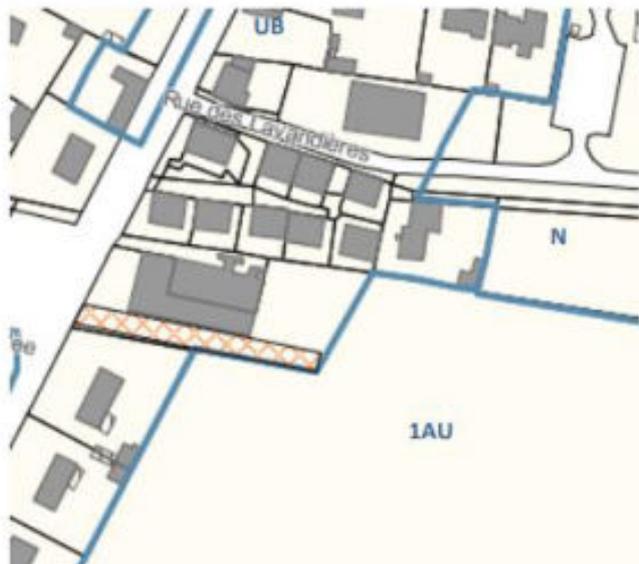
Caractéristiques urbanistiques : L'emplacement réservé n°13 a été instauré afin de créer une liaison douce reliant la RD763 au secteur des Caillaudières (collège Mère Teresa). Leur bénéficiaire est la commune et il fait 580 m².

Règlement graphique avant modification :



Extrait du rapport de présentation – Justification des choix – partie 2 :

ER 13 / Liaison douce - Boufféré



Localisation : au sud du bourg, à proximité du futur collège

Objet : liaison douce vers le futur quartier du collège

Bénéficiaire : la commune

Surface : 580 m²

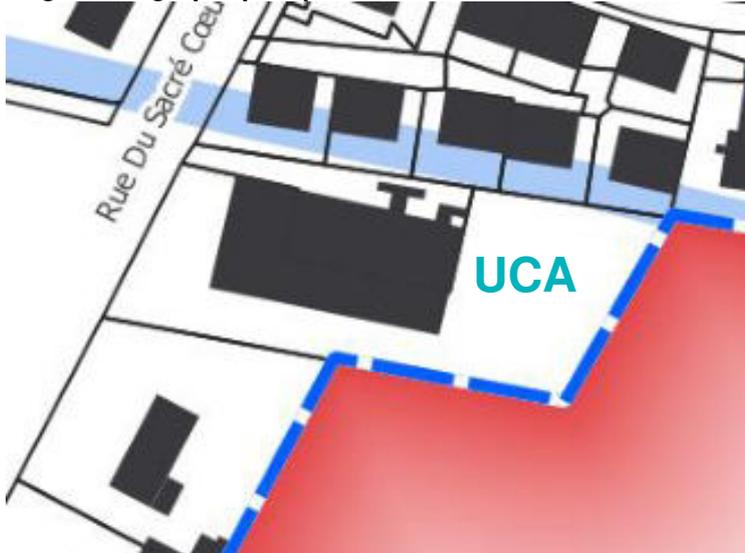
Evolution envisagée : La commune de Montaigu-Vendée a réalisé une première phase d'aménagement du secteur des Caillaudières en lien avec l'ouverture du collège Mère Teresa en septembre 2021. La première phase de travaux a concerné les aménagements à proximité directe de l'établissement, notamment pour assurer les stationnements, faciliter l'accès au collège et paysager les espaces. Plusieurs liaisons douces ont ainsi été créées pour permettre aux collégiens de venir à pied ou en vélo.

Plan d'aménagement du secteur des Caillaudières :



L'emplacement réservé n°13 pour création d'une liaison douce n'est donc pas nécessaire au regard du projet d'aménagement du secteur. Ainsi, il sera supprimé.

Règlement graphique après modification :



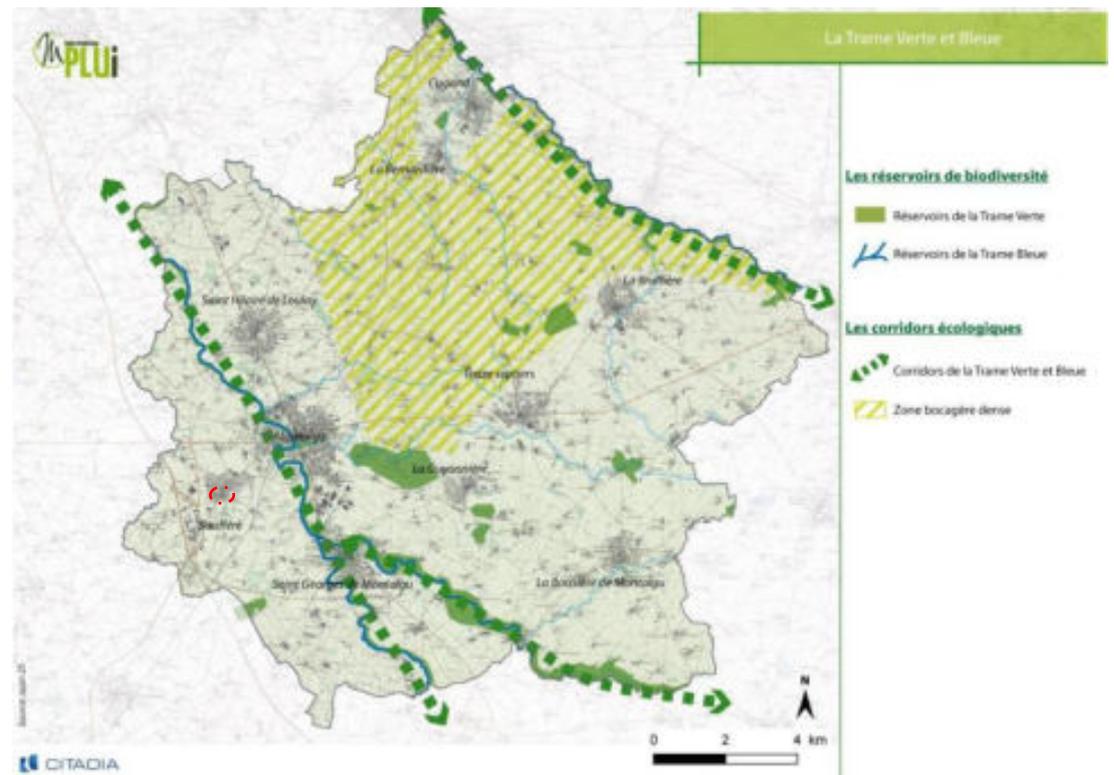
Pièces du PLUi modifiées : Rapport de présentation (partie « Emplacements Réservés »), règlement graphique, annexe « Emplacements Réservés »

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

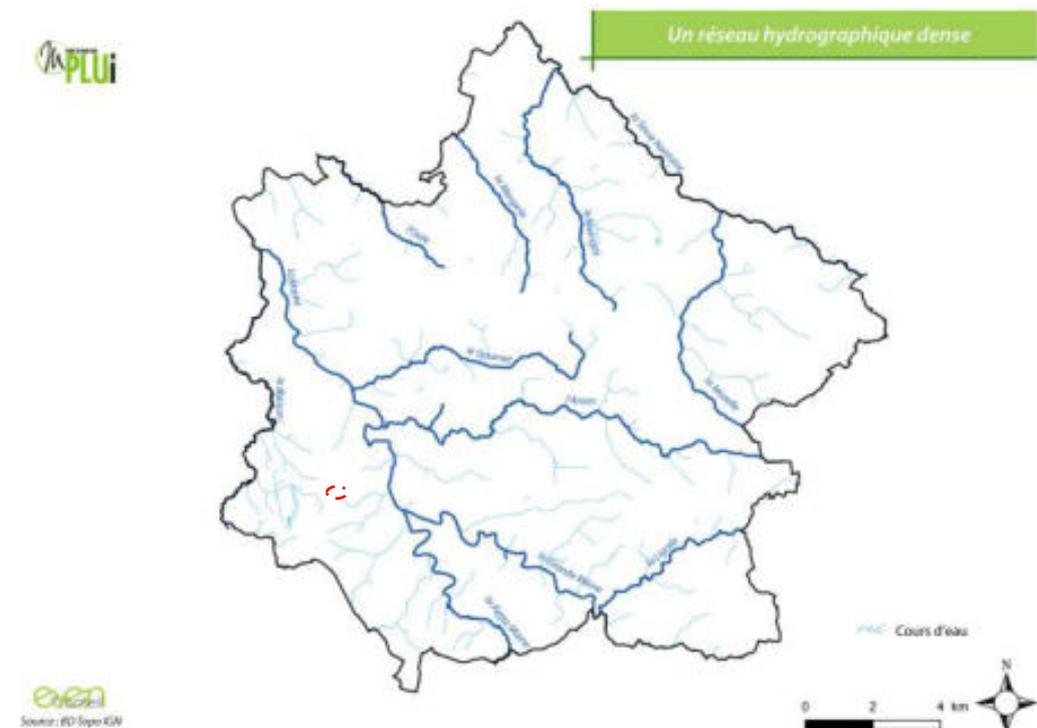
1) Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la modification

<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 ?</p>	<p>● Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaignu ne comporte pas de zone Natura 2000.</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.



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 60 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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas impacté 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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

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

Retrait/gonflement des argiles, Géo Cadastre Terres de Montaigu



<p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; 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 n'est pas concerné par une 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>● Le site est concerné par : → Périmètre de voisinage d'infrastructure de nuisances sonores : 30 m par rapport à la RD 763.</p> <p><i>Périmètre d'infrastructures de nuisances sonores, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></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 Terres de Montaigu. - Le retrait/gonflement des argiles (moyen). 						
Incidences de la modification	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Effets</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #4a7c59; color: white;">Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #00a68a; color: white;">Négatifs</td> <td>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	Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas . Les incidences seront donc limitées. <p>Dans le règlement écrit :</p> « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.						



	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 ne présente aucune zone humide , la plus proche du site se situe à 60 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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI . Le site est longé au Sud par le ruisseau de l'Asson, affluent de La Maine.	
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 n'est pas concerné par une 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 la modification consiste à supprimer un Emplacement Réservé.
- 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.

3.5.1.2. EMLACEMENT RESERVE N°64 – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



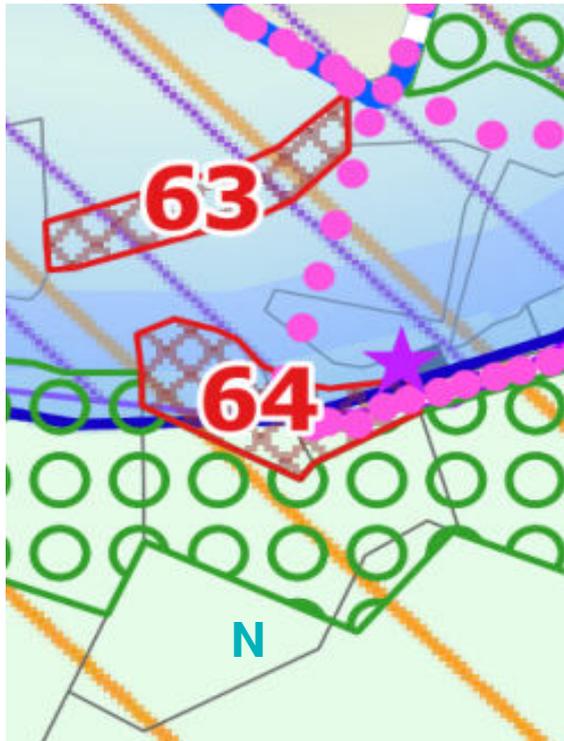
Le Puy Guerin

Références cadastrales : ZA 396, 424

Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaignu)

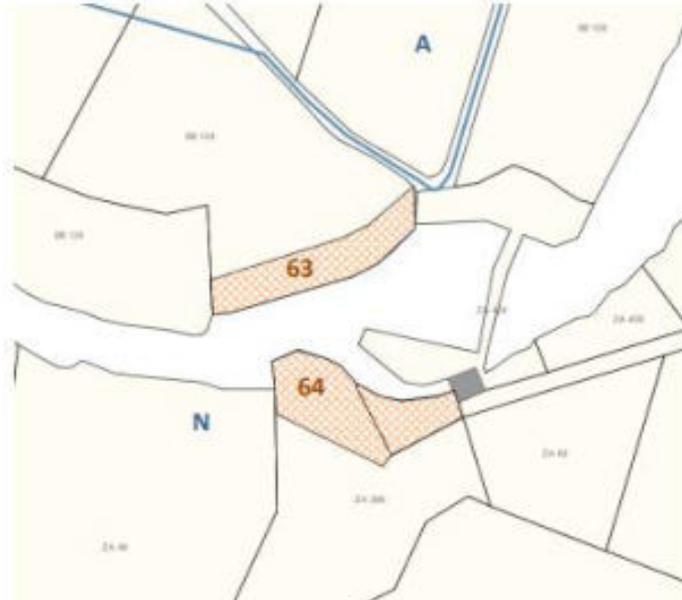
Caractéristiques urbanistiques : L'emplacement réservé n°64 a été instauré afin de créer une liaison douce. Leur bénéficiaire est la commune et il fait 884 m².

Règlement graphique avant modification :



Extrait du rapport de présentation – Justification des choix – partie 2 :

ER 63 et 64/ Liaison douce - Saint Georges de Montaigu



Localisation : au bord de La Grande Maine à proximité de La Passerelle du Moulin Neuf

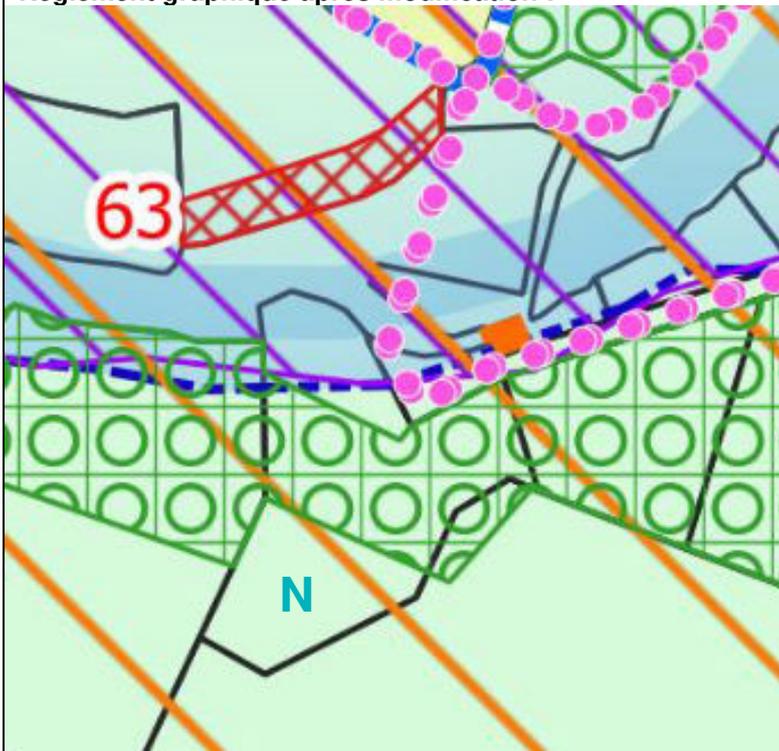
Objet : Liaison douce en continuité de celle existante pour mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune. Les aménagements seront compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Bénéficiaire : la commune

Surface : ER 62 : 669 m²
ER 63 : 884 m²

Evolution envisagée : L'emplacement réservé n°64 n'est plus nécessaire car les cheminements doux visés sont déjà existants dans le secteur. Ainsi, il sera supprimé.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Rapport de présentation (partie « Emplacements Réservés »), règlement graphique, annexe « Emplacements Réservés »

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 ?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est situé dans un corridor écologique de la Trame Verte et Bleue.</p>
<p>Le site est longé par La Grande Maine, affluent de La Maine.</p>	



Cours d'eau



Le site est concerné par :

- Un Espace Boisé Classé
- La ZNIEFF type de II « Vallée de la Petite Maine ».

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigne



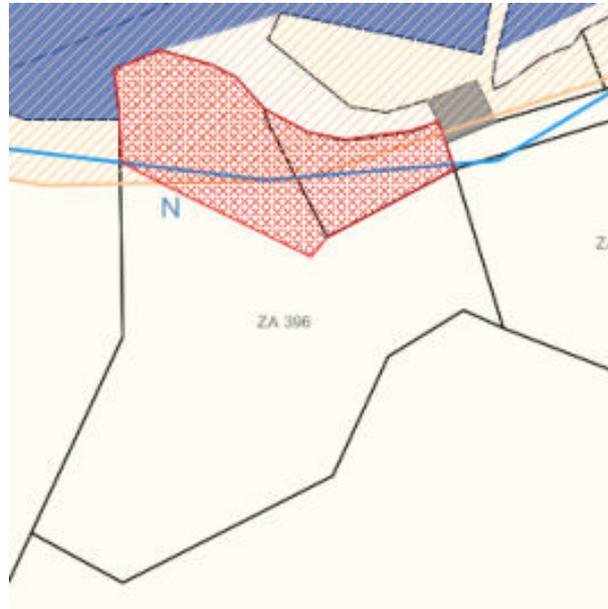
Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?



Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Le site est **impacté par l'AZI**.

Le site est **concerné par l'Onde de rupture du barrage de La Bultière**.

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 Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération).

→ **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, site inscrit ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?



Le site est **concerné par un élément patrimonial protégé. Le Moulin est identifié au PLUi en tant que petit élément architectural remarquable** (protection revue dans la présente modification). Le site n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.

Le site est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 10 000 m²)**, secteurs dans lesquels 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 ?



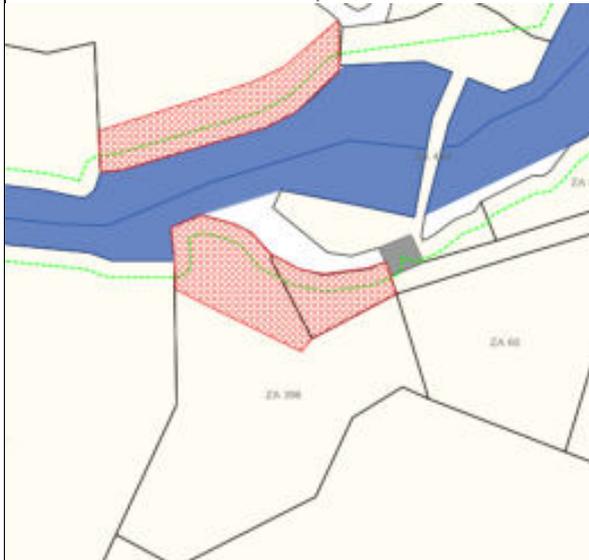
Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?



Le site est concerné par :

→ **A4** : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau – Servitude de libre passage pour les deux rives de la Grande Maine.

Servitudes d'Utilité Publique, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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 Terres de Montaigu. - 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	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 : <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	Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 . Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Le site est situé dans un corridor écologique de la Trame Verte et Bleue.			
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			
	<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 Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Le site est impacté par l'AZI . Dans le règlement écrit : « 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. » Le site est concerné par l'Onde de rupture du barrage de La Bultière . Dans le règlement écrit :			

	<p>« Les secteurs couverts par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de La Bultière 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. »</p> <p>Le site est longé par La Grande Maine, affluent de La Maine.</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 est concerné par un élément patrimonial protégé. Le Moulin est identifié au PLUI en tant que petit élément architectural remarquable (protection revue dans la présente modification). Le site n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</p> <p>Le site est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 10 000 m²), secteurs dans lesquels 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.</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 la modification consiste à supprimer un Emplacement Réservé.
- 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.

3.5.2. CHEMINEMENTS DOUX

L'article L.151-38 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le PLUi a donc prévu des **cheminements doux à créer ou à conserver** : 

Extrait du règlement écrit :

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres de largeur.

Toutefois, lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification fait état de :

- La modification d'un tracé de cheminement doux.

3.5.1.2. LE PUY GUERIN – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU)

A – MODIFICATION REALISEE

Situation :



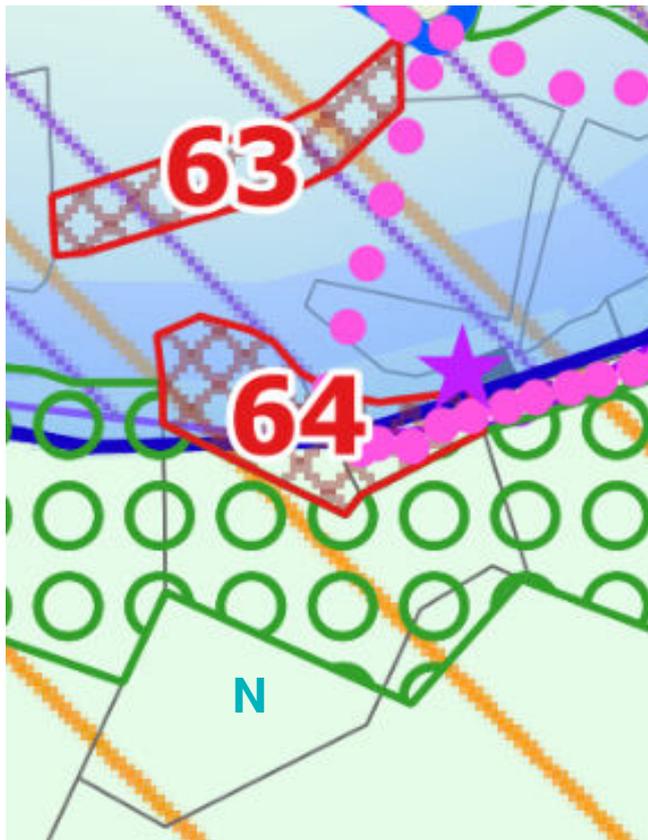
Le Puy Guerin

Références cadastrales : ZA 424

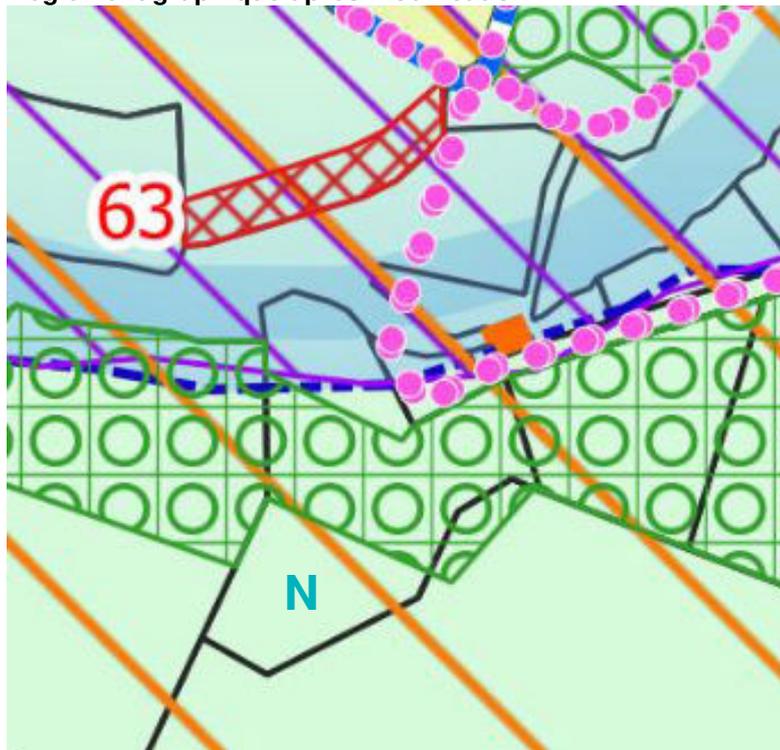
Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu)

Caractéristiques urbanistiques : Cheminement doux situé en zone naturelle (N).

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : Afin de correspondre au cheminement existant, le tracé du cheminement doux sera corrigé.

Règlement graphique après modification :**Pièces du PLUi modifiées : 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.

3.6. MISE A JOUR DES ANNEXES

Les annexes du PLUi comprennent :

- des cartes relatives au Droit de Prémption Urbain.

Au regard des modifications réalisées dans le dossier, celles-ci sont mises à jour.

3.7. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Seront modifiés les articles suivants :

- TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme intercommunal

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 4 : Emprise au sol

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 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Règlement avant modification	Règlement après modification	Justification de la modification
Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de « Terres de Montaigu - Communauté de communes Montaigu-Rocheservière », incluant l'ensemble des territoires des communes de : Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré, La Bernardière, Cugand, La Bruffière, Treize-Septiers, La Guyonnière et La Boissière-de-Montaigu.	Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de « Terres de Montaigu - Communauté d'agglomération », qu'est l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu , incluant l'ensemble des communes de : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers.	<i>Le champ d'application territorial est mis à jour avec la création de Terres de Montaigu-Communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2022 et la commune nouvelle de Montaigu-Vendée au 1^{er} janvier 2019.</i>

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

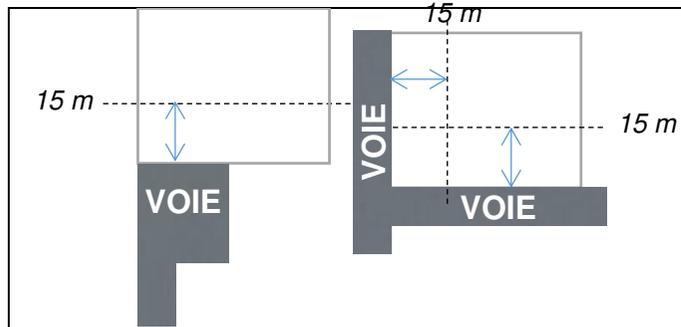
Règlement avant modification	Règlement après modification	Justification de la modification
<p>> Vues d'intérêt à protéger </p> <p>L'ensemble du secteur des douves situées autour de la vieille ville de Montaigu (UAAp), est concerné par une protection des « vues d'intérêt à protéger ». A ce titre, tout projet de construction ou de réhabilitation à l'intérieur du périmètre fera l'objet d'une attention particulière sur le volet architectural afin de préserver la vue de la vieille ville depuis les secteurs périphériques, autour des anciennes douves. Des insertions graphiques complémentaires pourront être sollicitées dans les autorisations d'urbanisme pour veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère des projets.</p>	<p>> Périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu </p> <p>L'ensemble du secteur des douves situées autour de la vieille ville de Montaigu (UAAp), est concerné par un périmètre de protection. A ce titre, tout projet de construction ou de réhabilitation à l'intérieur du périmètre fera l'objet d'une attention particulière sur le volet architectural afin de préserver la vue de la vieille-ville depuis les secteurs périphériques, autour des anciennes douves. Des insertions graphiques complémentaires pourront être sollicitées dans les autorisations d'urbanisme pour veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère des projets.</p>	<p><i>Les vues d'intérêt à protéger sont remplacées par un périmètre de protection de la vieille-ville (cf évolution apportée dans la présente modification). Le périmètre est plus large et permet d'englober l'ensemble de la vieille-ville de Montaigu. Sa mise sera œuvre est également plus aisée pour le service instructeur.</i></p>
<p>> Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sèvre Nantaise</p> <p>Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise, sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires afférentes figurent dans les annexes du PLUi, dans la partie Servitudes d'Utilités Publiques. Les communes concernées sont Cugand et La Bruffière.</p>	<p>> Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sèvre Nantaise</p> <p> Zone bleue  Zone rouge</p> <p>Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise, sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires supérieures afférentes au PPRI figurent dans les annexes du PLUi, dans la partie Servitudes d'Utilités Publiques et s'appliquent aux secteurs concernés. Les communes concernées sont Cugand et La Bruffière.</p>	<p><i>La prescription relative au PPRI de la Sèvre Nantaise a été complétée afin de préciser la hiérarchie des normes qui s'applique entre le règlement du PPRI et le PLUi. La légende relative aux deux zones PPRI (bleue et rouge) figurant aux plans de zonage a également été ajoutée.</i></p>
<p>> Atlas des zones inondables de la Maine </p> <p>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.</p>	<p>> Atlas des zones inondables de la Maine </p> <p>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.</p>	<p><i>Le champ d'application territorial de l'AZI de la Maine est mis à jour avec la création de la commune nouvelle de Montaigu-Vendée au 1^{er} janvier 2019.</i></p>

<p>Les communes concernées sont Saint-Hilaire-de-Loulay, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu, Treize-Septiers et La Guyonnière.</p>	<p>Les communes concernées sont Montaigu-Vendée (communes déléguées de La Guyonnière, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu) et Treize-Septiers.</p>	
<p>> Onde de rupture du barrage de la Bultière</p>  <p>Les secteurs couverts par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de La Bultière 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. Les communes concernées sont La Boissière de Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu, Boufféré, Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay.</p>	<p>> Onde de rupture du barrage de la Bultière</p>  <p>Les secteurs couverts par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de La Bultière 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. Les communes concernées sont La Boissière-de-Montaigu et Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Georges-de-Montaigu).</p>	<p><i>Le champ d'application territorial de l'Onde de rupture du barrage de la Bultière est mis à jour avec la création de la commune nouvelle de Montaigu-Vendée au 1^{er} janvier 2019.</i></p>
<p>12. Les marges de recul des principaux axes</p> <p>Les marges de recul des principaux axes priment sur les dispositions réglementaires 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.</p>	<p>12. Les marges de recul des principaux axes</p> <p>Les marges de recul des principaux axes priment sur les dispositions réglementaires 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.</p>	<p><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></p>

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><i>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.</i></p>

<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. [...]</p> <p>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.</p>	<p>tent ou précisent les définitions du lexique national d'urbanisme. Elles s'ajoutent également aux définitions inexistantes au lexique national d'urbanisme.</p>	
<p>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. <i>Modalités de mesure de la profondeur d'un terrain par rapport à l'alignement</i> (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.</p>	<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>



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.

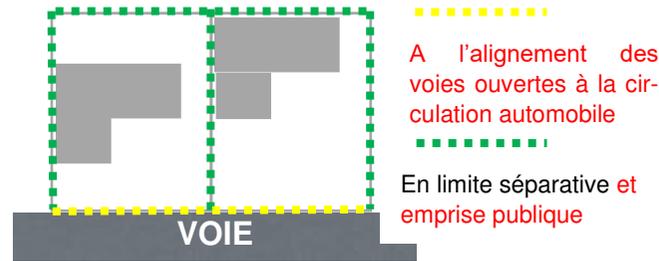
On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies et celles implantées sur les limites séparatives.

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.

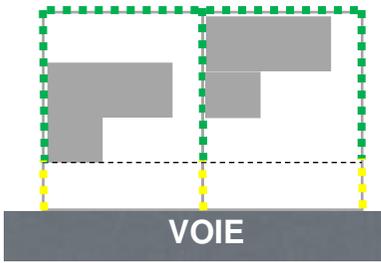
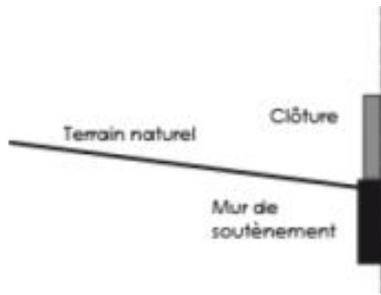
On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies **ouvertes à la circulation automobile** et celles implantées **en limites séparatives et emprises publiques**.



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).

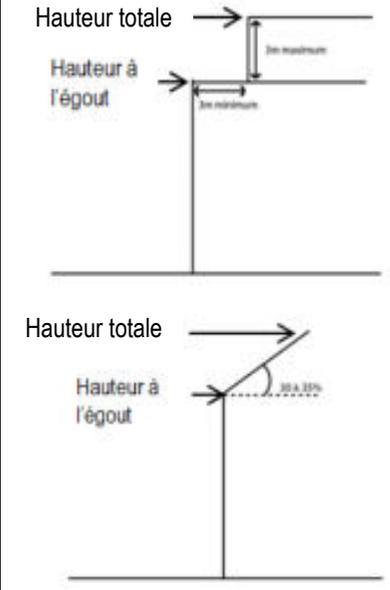
Les règles relatives aux clôtures étant simplifiées dans la présente modification, leur définition est revue afin de se mettre en adéquation avec les nouvelles règles.

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

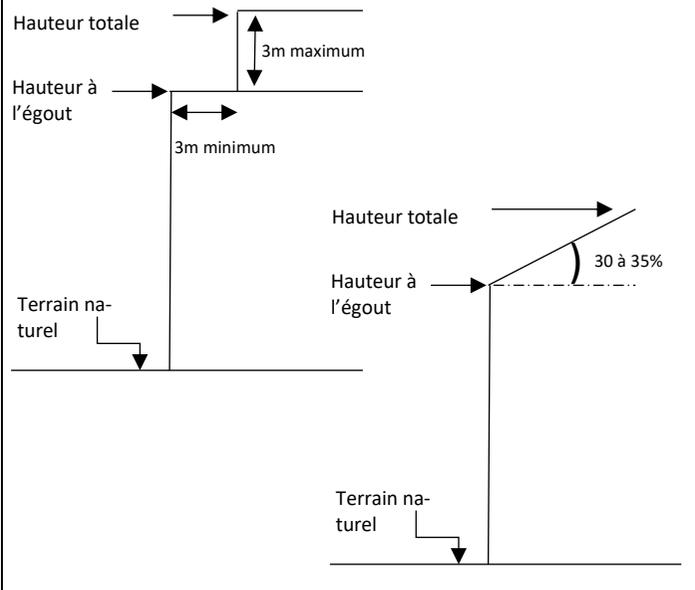
 <p>Limite séparative jusqu'au droit de la 1^{ère} façade</p> <p>Limite séparative au-delà de la 1^{ère} façade</p> <p>VOIE</p>	 <p>Terrain naturel</p> <p>Clôture</p> <p>Mur de soutènement</p> <p>Clôture entrant dans le calcul de la hauteur</p>	
<p>Construction</p> <p>Une construction est un ouvrage fixe 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Espace ouvert bordant le logement qui dispose d'un aménagement spécifique et pérenne nécessitant d'être filtré</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>

des vues directes de l'espace public où s'effectue une activité humaine de façon régulière (exemples : terrasse, piscine, ...).

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 faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses et de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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 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.



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.

/	<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 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>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 cyclables 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>	<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>

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 	<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><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>

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 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.

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.

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.

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"> • 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaigu ; • 19 logt/hectare à Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré et Saint-Georges-de-Montaigu ; • 17 logt/hectare pour les pôles d'appui (Cugand, Treize-Septiers et La Bruffière) et le bourg de La Guyonnière ; • 15 logt/hectare pour les pôles de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu). <p>Toutefois lorsque le projet se situe sur un terrain dont le bâti est identifié comme d'intérêt patrimonial ne pouvant être démolé, 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"> • 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaigu ; • 19 logt/hectare à Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré et Saint-Georges-de-Montaigu ; • 17 logt/hectare pour les pôles d'appui (Cugand, Treize-Septiers et La Bruffière) et le bourg de La Guyonnière ; • 15 logt/hectare pour les pôles de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu). <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 	<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>des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ou un ensemble urbain d'intérêt patrimonial identifié au PLUi. 	
<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 : 	<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>

	<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. 	
--	--	--

Règlement avant modification des zones UEI, UEE, UEP	Règlement après modification des zones UEI, UEE, UEP	Justification de la modification
Destinations et sous-destinations admises sous conditions : <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). 	Destinations et sous-destinations admises sous conditions : <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. 	<i>L'activité de show-room n'est plus réglementée par la présente modification. Ainsi, sa référence est supprimée.</i>

Règlement avant modification des zones UEE	Règlement après modification des zones UEE	Justification de la modification
Destinations et sous-destinations admises sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les points permanents de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, lorsqu'ils concernent des produits volumineux nécessitant des espaces de stockage incompatibles avec le fonctionnement d'une zone commerciale. 	Destinations et sous-destinations admises sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ / 	<i>Une erreur matérielle est corrigée car les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès automobile se rattachent à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » déjà autorisée en zone UEE. Sa référence au règlement écrit est donc supprimée.</i>

Règlement avant modification des zones UEC et UECL	Règlement après modification des zones UEC et UECL	Justification de la modification
Destinations et sous-destinations admises sous conditions :	Destinations et sous-destinations admises sous conditions :	<i>La syntaxe est corrigée.</i>

<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. 	<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. 	
---	--	--

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 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 ; 	<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 : <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 ; 	<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>

○ Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m ² .	○ Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m ² .	
--	--	--

Règlement avant modification des zones AH et AHp	Règlement après modification des zones AH et AHp	Justification de la modification
Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH et AHp : <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. 	Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH et AHp : <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. 	<i>La syntaxe est corrigée.</i>
Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH et AHp : /	Destinations et sous-destinations admises sous conditions Au sein des sous-secteurs AH et AHp : <ul style="list-style-type: none"> Les annexes et extensions aux habitations existantes. 	<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 levée.</i>

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
Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone : <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. 	Destinations et sous-destinations admises sous conditions Dans l'ensemble de la zone : <ul style="list-style-type: none"> L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019), sous réserve que : 	<i>L'article sur les extensions des habitations en zone agricole (A) et naturelle (N) est revu : - 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. - Il inscrit l'interdiction de création d'un logement dans l'extension réalisée.</i>

	<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 ; ○ 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>- 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 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 (25 juin 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 : 	<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 elles se rattachent sont étayées, afin de correspondre aux problématiques de terrain rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

	<p>petit patrimoine, bâtiment ou ensemble urbain d'intérêt patrimonial, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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, ...). <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 (25 juin 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 	<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"> - <i>Limiter la consommation de foncier en extension urbaine,</i> - <i>Répondre aux besoins de logements sur le territoire.</i> <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>

	<p>routière pour la collecte des ordures ménagères ;</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 (25 juin 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 seront 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 seront 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 permettra 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> <ul 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 <p>- 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problématiques techniques ou de sécurité

- 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 voies 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 dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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 UB

Les constructions doivent être édifiées soit :

- 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.

Règlement après modification de la zone UB

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 :

- 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 ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, l'alignement sera obligatoire sur au moins un côté complet d'îlot,
- 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,
- 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,
- 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,
- 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 voies 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.

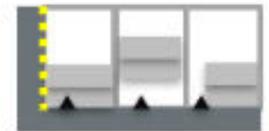
• Problématiques techniques ou de sécurité

- 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.

	<p>- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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 inscrits dans les dispositions générales.</p>
--	---

Règlement avant modification de la zone UC	Règlement après modification de la zone UC
<p>En secteur UCA, les constructions peuvent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement. ▪ Ou à l'alignement de manière partielle, dans les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 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, • 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. <p>En secteur UCB, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait libre par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-avant sont possibles :</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, ▪ Si une implantation à l'alignement permet une meilleure continuité des volumes avec des bâtiments contigus existants. <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</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 <p>- 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.</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>- 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.</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> 

<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 voies départementales sont inscrits dans les dispositions générales.</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 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 dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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 inscrits dans les dispositions générales.</p>
--	--

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 	<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 <p>- 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problématiques techniques ou de sécurité

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 voies départementales sont inscrites 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 dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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 inscrites dans les dispositions générales.

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 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. <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p>	<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 - 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.

<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. ▪ 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. 	<p>- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaignu, 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p style="text-align: center;">• Dispositions d'ordre environnemental</p> <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 après 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 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> <p style="text-align: center;">• Composition d'un aménagement d'ensemble</p> <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>



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 ($L = H/2$).

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.

• **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 dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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 UC	Règlement après modification de la zone UC
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	Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes : - Sur les deux limites séparatives,

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 ($L = H/2$).

Au-delà de cette profondeur de 15 m :

- 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 :
 - 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 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.

- 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.

<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 se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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. <p style="text-align: center;">• Dispositions d'ordre environnemental</p> <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 A	Règlement après modification de la zone A
<p>Les constructions peuvent être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit en limite séparative ▪ 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 ($L = H/2$). <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> <p style="text-align: center;">• Composition d'un aménagement d'ensemble</p> <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. <p style="text-align: center;">• Problématiques techniques ou de sécurité</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"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> • Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant <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 dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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 <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 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 	<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

- 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 ($L = H/2$).

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.

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 dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, 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.

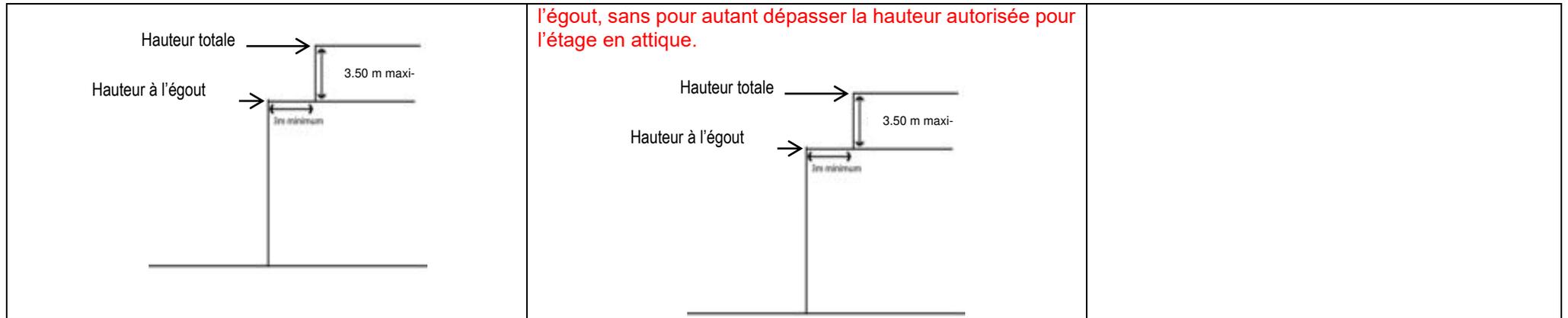
	<p>- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions d'ordre environnemental <p>- Lorsque le projet 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>
--	---

Article 4 : Emprise au sol

Règlement avant modification des zones AU	Règlement après modification des zones AU	Justification de la modification
<p>Les règles concernant l'emprise au sol des constructions s'appliquant à ces secteurs sont : [..]</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour le secteur 1 AUCA, celles de la zone UCB. 	<p>Les règles concernant l'emprise au sol des constructions s'appliquant à ces secteurs sont : [..]</p> <p>Pour le secteur 1 AUCA, celles de la zone UCA.</p>	<p><i>Une erreur matérielle sur le renvoi d'article est corrigée.</i></p>

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</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
<p>Non réglementé.</p>	<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>

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

Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, UE, UL, AEP, NEP	Règlement après modification des zones UA, UB, UC, UE, UL, AEP, NEP	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. 	<p>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.</p>
Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, UE, UL, UT, A et N	Règlement après modification des zones UA, UB, UC, UE, UL, UT, A et N	Justification de la modification
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
Règlement avant modification des zones UA, UB, UC, UL, UT, A, N	Règlement après modification des zones UA, UB, UC, UL, UT, 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 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 %.</p>	<p>Toitures [...] Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faitage, le même débordement de toiture 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>	<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>

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 %.		
--	--	--

Règlement avant modification des secteurs d'intérêt patrimonial « p »	Règlement après modification des secteurs d'intérêt patrimonial « p »	Justification de la modification
Non règlementé.	Exceptions L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle. 	<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>

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 voies 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 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>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>

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.

- 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 :

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 :

	<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>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>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>

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.

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.

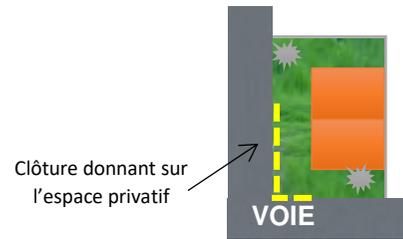
- a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

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.
- Par un grillage rigide.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.

	<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>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 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. 	<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>

- 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.

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, 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.
- 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.

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

- **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.

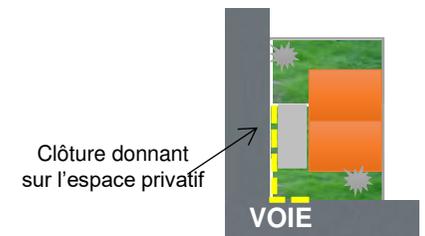
Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- 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.



- **Pour des raisons de sécurité et de nuisances, les clôtures aux habitations qui bordent les voies départementales peuvent, sous réserve d'une bonne**



	<p>intégration par rapport au bâti et à l'environnement, ainsi que des clôtures adjacentes, être élevées jusqu'à 1,80m.</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, ...).
--	--

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
<i>Aires / transports en commun</i>	<i>Places / transports collectifs</i>	<i>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.</i>

Règlement avant modification pour les zones UA	Règlement après modification pour les zones UA	Justification de la modification
<p>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 300 m en secteur UAA et UAB en centre-ville de Montaigu, à 150 m en secteur UAB pour les autres communes, à 100 m en secteur UAC).</p>	<p>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 300 m).</p>	<p><i>Une incohérence est soulevée entre les deux PLUi concernant la distance autorisée lors de la réalisation de places de stationnement dans leur environnement immédiat en zones UA. A été privilégié d'harmoniser à 300 m, la distance inférieure à laquelle doivent être réalisées les places de stationnement sur l'ensemble des zones UA des communes concernées par ce PLUi (cf le règlement écrit du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière).</i></p>

Règlement avant modification pour les zones UB	Règlement après modification pour les zones UB	Justification de la modification
<p>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.</p>	<p>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).</p>	<p><i>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).</i></p>

Règlement avant modification pour les zones UA et UB	Règlement après modification pour les zones UA et UB	Justification de la modification
/	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être inférieur en fonction des besoins, et notamment :</p> <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. 	<p>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).</p>

Règlement avant modification pour les zones UE	Règlement après modification pour les zones UE	Justification de la modification												
<p>Règles quantitatives Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination projetée</th> <th>Nombre de places requises</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerce de détail et restauration</td> <td>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme)</td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td>1 place par chambre</td> </tr> </tbody> </table>	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)	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	<p>Règles quantitatives Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination projetée</th> <th>Nombre de places requises</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerce de détail</td> <td>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme)</td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td>1 place par chambre</td> </tr> </tbody> </table>	Destination projetée	Nombre de places requises	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	<p>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.</p>
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)													
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre													
Destination projetée	Nombre de places requises													
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													

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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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></p> <p><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>

	<p>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>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</p>	<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 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</p>	<p><i>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.</i></p>



<p>à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>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.</p>	<p>à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>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.</p>	
--	--	--

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>a) « <i>Edifices remarquables</i> » 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.</p>	<p>Composition des façades et volumétrie des bâtiments</p> <p>a) « <i>Edifices remarquables</i> » 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, ceux des chaînages, des corniches, souches de cheminées et des soubassements éventuels seront conservés et remis en place. Les éléments remarquables,</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>

Dans tous les cas, les éléments d'encadrement des baies, ceux des chaînages, des corniches, souches de cheminées et des soubassements éventuels seront conservés et remis en place. Les éléments remarquables, éventuellement découverts lors de travaux, doivent être conservés.

Quand les ouvertures sont 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.

b) « Bâtiments intéressants »

Les principes originaux des compositions de façade seront conservés : symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, principe de descente des charges, ouvertures plus hautes que larges. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Toutefois, des démolitions ponctuelles, des percements nouveaux et limités pourront être autorisés si les caractéristiques principales de l'immeuble ne sont pas sensiblement modifiées. Tout projet de création ou de disparition de percement sera créé de manière à mettre en valeur l'édifice et ses façades depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les règles suivantes devront être respectées :

- Seront préservés les jambages et les encadrements des portes et des fenêtres d'origine : linteaux, piédroits, arcs en pierres ou en briques ainsi que les corniches et génoises et tout autre élément intéressant ;

éventuellement découverts lors de travaux, doivent être conservés.

Quand les ouvertures sont 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.

b) « Bâtiments intéressants »

Les principes originaux des compositions de façade seront conservés : symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, principe de descente des charges, ouvertures plus hautes que larges. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Toutefois, des percements nouveaux et limités pourront être autorisés si les caractéristiques principales de l'immeuble ne sont pas sensiblement modifiées. Tout projet de création ou de disparition de percement sera créé de manière à mettre en valeur l'édifice et ses façades depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les règles suivantes devront être respectées :

- Seront préservés les jambages et les encadrements des portes et des fenêtres d'origine : linteaux, piédroits, arcs en pierres ou en briques ainsi que les corniches et génoises et tout autre élément intéressant ;
- Les percements nouveaux reprendront les dispositions des ouvertures d'origine (encadrements...). Les percements seront pratiqués dans les élévations en respectant obligatoirement la

- Les percements nouveaux reprendront les dispositions des ouvertures d'origine (encadrements...). Les percements seront pratiqués dans les élévations en respectant obligatoirement la trame et les axes de symétrie existants. Les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges ou au maximum carrées. Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales ou au minimum carrées. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant. La création de baies de grande largeur ne pourra être autorisée que sur les façades non visibles des voies. Elles devront être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

c) « Ensembles urbains intéressants »

Les principes originaux des compositions de façade seront conservés : symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, principe de descente des charges, ouvertures plus hautes que larges.

Des démolitions partielles, des modifications de volume, des percements nouveaux pourront être autorisés. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Seront préservés les jambages et les encadrements de portes et de fenêtres d'origine : linteaux, piédroits, arcs en pierres ou en briques ainsi que les corniches et génoises et tout autre élément intéressant.

Les percements nouveaux reprendront les dispositions des ouvertures d'origine (encadrements...). Les percements seront pratiqués dans les élévations suivant la

trame et les axes de symétrie existants. Les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges ou au maximum carrées. Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales ou au minimum carrées. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant. La création de baies de grande largeur ne pourra être autorisée que sur les façades non visibles des voies. Elles devront être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

c) « Ensembles urbains intéressants »

Les principes originaux des compositions de façade seront conservés : symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, principe de descente des charges, ouvertures plus hautes que larges.

Des modifications de volume, des percements nouveaux pourront être autorisés. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Seront préservés les jambages et les encadrements de portes et de fenêtres d'origine : linteaux, piédroits, arcs en pierres ou en briques ainsi que les corniches et génoises et tout autre élément intéressant.

Les percements nouveaux reprendront les dispositions des ouvertures d'origine (encadrements...). Les percements seront pratiqués dans les élévations suivant la trame et les axes de symétrie existants. Les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges ou au maximum carrées. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant.

Exception

<p>trame et les axes de symétrie existants. Les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges ou au maximum carrées. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant.</p>	<p>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>/</p>	<p>Exception</p> <p>L'ensemble des règles de l'annexe patrimoniale 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>

4. CONCLUSION

4.1. POTENTIEL DE LOGEMENTS MODIFIE

Le tableau suivant, figurant au rapport de présentation du PLUi, présente de façon synthétique le bilan des capacités de densification et des besoins en extension selon les différents pôles. Il comprend les informations suivantes :

- L'estimation du nombre de logements réalisables en densification sur les 10 années, dans le diffus et dans les OAP Renouvellement Urbain (à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine).
- L'estimation des besoins en extension (ouvertures à l'urbanisation) théoriques, comparée avec les surfaces retenues (dernière colonne). Il est à noter que cette estimation correspond au nombre de logements résiduels à construire (une fois retirés l'ensemble des logements comptabilisés en comblement de l'enveloppe urbaine), auxquels sont appliqués les densités minimales requises par secteur.

RESUME DE LA MODIFICATION :

Le tableau du potentiel de logements est modifié de la façon suivante :

- **Pour le Pôle de Pays** : la modification apportée est relative à la correction d'une erreur matérielle dans le calcul de la colonne A « Objectif période PLUi (2019-2029) » (+ 1 logement).
- **Pour le Pôle d'appui** : les modifications apportées sont relatives aux changements de destination dans la colonne F « Estimation changement de destination 50% » (+ 0,5 logement) et à la correction d'une erreur matérielle dans le calcul de la colonne A « Objectif période PLUi (2019-2029) » (+ 1 logement), pour la commune de Cugand.
- **Pour le Pôle de proximité** : les modifications apportées sont relatives aux changements de destination pour la commune de La Bernardière dans la colonne F « Estimation changement de destination 50% » (+ 0,5 logement).

En conclusion, le nombre total de logements à produire évolue de manière anecdotique (3013 > 3016 logements), ce qui représente 0,1% de l'enveloppe globale de production de logements.

• Tableau du potentiel de logements avant modification :

Nombre de logements à construire	Logements programmés en comblement de l'enveloppe urbaine					F	Estimation des besoins en extension				Surface et répartition zones à urbaniser		
	A	B	C	D	B+C+D+E		A-E-F+G	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	H	G+H	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)
Objectif période PLUI (2019-2029)		Nombre de logements potentiels en RU dans le cadre d'OAP	Estimation du nombre de logements réalisables en densification sur 10 ans hors OAP	Estimation du nombre de logements dans les secteurs d'attente	Nombre total de logements potentiels en RU	Chgt destination fon	Estimation chgt destination (50%)	Besoin total en nombre de logements en extension					
Montaigu Agglo	540	293	32	76	401				13,6	0,8	14,4	14,4	
Boufféré bourg	350	20	39		59				7,4	5	12,4	5	7,4
Saint Georges bourg	350	43	55		98	78	39	962,5	9,2		9,2	9,2	
Saint Hilaire de Loulay bourg	350	200	67		267				9,8		9,8	3,9	5,9
La Guyonnière bourg	300	0	32		32				8,5		8,5	8,5	
Total Pôle de Pays	1889	556	225	76	857	78	39	992,5	48,5	5,8	54,3	41	13,3
Cugand	262	84	63		167	8	4	91	5,3		5,3	5,3	
La Bruère	293	15	41		56	25	12,5	223,5	13,2	2	15,2	9,5	5,7
Treize Septiers	232	30	81	78	189	7	3,5	36,5	2,4		2,4	2,4	
Total Pôle d'appui	786	129	265	78	412	48	20	354	20,9	2	22,9	17,2	5,7
La Bernardière	150	0	21		21	12	6	123	8,2		8,2	5,8	2,4
La Boissière de Montaigu	188	0	65		65	14	7	116	7,7		7,7	5,25	2,45
Total Pôle de proximité	338	0	86		86	26	13	239	15,9		15,9	11,05	4,85
TOTAL	3013	685	516	154	1355	144	72	1585,5	85,3	7,8	93,1	69,25	23,85

• Tableau du potentiel de logements après modification (en rouge) :

	Nombre de logements à construire		Logements programmés en comblement de l'enveloppe urbaine					Estimation des besoins en extension				Surface et répartition zones à urbaniser	
	A	B	C	D	B+C+D+E	F	A.E.F+G	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	H	G+H	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)
Montaigu Agglo	540	293	32	76	401				13,6	0,8	14,4	14,4	
Boufféré bourg	350	20	39	0	59				7,4	5	12,4	5	7,4
Saint Georges bourg	350	43	55	0	98	76	38	992,5	9,2	0	9,2	9,2	0
Saint Hilaire de Loulay bourg	350	200	67	0	267				9,8	0	9,8	3,9	5,9
La Guyonnnière bourg	300	0	32	0	32				8,5	0	8,5	8,5	0
Total Pôle de Pays	1890	556	225	76	857	76	38	992,5	48,5	5,8	54,3	41	13,3
Cugand	262,5	84	83	0	167	9	4,5	91,5	5,3	0	5,3	5,3	
La Bruffière	293	15	41	0	56	26	12,5	223,5	13,2	2	15,2	9,5	5,7
Treize Septiers	232	30	81	78	189	7	3,5	39,5	2,4		2,4	2,4	
Total Pôle d'appui	787,5	129	205	78	412	41	20,5	354,5	20,9	2	22,9	17,2	5,7
La Bernardière	150,5	0	21	0	21	13	6,5	123,5	8,2	0	8,2	5,8	2,4
La Bossière de Montaigu	188	0	65	0	65	14	7	116	7,7	0	7,7	5,25	2,45
Total Pôle de proximité	338,5	0	86	0	86	27	13,5	239,5	15,9		15,9	11,05	4,85
TOTAL	3016	685	516	154	1355	144	72	1586,5	85,3	7,8	93,1	69,25	23,85

4.2. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UCA	1 081,51	1 081,56	+ 0,05
UEE	232,46	251,06	+ 18,61
UEP	83,71	67,14	- 16,58
UEI	322,32	319,24	- 3,08
UL	142,45	142,33	- 0,11
A	18 723,36	18 723,40	+ 0,04
N	2 109,17	2 110,26	+ 1,08

5. ANNEXES

5.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° ATDMAD_22_009

Prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu 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 Terres de Montaigu, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2019 et ses procédures d'évolutions, 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°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est prescrite, conformément aux dispositions de l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

La modification n°2 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 membres concernées par le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu ;
- 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-VENDEE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°2 PLUi ex-CCTM » ;
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°2 PLUi ex-CCTM ».

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.

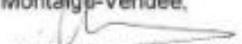
ARTICLE 6

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 Terres de Montaigu, 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
Chelieu
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