



MODIFICATION n°3

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Com- munes du Canton de Rocheservière

NOTICE VALANT COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	26/11/2018	14/10/2019
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Modification simplifiée n°1	24/03/2021	/	28/06/2021
Modification n°1	03/03/2022	/	
Modification n°2	09/09/2022	/	26/06/2023
Modification n°3	14/06/2023		12/02/2024

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	3
2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUI	5
2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI	5
2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI	7
2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI	8
2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI	9
3. L'ÉVOLUTION PROPOSÉE : MODIFIER LE ZONAGE UEE EN ZONE UB	14
3.1. LA JUSTIFICATION DU BESOIN	15
3.2. L'ÉVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)	35
4. AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS (ARTICLE R122-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)	38
4.1. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE LA MODIFICATION	38
4.2. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE LA MODIFICATION	54
4.3. CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION	57
4. CONCLUSION	58
4.1. BILAN DES SURFACES MODIFIÉES	58
5. ANNEXES	59
5.1. ANNEXE 1 – ARRÊTÉ DE PRÉSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUI	59

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Carte d'identité

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



La situation géographique de Terres de Montaigu

Les communes qui composent Terres de Montaigu sont : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), Montréverd (communes déléguées de 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 PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUI

2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI

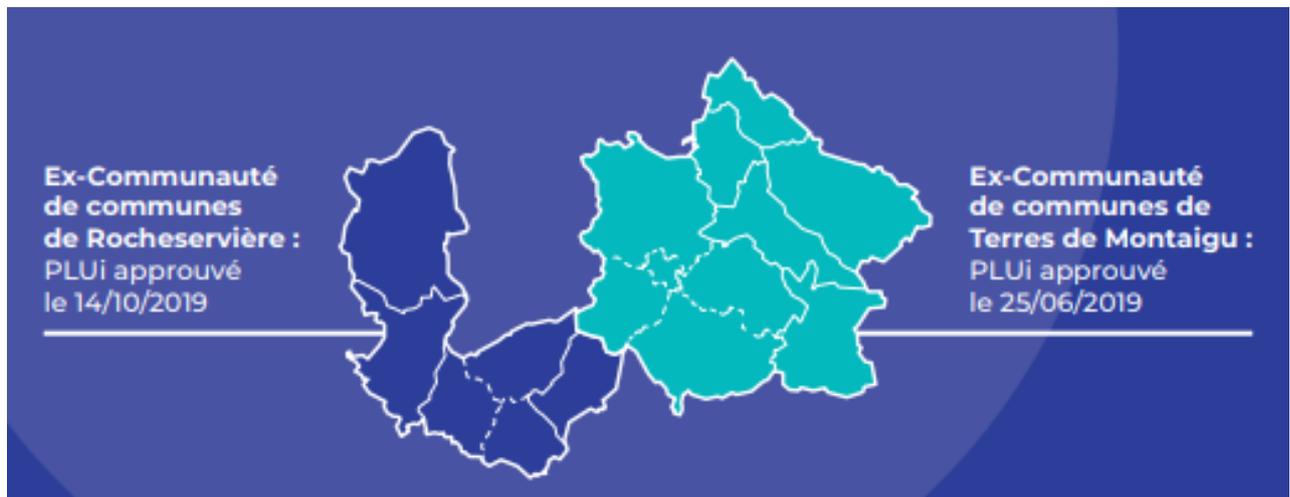
Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes communautés de communes, avant leur fusion au 1^{er} janvier 2017 :

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

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

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

Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°2 approuvée le 26 juin 2023.



La présente modification n°3 concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, et plus spécifiquement la commune de Rocheservière**. Rocheservière est une commune de 3 530 habitants (selon le dernier recensement INSEE – population légale 2019 au 1^{er} janvier 2023) qui s'étend sur 28,26 km². Traversée par le cours d'eau La Boulogne, Rocheservière est un village patrimonial qui offre un cadre de vie bucolique et agréable à ses habitants.

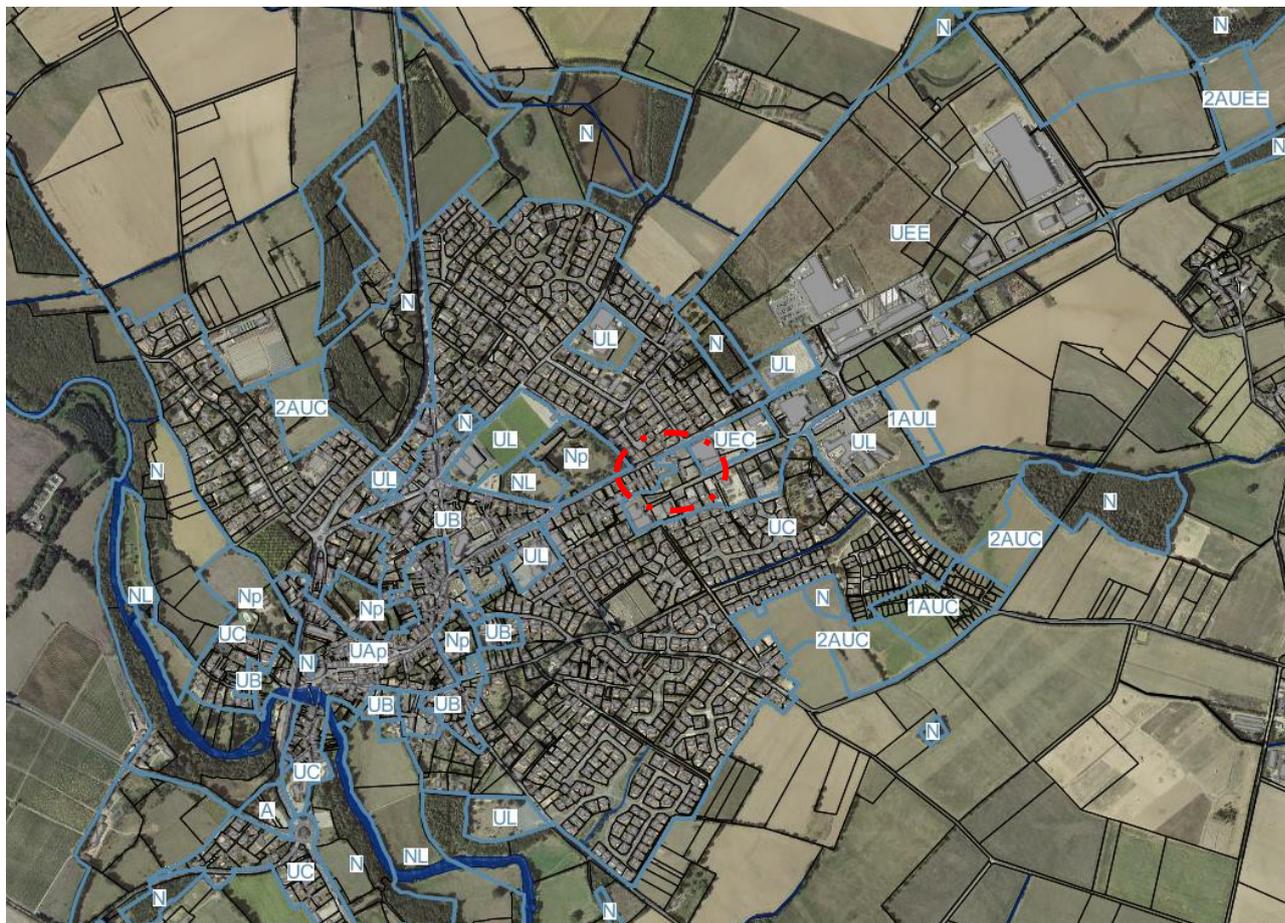
Situation de la commune de Rocheservière dans Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI

La procédure de modification n°3 porte sur la **modification de zonage d'un site actuellement classé en zone urbaine à vocation économique (UEE) en zone urbaine à vocation d'habitat (UB)**, pour permettre la création d'une quarantaine de logements.

Vue aérienne de la zone UEE dans la commune de Rocheservière



2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUi

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

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

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ d'application de la modification puisqu'elle a pour objectif de faire évoluer le rapport de présentation, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

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

Ainsi, par arrêté du Président n° ARRAE_2023_061 du 14 juin 2023, la procédure de modification n°3 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, a été prescrite (annexe 1).

Au regard de l'**article L122-4 du Code de l'environnement** et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que 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.

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

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

2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI

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

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

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

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

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

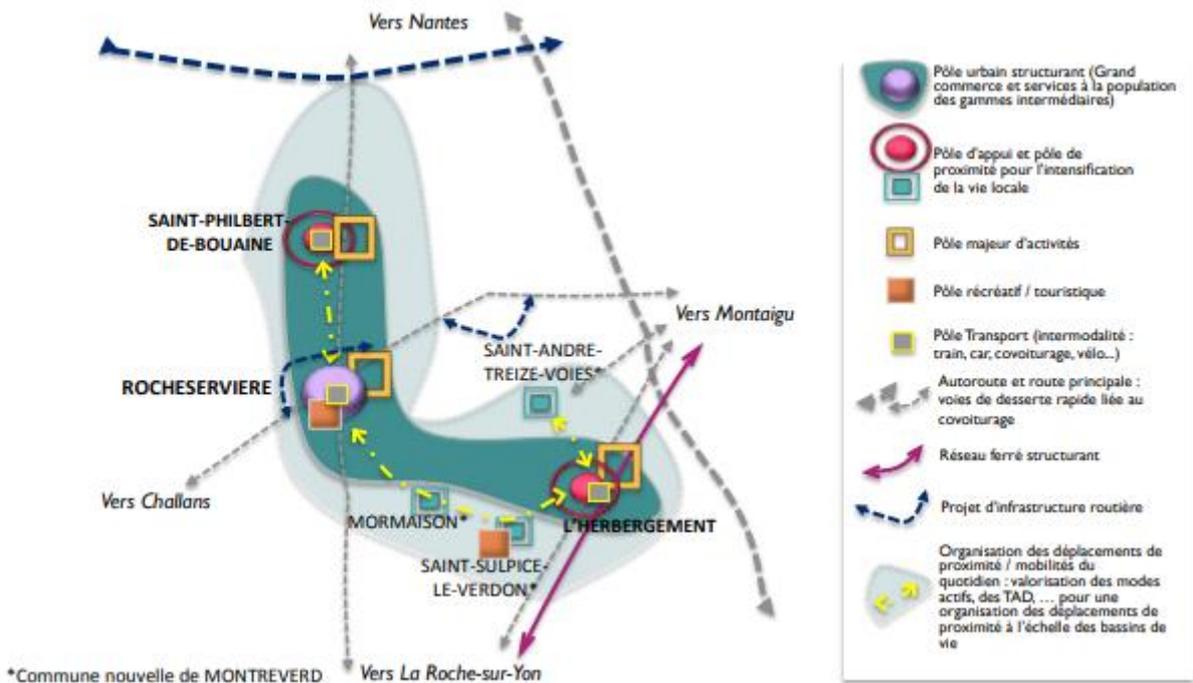
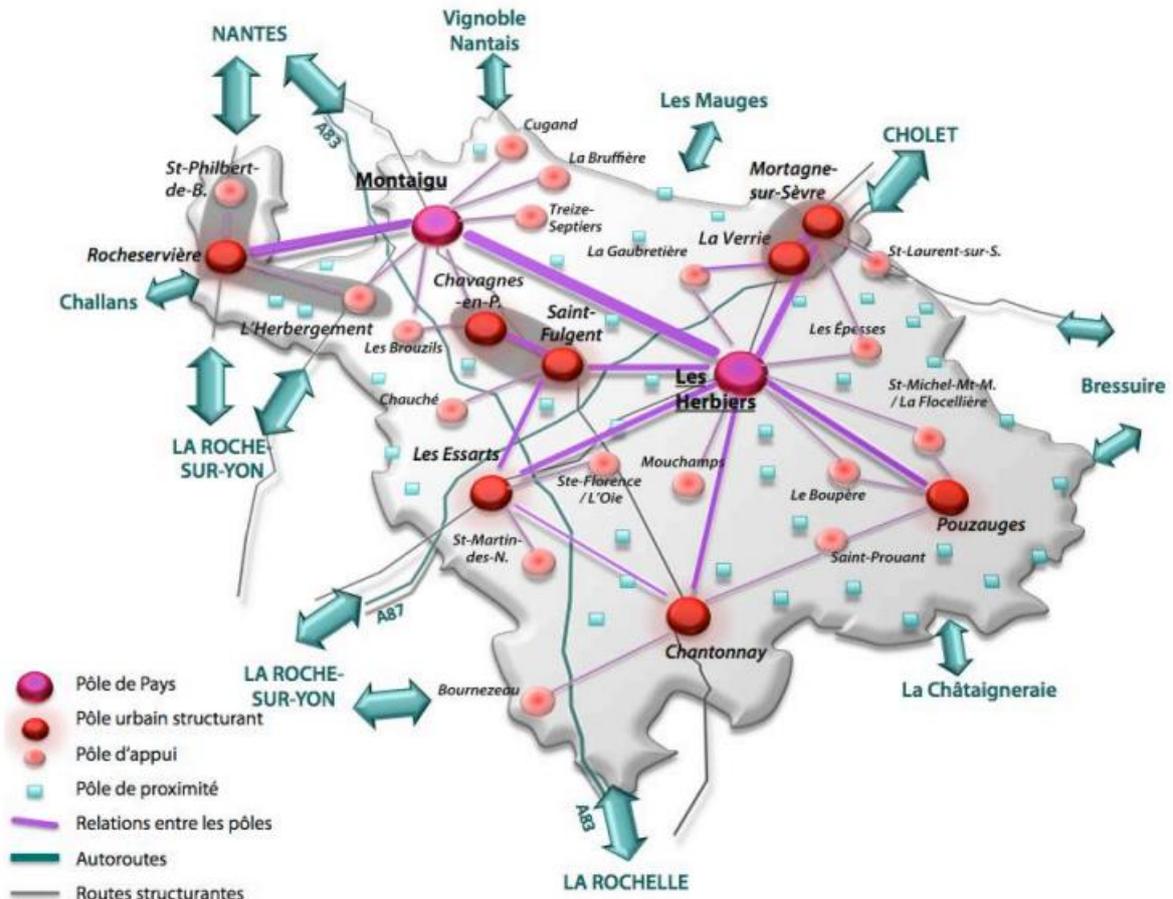
- **Les pôles d'appui** sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant les différentes fonctions urbaines au sein de leur bassin de vie, tout en leur conférant une certaine autonomie pour les besoins du quotidien de la population et des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

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

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

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

Maillage des pôles définis par le SCoT



Le SCoT définit, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pour une période de 15 ans (2017-2032), les objectifs de la commune de Rocheservière, en tant que pôle urbain structurant :

- Un objectif d'environ **4440 habitants en 2032**, soit une moyenne d'environ 77 habitants supplémentaires par an entre 2017 et 2032.
- Un objectif de production de **494 logements entre 2017 et 2032**, soit une moyenne d'environ **33 logements par an**.
- Une densité des nouvelles opérations fixée à **19 logements/ha minimum**.
- Une enveloppe foncière en extension maximale de **18 ha entre 2017 et 2032**, soit 1,2 ha par an.
- Une part de production de logements de **30% minimum dans l'enveloppe urbaine, soit 148 logements**.

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

Le PLH adopté le 17 février 2020, fixe l'orientation et l'action suivante :

Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages

Une des priorités pour le territoire est d'accompagner le développement économique avec une offre de logements diversifiée et suffisante, permettant de répondre aussi bien aux ménages souhaitant entrer dans le parc locatif qu'à ceux souhaitant accéder à la propriété.

- **Disposer d'un parc de logements diversifiés répondant aux besoins des habitants**

Un des principaux enjeux du PLH est de développer une offre de logements en équilibrant sur l'ensemble du territoire, les types et la gamme des logements produits, dans un souci de mixité sociale, afin que les ménages aux revenus modestes, accédants ou locataires, trouvent un logement abordable répondant à leurs besoins.

Le PLH prévoit la production de **35 logements par an** sur la commune de Rocheservière, sur la période 2020-2025.

Extrait du PLH pour la commune de Rocheservière :

➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
ZAC de la Caillonnière	10,71 ha	203 logements (dont 24 locatifs sociaux)	3,35 ha	7,36
Rue de la Douce	2,37 ha	45 logements (dont 5 locatifs sociaux)		2,37 ha



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

Le projet de modification n°3 du PLUi s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière :

II. MAINTENIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES SPECIFICITES LOCALES

C - Renforcer la centralité des bourgs

1. Favoriser la densification urbaine des bourgs

➤ Produire un nombre minimum de logements au sein des enveloppes urbaines

Les objectifs chiffrés sont les suivants :

- **Pour les pôles urbains structurants et d'appui (Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et L'Herbergement) :** produire au minimum **30%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.
- **Pour le pôle de proximité (Montréverd) :** produire au minimum **28%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.

III. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DE LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE EN METTANT EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ADAPTEE ET EQUILIBREE

A - Atteindre environ 17 000 habitants en 2029

Pour atteindre l'objectif du SCoT, il s'agit d'accueillir environ 2860 habitants supplémentaires, soit une augmentation d'environ 20% de la population pour la période 2019-2029, répartis ainsi :

Pôles	Répartition de l'objectif d'accueil de nouveaux habitants (période 2019-2029)	Nombre de nouveaux habitants (période 2019-2029)
<i>Pôle urbain structurant de Rocheservière</i>	27%	772 (77/an)
<i>Pôles d'appui de L'Herbergement et Saint-Philbert-de-Bouaine</i>	52%	1487 (149/an)
<i>Pôle de proximité de Montréverd</i>	21%	600 (60/an)

Le PLUi fixe un **objectif équivalent au SCoT** en prévoyant l'accueil de 772 nouveaux habitants pour la commune de Rocheservière sur la période 2019-2029, soit environ **77 habitants par an**.

B - Relancer la construction de logements

Pour atteindre l'objectif du SCoT, le PLUi prévoit la production de **134 logements** neufs par an sur l'ensemble de l'ancienne Communauté de Communes.

1. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population

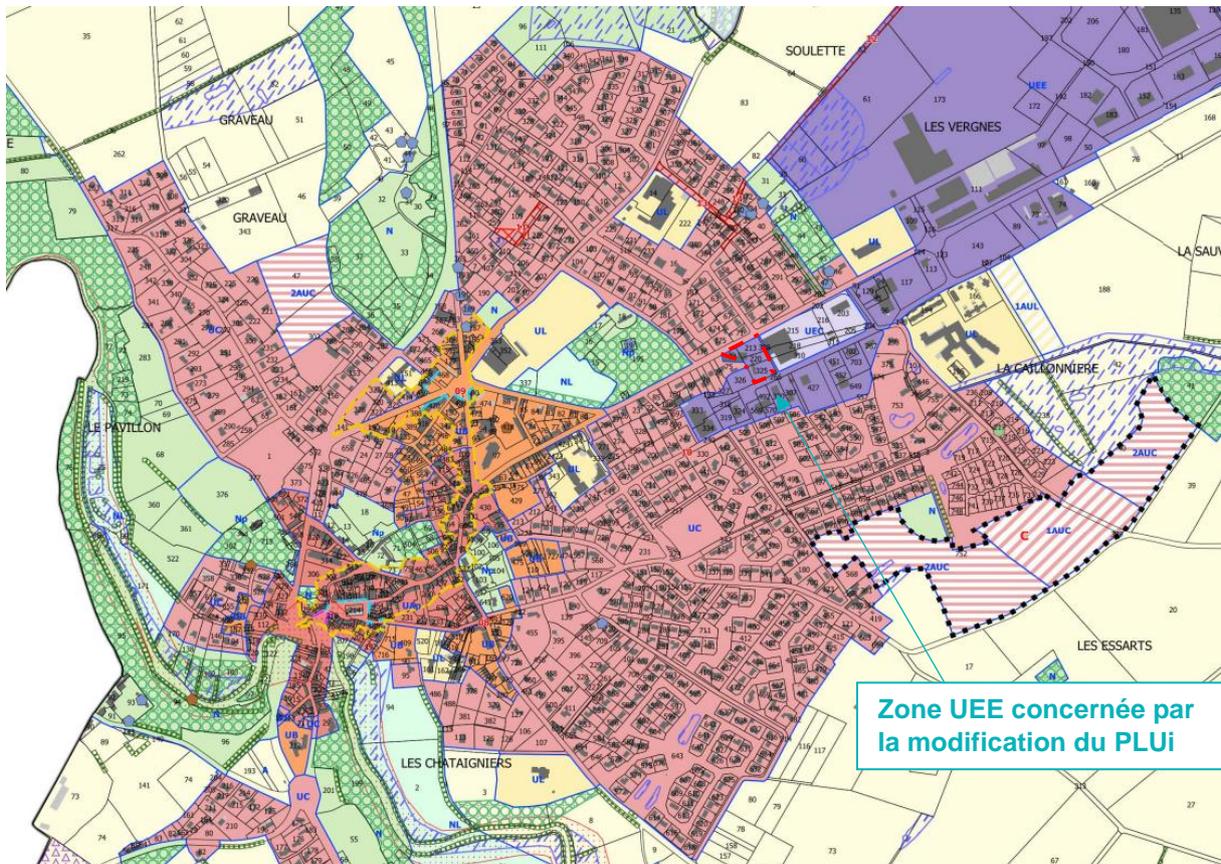
L'utilisation d'orientations d'aménagement ou de dispositions réglementaires permettra de faciliter la mise en œuvre de cette orientation, à travers notamment le développement de la mixité et une recherche de diversification des formes urbaines dans les opérations. Cette diversification sera également soucieuse de faciliter les nouveaux modes d'habitat.

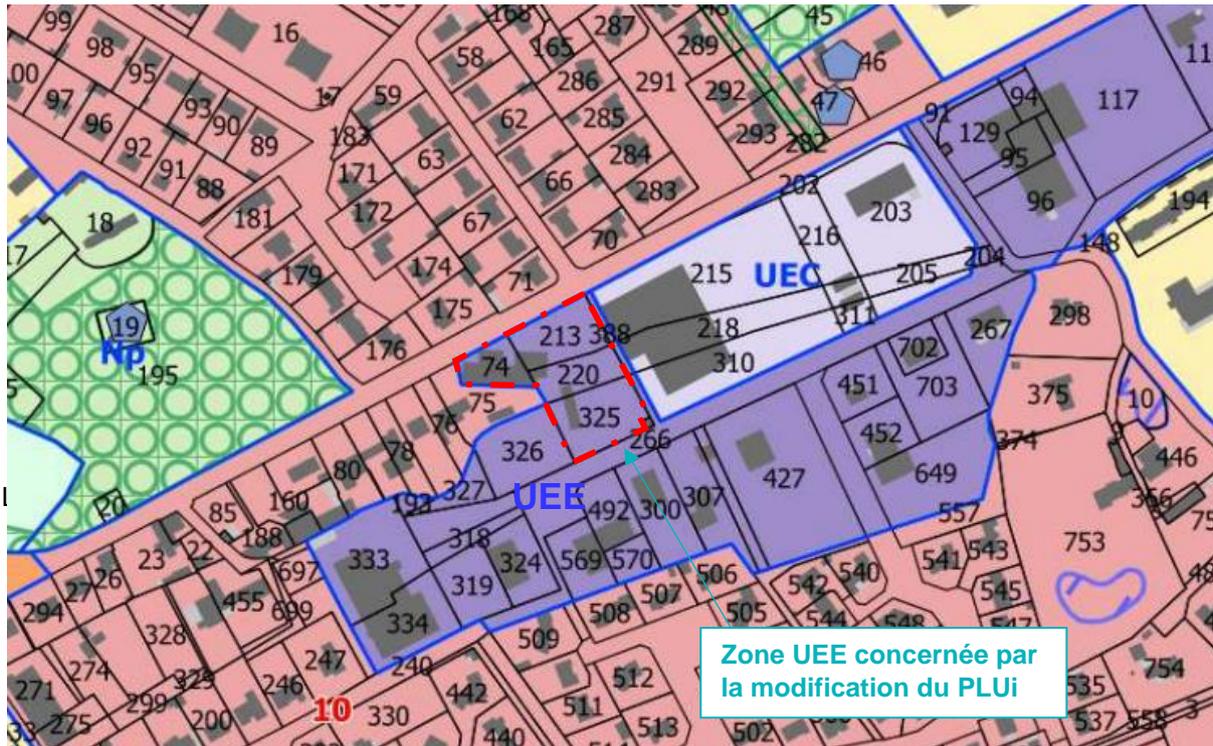
3. L'EVOLUTION PROPOSEE : MODIFIER LE ZONAGE UEE EN ZONE UB

L'évolution du PLUi concernera les parcelles cadastrées AB 74, 213, 220 et ZL 325 **actuellement classées en zone urbaine à vocation économique d'équilibre (UEE)**, située Rue des Alouettes, pour une surface de 0,45 ha.

La **zone urbaine à vocation d'habitat (UB)** correspond aux zones d'extensions plus récentes et hétérogènes (zones d'habitat collectif et pavillonnaire denses). La modification de zonage permettra l'accueil d'environ 40 logements, ce qui correspond à l'accueil estimé à 100 habitants supplémentaires, soit + 3,5% de la population actuelle de la commune de Rocheservière.

Extrait du règlement graphique du PLUi





3.1. LA JUSTIFICATION DU BESOIN

A – UN SITE INADAPTE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Le site concerné par la procédure de modification est actuellement occupé par les anciens bâtiments de l'entreprise SMCM. Aujourd'hui, l'entreprise a déménagé dans la zone d'activités de l'Europe, située à proximité du futur secteur d'habitat. Les bâtiments sont donc actuellement inoccupés et ne répondent pas à l'installation d'une nouvelle activité économique.

Les anciens bâtiments de l'entreprise SMCM sont situés à proximité immédiate de secteurs d'habitat : le terrain est enclavé entre un secteur d'habitat à l'Ouest et Intermarché à l'Est.

Le zonage UEE permet l'accueil d'activités industrielles, dédié aux entreprises avec un développement potentiel important. Les entreprises accueillies dans ce zonage ont vocation à se développer et la proximité de l'habitat contraint les possibilités de développement d'entreprises sur ce site.

L'accueil d'activités économiques sur ce site peut également être créatrice de nuisances (exemples : sonores → bruit, trafic poids-lourds, ...) pour l'habitat environnant.

L'opportunité du déplacement de l'entreprise SMCM dans la zone d'activités de l'Europe a donc questionné le zonage du site, désormais privilégié pour y développer de l'habitat.

Ancien site de l'entreprise SMCM (vue depuis la rue des Alouettes)



Ancien site de l'entreprise SMCM (vue depuis la rue de l'Europe)





B - UNE REPONSE AU BESOIN DE LOGEMENTS DE LA COMMUNE

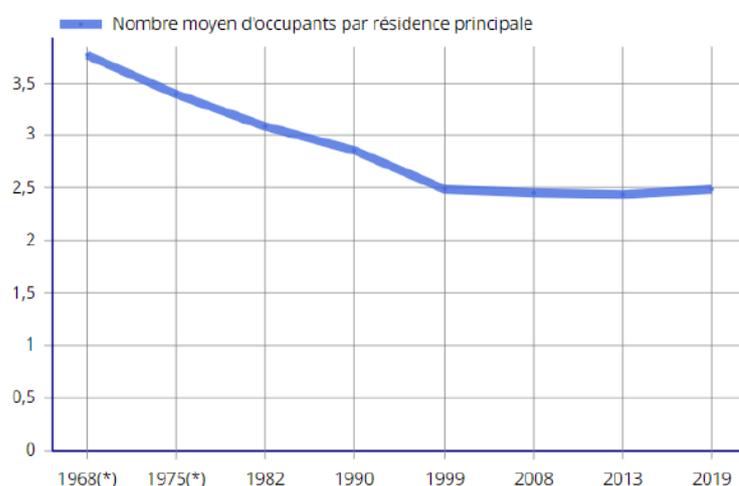
1) Une dynamique démographique constante

Entre 2008 et 2019, la commune a connu une évolution démographique stable et continue d'environ **+ 1,72% par an**, ce qui correspond à l'accueil d'environ 55 à 60 nouveaux habitants entre 2013 et 2018.

Année	Population (source INSEE au 1 ^{er} janvier 2022)	
2008	2818	
2009	2866	
2010	2915	
2011	2964	
2012	3015	
2013	3065	
2014	3117	
2015	3170	
2016	3224	
2017	3322	
2018	3400	
2019	3347	
2020	3404	extrapolation +1,7%
2021	3462	extrapolation +1,7%
2022	3521	extrapolation +1,7%

La taille des ménages augmente légèrement depuis 2013 passant de 2,43 personnes par ménage à 2,49 personnes par ménages en 2019 (source INSEE).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



2) Une production de logements soutenue

D'après les **+ données Sit@del2**, **232 logements** en construction neuve ont été **autorisés** entre 2012 et 2021, soit une moyenne d'environ **23 logements autorisés par an**.

Logements autorisés sur la commune de Rocheservière entre 2012 et 2021

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total	%
Individuels purs	27	7	1	5	2	10	19	31	12	43	157	67,7
Individuels groupés (intermédiaires)	8	2	12	/	2	/	1	7	/	2	34	13,8
Collectifs	/	/	/	/	/	33	/	8	/	/	41	18,5
Résidence	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0
Total	35	9	13	5	4	43	20	46	12	45	232	100
<i>Moyenne</i>											23,2	



Logements
autorisés
2012-2021

232 logements



Individuels purs

157 logements
67,7 %



Individuels groupés

34 logements
13,8 %



Collectifs

41 logements
18,5 %

⇒ Un indicateur démographique : le « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé **+ « point mort »**.

Le point mort doit être appréhendé comme un indicateur de la dynamique de la commune et un outil d'aide à la décision.

L'analyse du point mort illustre **l'accroissement démographique que connaît la commune de Rocheservière depuis 2008**.

La demande en logements est forte sur la commune. La situation qu'elle connaît est digne d'une centralité urbaine de 10 000 habitants car **le « point mort » constaté est négatif**.

Calcul du « point mort » pour la commune de Rocheservière

Calcul du point mort 2013-2019	
Renouvellement du parc de logements	-40
Variation résidences secondaires et logements vacants	5
Desserrement des ménages	-29,76
Point mort 2013 - 2019	-64,76
Point mort annuel négatif	-9,25

+ 3 phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements :

- + le renouvellement du parc de logements ;
- + le desserrement des ménages ;
- + la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau.

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

Trois types d'interprétations sont possibles :

1. **La stabilité démographique** : la construction de logements est égale au «point mort»
2. **L'accroissement démographique**, le nombre de logements neufs construits est supérieur au point mort
3. **Le recul démographique** : le nombre de logements neufs construits est inférieur au «point mort», d'où une baisse de la population

3) Des potentialités réduites de production de logements dans l'enveloppe urbaine à l'échelle du territoire intercommunal

a) La délimitation des enveloppes urbaines

Les objectifs chiffrés de production de logements dans le SCoT du Pays du Bocage Vendéen sont intégrés dans le PADD du PLUi. La détermination des enveloppes urbaines des bourgs prend en compte le périmètre urbanisé, le périmètre des projets qui ont été ou seront engagés avant fin 2018, les enclaves non construites dans les bourgs, et entourées sur au moins deux côtés par des parcelles bâties, et enfin l'étude des gisements fonciers réalisée par l'EPF en 2014.

Pour rappel, les objectifs chiffrés sont les suivants :

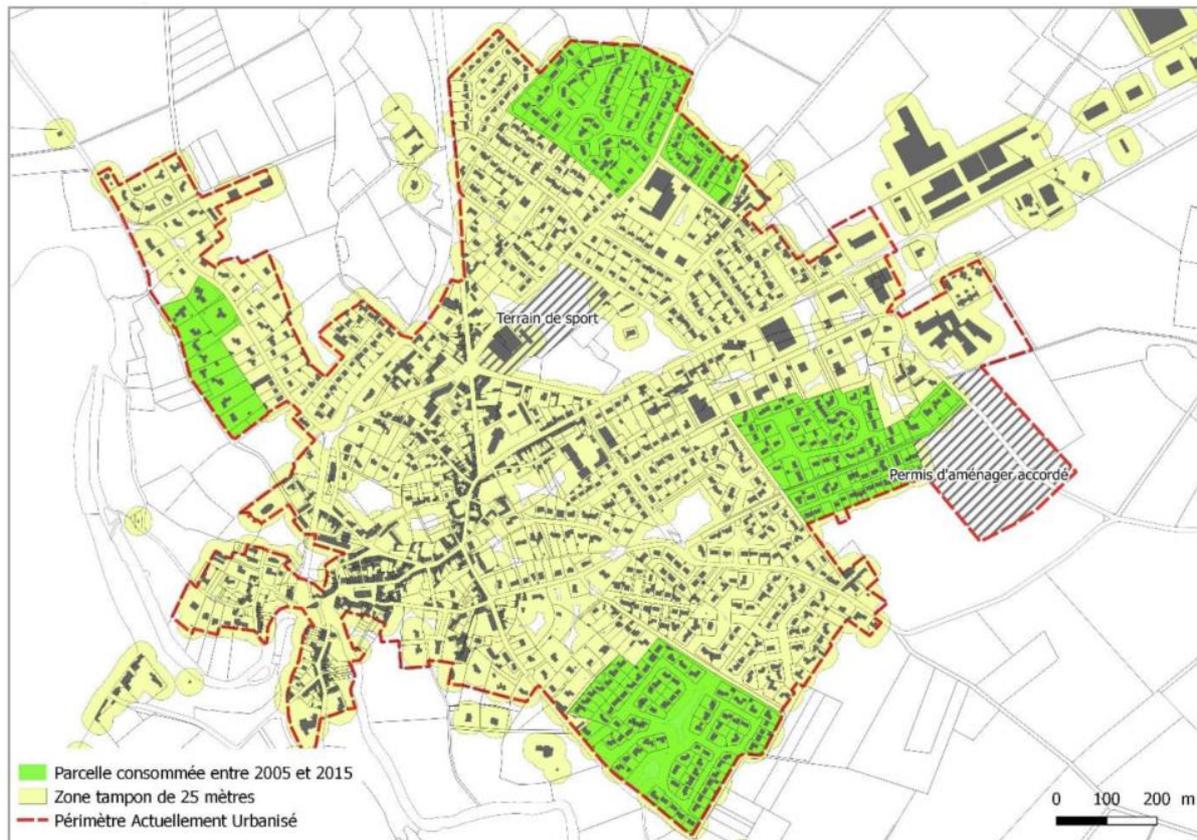
- **Pour les pôles urbains structurants et d'appui (Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et L'Herbergement)** : produire au minimum **30%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.
- **Pour le pôle de proximité (Montréverd)** : produire au minimum **28%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.

Dans le cadre du PLUi, il a été fixé le principe suivant : **faire correspondre l'enveloppe urbaine avec le périmètre urbanisé**. Les connaissances de la commune sur les projets en cours ou les autorisations d'urbanisme délivrées récemment ont concouru à préciser encore plus ces périmètres.

Un arbitrage a été réalisé sur certains secteurs grâce à l'apposition d'un tampon de 25 mètres autour de chaque bâtiment situé en agglomération. Les parcelles non incluses dans ces zones tampons (exemple : un éloignement de 25 mètres des constructions voisines de part et d'autre) ont été exclues du périmètre urbanisé. De plus, certaines règles s'appliquent pour la délimitation du périmètre urbanisé :

- Exclusion des abris de jardin pouvant générer une extension du tissu urbain en faisant la jonction entre deux bâtiments distants de plus de 50 mètres,
- Intégration des équipements attenants si un aménagement spécifique est décelable (parc, stade, parking, etc.),
- Arrêt de l'enveloppe à la limite de l'infrastructure dans le cas où celle-ci (de taille importante) crée une coupure d'urbanisation (exemple : voie ferrée à double sens sans passage à niveau ou autre élément de connexion).

Enveloppe urbaine du bourg de la commune de Rocheservière



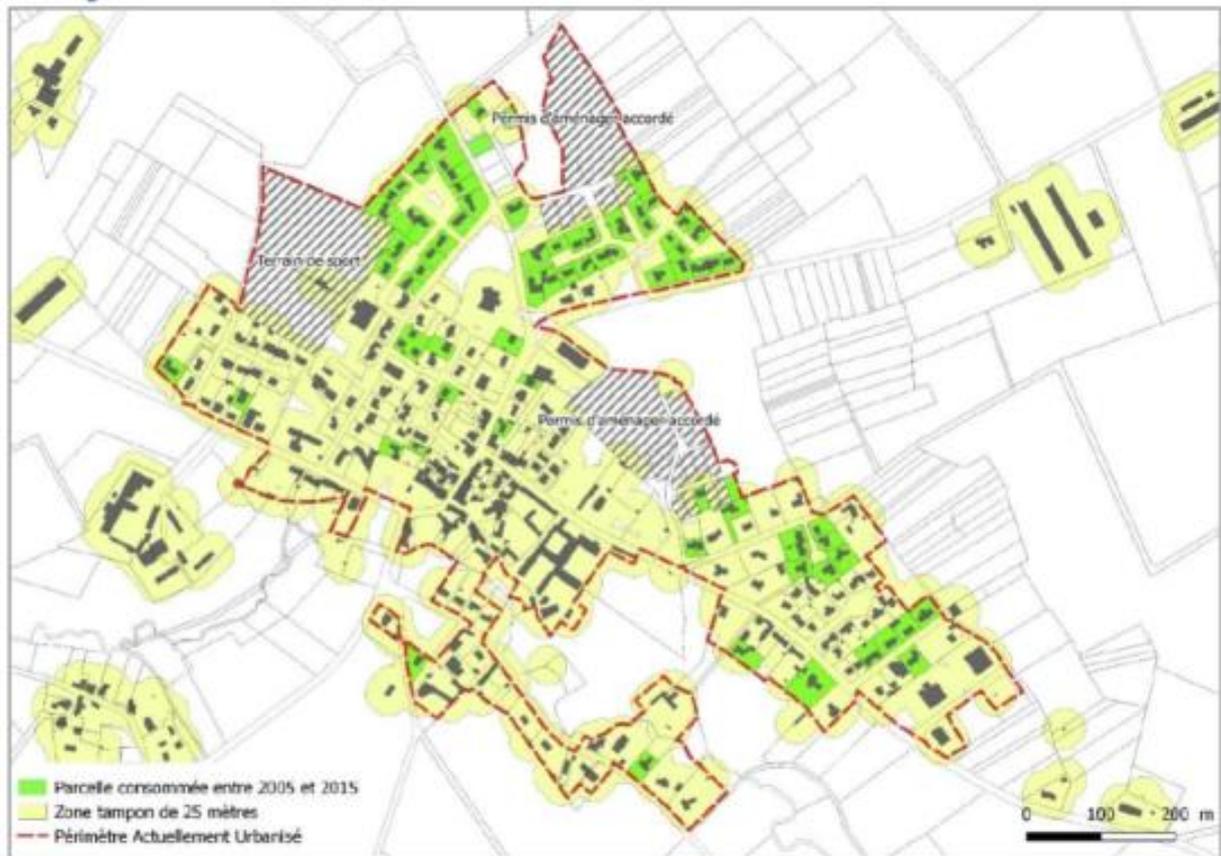
Enveloppe urbaine du bourg de la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine



Enveloppe urbaine du bourg de la commune de L'Herbergement



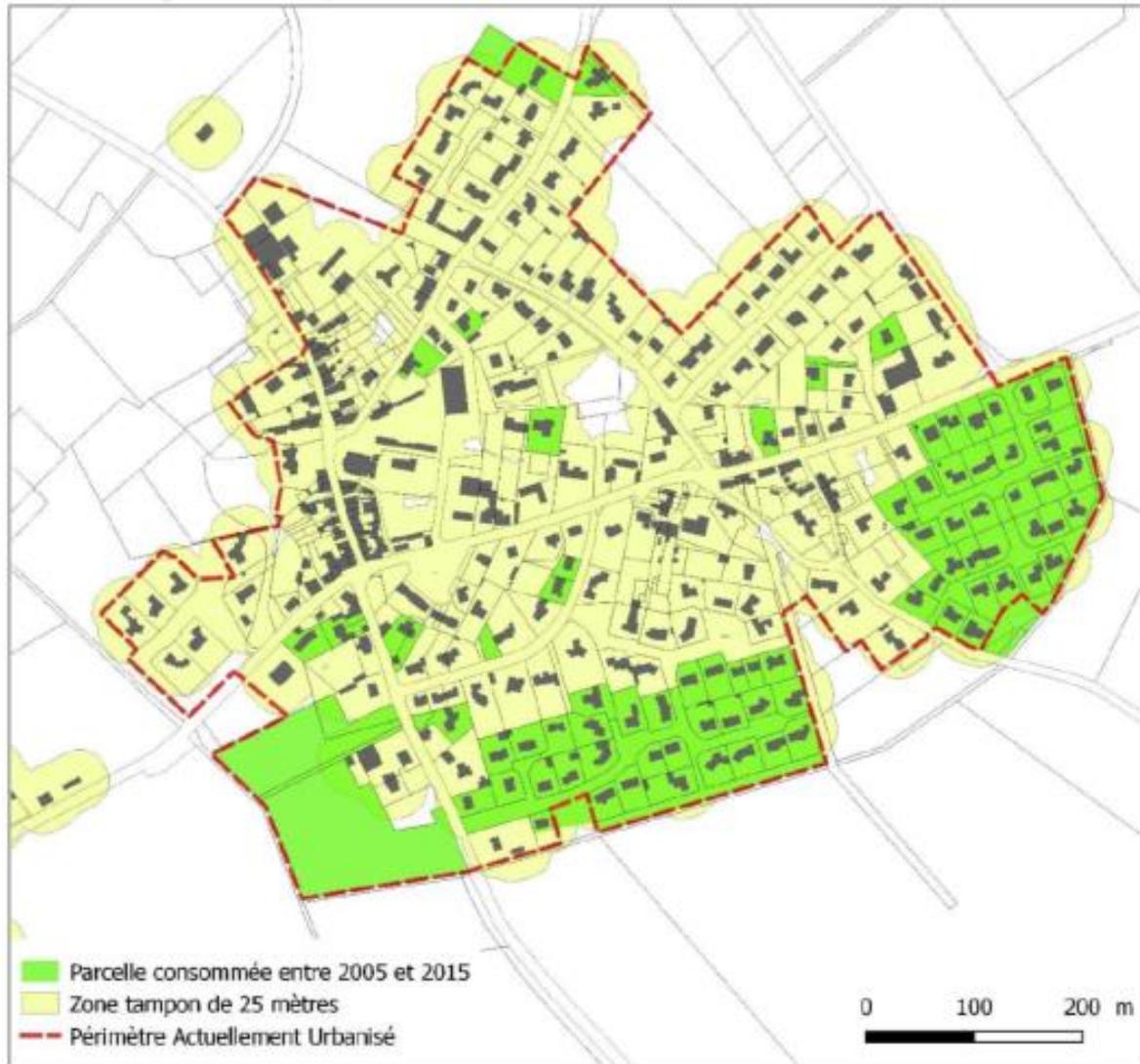
Enveloppe urbaine du bourg de la commune déléguée de Mormaison (Montréverd)



Enveloppe urbaine du bourg de la commune déléguée de Saint-André-Treize-Voies (Montréverd)



Enveloppe urbaine du bourg de la commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon (Montréverd)



b) Les gisements fonciers constatés dans le PLUi en 2017

Les gisements fonciers ont été identifiés en premier lieu par l'EPF, puis actualisés dans le cadre du diagnostic d'élaboration du PLUi en 2017.

Au total, le potentiel foncier libre en densification et renouvellement urbain dans les périmètres actuellement urbanisés de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière s'élève à environ **25 hectares** pour un potentiel de production **d'environ 665 logements** (environ 485 logements correspondant au potentiel en densification et 180 logements en renouvellement urbain).

Bilan des surfaces libres en hectares dans les enveloppes urbaines

	L'Herbergement	Montréverd			Rocheservière	St-Philbert-de-Bouaine
		Mormaison	St-André-Treize-Voies	St-Sulpice-le-Verdon		
Espace urbain sous-densifié	1,13	0,18	0	0,04	0,15	0
Friche et espace d'activité dégradé	6,03	0,21	0,14	0	2,09	1,37
Ilot d'habitat dégradé	0,02	0,27	0	0	0,71	0,18
Terrain nu en zone U	2,03	0,28	0,660	0,89	4,11	0,47
Ilot patrimonial à réhabiliter	0	0	0	0	0	0,17
Terrain nu en zone 1AU	0	3,18	1,19	0,09	0,25	0
Total potentiel foncier libre dans les PAU	9,22	4,12	1,98	1,02	7,31	2,18
TOTAL	25,83 hectares					

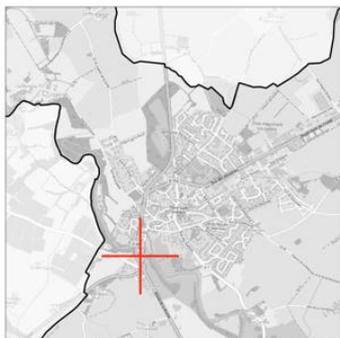
Bilan du nombre de logements potentiels

	Rocheservière	L'Herbergement	St-Philbert-de-Bouaine	Montréverd		
				Mormaison	St-André-Treize-Voies	St-Sulpice-le-Verdon
Estimation logements PAU	95	119	28	53	25	13
TOTAL	242 logements			91 logements		
	333 logements					
Objectifs SCOT de dans l'enveloppe urbaine (30%/28%)	312			84		
DELTA pour atteindre l'objectif SCOT	+ 21 logements			+ 7 logements		

c) Les gisements fonciers actualisés en novembre 2022 pour les communes de Saint-Philbert-de-Bouaine, L'Herbergement et Montréverd

Cette analyse a été actualisée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi à l'échelle de toutes les communes de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.

Une fiche (exemple ci-dessous) a été élaborée pour chaque gisement foncier identifié et une estimation de la « dureté foncière » a été fixée par la commune en fonction des caractéristiques du gisement : zonage, surface, accès, topographie, nombre et âge des propriétaires, environnement immédiat.



Examen des gisements fonciers
Gisement foncier n°1

29/06/2022

Caractéristiques du gisement

Type	Terrain nu
Surface	4 936 m ²
Commentaires Ville	
Décision Ville	

Dureté

FAIBLE

Note de dureté = 7

Détails de la note de dureté

Localisation = 1

Accessibilité = 1

Propriété = 5

Caractéristiques des parcelles du gisement et de leur(s) propriétaire(s) (entièrement incluses ou avec intersection >= 100 m²)

n°	surface	incluse	Nb propriétaires	Liste propriétaires	Type propriétaires	Adresse propriétaires	Date naiss propriétaire
AE 212	4 936 m ²	4 927 m ²	1	COMMUNE DE ROCHESERVIERE	Commune	0001 PLDE LA MAIRIE85620 ROCHESERVIERE	



 Périmètre actuellement urbanisé
 Potentiel foncier mobilisable
 Limite parcellaire



Au vu des caractéristiques un nombre de « point » est attribué à chaque gisement.

En fonction de la mobilisation du gisement, la dureté a été estimée :

Points	Dureté	Signification
Plus de 5 pts	Faible	Les gisements présentant une dureté faible ont été comptabilisés à hauteur de 100% de leur potentiel total de logements.
Entre 2,5 et 5 pts	Moyenne	Les gisements présentant une dureté moyenne ont été comptabilisés à hauteur de 50% de leur potentiel total de logements.
Moins de 2,5 pts	Forte	Les gisements présentant une dureté forte n'ont pas été comptabilisés comme pouvant être mobilisés dans la production de logements future de la commune.

Résultat :

- Sur un potentiel brut de 59 logements pouvant être produits au sein des gisements fonciers, l'analyse de la dureté a montré que **47 logements** d'entre eux pouvaient être réellement mobilisés à court et moyen terme.
- Voir tableau de détail :

id	Commune	TYPE	Zonage	Note dureté	Surface m ²	Surface ha	Nb potentiel de logts sans dureté	Dureté	Nb potentiel de logts mobilisables (prise en compte de la dureté)	
2	L'Herbergement	Espace urbain sous-densifié un PA a été accordé sur la majorité du gisement identifié (PA Le Clos de la Prairie)	Densification	UC	5	10643	1,06	13,8	FAIBLE	13,8
3	L'Herbergement	Parking ce foncier appartient à la SNCF et a fait l'objet d'une convention de transfert de gestion (pas de transfert de propriété car SNCF Réseaux ne veut pas vendre). La Convention prévoit l'utilisation de cet espace en parking, ce qui correspond à l'aménagement fait par la Commune. Aujourd'hui, cet espace ne peut pas être identifié en gisement foncier du fait de la volonté de	Renouv. Urbain	Uc	2	1108	0,11	1,4	FORTE	0,0
4	L'Herbergement	Friche espace activité dégradé	Renouv. Urbain	Ua	2	4377	0,44	5,7	FORTE	0,0
5	L'Herbergement	Friche espace activité dégradé Ce foncier est propriété de Vendée Habitat, qui a déjà construit 8 logements sociaux sur cette parcelle de 730 m ² .	Déjà construit Gisement à supprimer	Ua		785	0,08			
6	L'Herbergement	Friche espace activité dégradé ce foncier est occupé par 2 maisons d'habitation de construction récente	Déjà construit Gisement à supprimer	Ub		728	0,07			
7	L'Herbergement	Friche espace activité dégradé ce foncier est majoritairement détenu par la Commune de L'HERBERGEMENT (parcelle AB 337 4 285 m ² , anciennement société MIKABOIS). Ce foncier sera prochainement mis en vente pour la réalisation de logements. Le reste du foncier appartient à des privés (fonds de parcelles / jardins aménagés), qui n'ont pas à ce jour la volonté de densifier leur fonds de parcelle	Renouv. Urbain	Ub	2,5	4712	0,47	6,1	MOYENNE	3,1
2	Mormaison	Friche espace activité dégradé	Renouv. Urbain	UC	3	1704	0,17	2,2	MOYENNE	1,1
4	Mormaison	Espace urbain sous-densifié	Densification	UC	2,5	1795	0,18	2,3	MOYENNE	1,2
5	Mormaison	îlot habitat dégradé	Renouv. Urbain	UA	2	2749	0,27	3,6	FORTE	0,0
1	Saint-André-Treize-Voies	Friche espace activité dégradé	Renouv. Urbain	UC	2,5	1392	0,14	1,8	MOYENNE	0,9
5	Saint-Sulpice-le-Verdon	Espace urbain sous-densifié	Densification	UC	3	413	0,04	0,5	MOYENNE	0,3
3	Saint-Philbert-de-Bouaine	not habitat uegrade Gisement foncier non disponible. Une partie du bâti serait en vente. Pas de projet en cours sur le court et moyen terme.	Renouv. Urbain	Ua	2,5	1275	0,13	1,7	MOYENNE	0,8

4	Saint-Philbert-de-Bouaine	Gisement foncier non disponible. Pas de projet de vente. A long terme, potentielle extension des bâtiments communaux.	Renouv. Urbain	Ua	2	460	0,05	0,6	FORTE	0,0
8	Saint-Philbert-de-Bouaine	Friche espace activité dégradé Gisement foncier non disponible. Projet de vente particulier en cours.	Renouv. Urbain	Uc	5	4249	0,42	5,5	FAIBLE	5,5
9	Saint-Philbert-de-Bouaine	Friche espace activité dégradé Gisement foncier non disponible. Réduction de l'activité de l'entreprise, utilisation pour stockage matériaux. Pas de projet de vente. A long terme, potentielle extension des	Renouv. Urbain	Uep	2	4941	0,49	6,4	FORTE	0,0
10	Saint-Philbert-de-Bouaine	Friche espace activité dégradé Gisement foncier non disponible. Projet Communal en cours Futur emplacement du Multi-Accueil et médiathèque.	Renouv. Urbain	Ua	2	1978	0,20	2,6	FORTE	0,0
11	Saint-Philbert-de-Bouaine	Friche espace activité dégradé Gisement foncier non disponible. Garage en activité. Acquisition récente avec des travaux de rénovation de la façade.	Renouv. Urbain	Ua	2	1465	0,15	1,9	FORTE	0,0
12	Saint-Philbert-de-Bouaine	Friche espace activité dégradé Gisement foncier non disponible. Projet en cours EPF. Futur emplacement du Projet l'Esplanade porté par Duret Immobilier. Construction d'un immeuble avec 21 logements aux étages et 5 cellules commerciales en rez-de-chaussée.	Renouv. Urbain	Ua	5	1189	0,12	1,5	FAIBLE	21,0
TOTAL								57,8		47,7

d) Les gisements fonciers actualisés en novembre 2022 pour la commune de Rocheservière : un bourg déjà dense disposant de peu de gisements

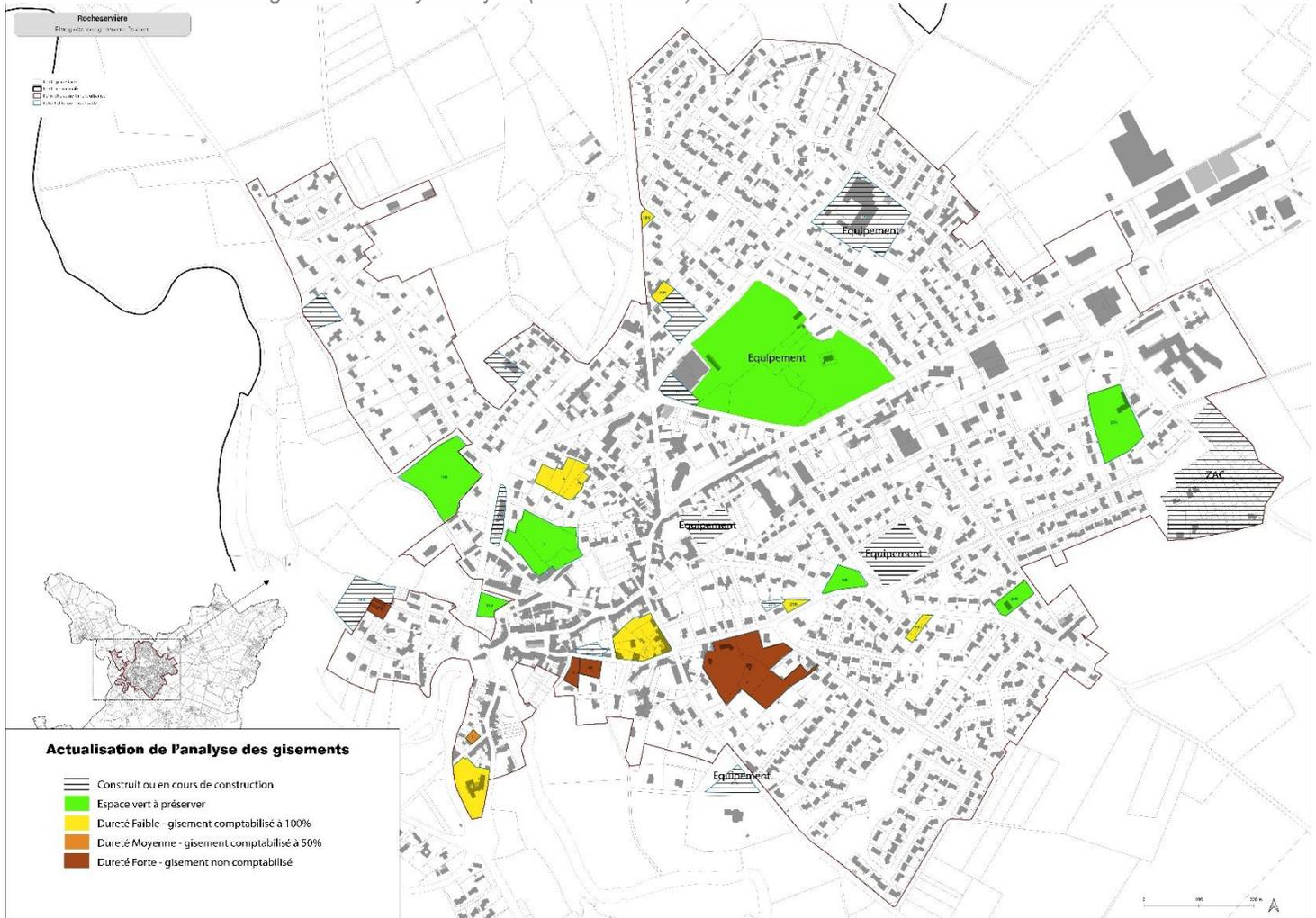
Les gisements fonciers ont été identifiés en premier lieu par l'EPF. Ce dernier a identifié en 2016, 17 sites potentiellement mobilisables.

L'étude de l'EPF a conclu en 2016 à un potentiel libre dans l'enveloppe urbaine de 7,31 hectares pour un potentiel de 95 logements.

Cette analyse a été actualisée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi. L'actualisation de l'analyse a montré que **l'enveloppe urbaine du bourg de la commune était déjà bien dense**.

Seulement **18 logements** pouvaient être mobilisés.

Localisation des gisements analysés à jour (novembre 2022)



Détails de l'analyse des gisements fonciers analysés à jour (novembre 2022)

N° gisement	Type gisement	Commentaires	Analyse politique
1	Renouvellement urbain	Destiné à faire une brasserie / bar à bières (PC déposé) + habitat pour la partie droite dans le bâtiment actuel. 12 appartements. Vendu.	FAIBLE 9 logements
2	Dent creuse	Terrain cultivé attaché à une habitation un peu plus loin	MOYENNE
3	Dent creuse	N'est plus un gisement. Classé non constructible en Np (espace paysagé correspondant au parc d'une propriété patrimoniale)	SUPPRIMER
4	Dent creuse	N'est plus un gisement. Classé non constructible en Np (espace paysagé correspondant au parc d'une propriété patrimoniale)	SUPPRIMER
4N parcelle 0409	Potentiel densifiable	Jardin d'une construction	FORT
5	Cœur d'îlot		FORT
6	Cœur d'îlot	La partie centrale est cours de vente Parcelle 0027 pour 2 habitations	FAIBLE POUR LA PARCELLE 0027. FORT pour les autres parcelles du cœur d'îlot. 2 maisons
7	Dent creuse	Parcelle en N non constructible	SUPPRIMER
8	Dent creuse	Construit	SUPPRIMER
9	Cœur d'îlot	Opération EPF en cours. Potentiel 2 maisons dans le cœur historique.	FAIBLE 2 maisons
10	Dent creuse	Construit	SUPPRIMER
11	Renouvellement urbain	Construit. Station-service	SUPPRIMER
12	Renouvellement urbain	Agence Routière Départementale. Construit. Destination Equipements	SUPPRIMER
13	Renouvellement urbain	Construit. Skate-park	SUPPRIMER
14	Renouvellement urbain	Construit. UL Equipements publics Outil en mains. Espace jeunes. Potentiel Halles sportives	SUPPRIMER
15N Parcelle 0737	Dent creuse	Jardin public. Propriété communale à préserver.	SUPPRIMER
16N Parcelle 0744	Dent creuse	En cours de construction	SUPPRIMER
17N Parcelle 0358	Renouvellement urbain	Anciens poulaillers A dépolluer probablement.	FORT
18N Parcelle 0001	Dent creuse	Boisement Espace naturel à préserver	SUPPRIMER
19N Parcelle 0362 partie Ouest	Dent creuse	Partie Ouest vendu. 1 habitation	FAIBLE 1 maison
20N Parcelle 0192	Dent creuse	Certificat d'urbanisme accordé	FAIBLE 1 maison
21N Parcelle 0107	Dent creuse	Parking de la salle polyvalente. Pas de destination habitat UL.	SUPPRIMER
22N Parcelle 0118	Dent creuse	Pas d'accès SDIS à partir du chemin derrière	FORT

23N Parcelle 0117	Dent creuse	Projet de construction 1 maison	FAIBLE 1 maison
24N Parcelle 0231	Dent creuse	Parc de jeux pour enfants. Espace vert à conserver	SUPPRIMER
25N Parcelles 0390 et 0391	Dent creuse	2 maisons. Bornages faits. Acheteurs connus.	FAIBLE 2 maisons
26N Parcelle 0180	Dent creuse	Espace vert à préserver	SUPPRIMER
27N Parcelle ZL 0753	Dent creuse	Espace vert à préserver	SUPPRIMER

⇒ **Un potentiel d'urbanisation en renouvellement urbain très faible (9 logements)**

Le référentiel foncier montre qu'il existe un potentiel d'urbanisation en renouvellement urbain quasi-inexistant (9 logements) :

- Une seule opération en renouvellement urbain est constatée pour une opération mixte de commerces (brasserie) et de 9 logements (gisement 1). Il s'agit de l'emprise bâtie d'un ancien hôtel/restaurant située au niveau du rond-point Rue de la Roche / Rue du Peplu :



- Les emprises de renouvellement urbain identifiées en 2016 par l'EPF ont été réhabilitées ces 5 dernières années (voir gisements 11 à 14).
- Quelques emprises de renouvellement urbain ne sont pas mobilisables à court et moyen terme car elles correspondent à d'anciens poulaillers (amiantés) qui nécessiteraient une dépollution (gisement 17N).
- La topographie du bourg de Rocheservière est inadéquate, par endroits (dénivelés), à la constructibilité.
- Les emprises libres qui accompagnent des éléments du patrimoine bâti dans le bourg et qui sont des espaces verts protégés, ne peuvent être bâties.

Conclusion : Quel besoin en logements ? Où produire ces logements sur la commune ?

Quel est le besoin en logements de la commune ?

Une extrapolation de la dynamique démographique actuelle de +1,7% par an permet d'estimer les besoins suivants pour 2032 :

- **646 habitants supplémentaires** pour atteindre 4315 habitants en 2032 (ce constat reste encore éloigné de l'objectif du SCoT d'environ 4440 habitants en 2032).
- **Un besoin de 260 logements, soit 26 logements par an** (ce constat tend vers l'objectif du SCoT de production de 33 logements par an).

Où peut-on produire ces logements dans la commune ?

- **18 logements dans l'enveloppe urbaine**, dont 9 logements en renouvellement urbain.
- Un **besoin de 242 logements** : près d'une quarantaine de ce besoin en logements pourra être produite dans cette future opération, grâce à la modification de zonage.
- **90 logements** dans le secteur Ouest de la ZAC de la Caillonnière en extension urbaine.
- **Absence de besoin de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** pour produire la quarantaine de logements.

HYPOTHESE DE SIMULATION 2022-2032	
Année	Population envisagée avec une croissance de + 1,7% par an
2022	3521
2023	3581
2024	3642
2025	3704
2026	3767
2027	3831
2028	3896
2029	3962
2030	4029
2031	4098
2032	4167
Habitants en plus entre 2022 et 2032 ?	646
Quel besoin en production de logements pour la période 2022-2032 ?	
Nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population (taille des ménages : 2,49 personnes)	260
Où peut-on produire ces logements attendus ?	
Potentiel de logements en densification et renouvellement urbain possible	18
Potentiel de logements en extension urbaine possible	90
Besoins en logements	152
Quel besoin foncier en extension urbaine ?	
Surface en hectares	0

4) Offrir une typologie de logements plus variée

En réponse à l'orientation n°1 du PLH : « Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages », la commune souhaite davantage développer une offre de logements diversifiée dans cette opération.

Afin d'accentuer une offre diversifiée de typologies de logements sur la commune, l'opération d'habitat envisagée sera intégralement dédiée à l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Conclusion : Absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Le secteur concerné par la modification de zonage constitue un **espace déjà urbanisé**, dans le sens où, il :

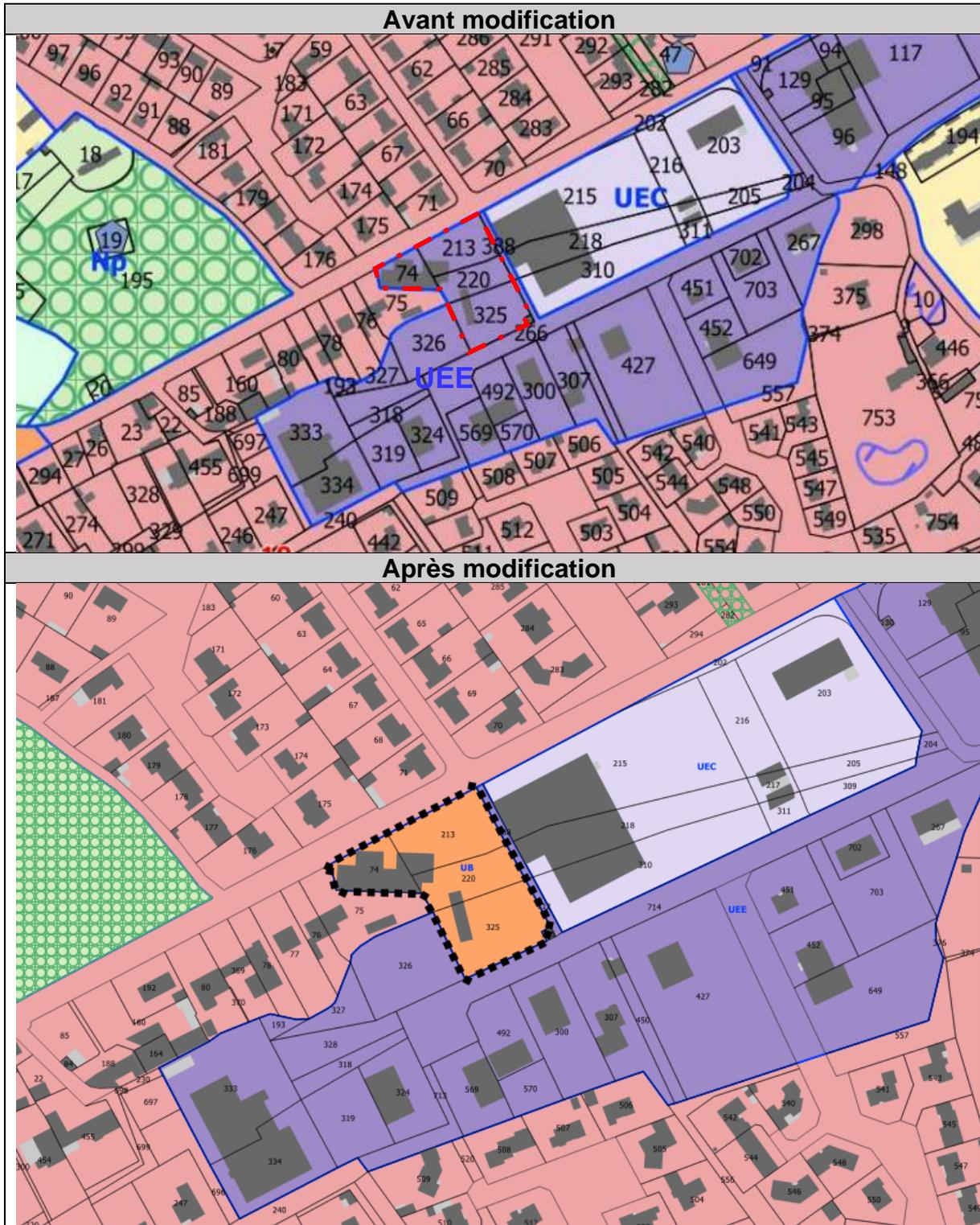
- Se situe sur un espace déjà construit : présence de bâtiments sur le site.
- Se situe dans l'enveloppe urbaine du bourg de la commune : absence de rupture d'urbanisation avec l'enveloppe urbaine.
- Deux accès au site sont déjà existants : depuis la rue des Alouettes (RD753) et rue de l'Europe.
- Est raccordé aux services publics (assainissement, eaux pluviales, ...).
- Se situe entre des secteurs urbanisés (habitat et zone d'activités économiques).

Au regard du faisceau d'indices détaillé ci-dessus, la modification de zonage ne constitue pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais un espace déjà urbanisé de la commune.

3.2. L'EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Le projet de modification porte sur la **modification de zonage UEE en UB**, pour une surface de **0,45 ha**, avec la **création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

A - L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



B - CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Après modification

2. Rue des Alouettes

Vocation du site	Habitat intermédiaire et collectif
Surface	Environ 0,45 ha
Nombre de logements potentiels	Environ 40 logements
Part minimum de logements sociaux	12%

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

- Situé sur l'ancien site de l'entreprise SMCM
- Situé en entrée de ville Est de la commune
- Accessible en voiture :
 - depuis la rue des Alouettes (RD 753) située au Nord
 - depuis la rue de l'Europe (ZA de l'Europe) située au Sud
- Le secteur Est est longé par la zone d'activités de l'Europe (Intermarché en lisière)
- Le secteur Ouest est longé par de l'habitat pavillonnaire.

Caractéristiques physiques et environnementales :

- La limite Est est bordée par une haie et un cheminement doux.
- La limite Sud est également bordée par une haie.



Le site actuel

Le secteur Nord vu depuis la rue des Alouettes



Le secteur Sud vu depuis la rue de l'Europe



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer deux accès sécurisés au Nord et au Sud de l'opération
- Planter de manière préférentielle les logements collectifs au Sud de l'opération :
 - Limite l'impact sur l'habitat existant au Nord et à l'Ouest du secteur
 - Garantit une exposition favorable aux habitations et évite les nuisances d'Intermarché.

- Conserver la haie en limite Est du secteur permettant de conserver une frange paysagère avec la zone d'activités économiques
- Créer une frange en limite l'Ouest afin de préserver l'habitat existant de potentielles vues
- Travailler sur une architecture des constructions en cohérence avec les habitations avoisinantes et la qualité d'entrée de ville de l'opération.

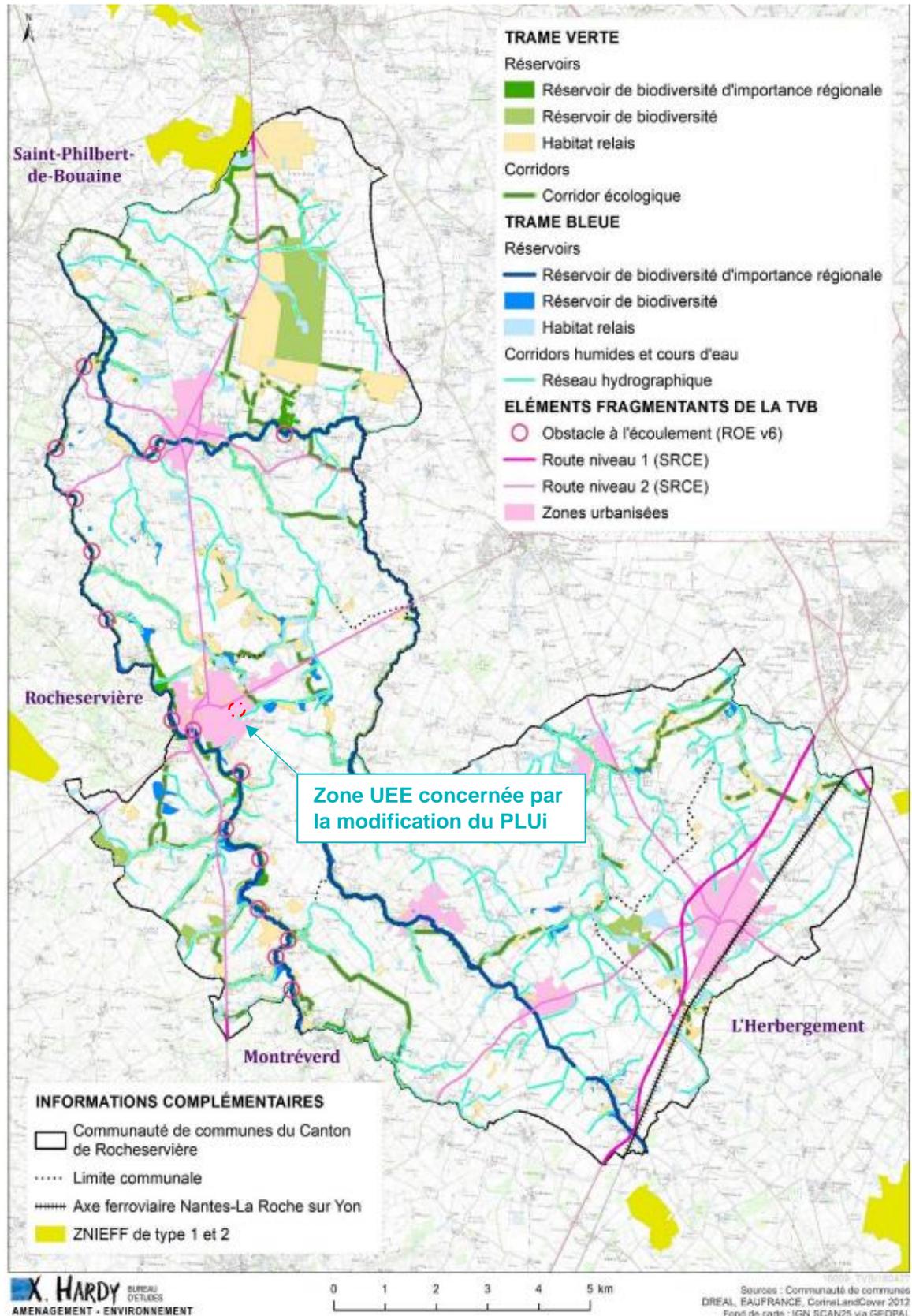


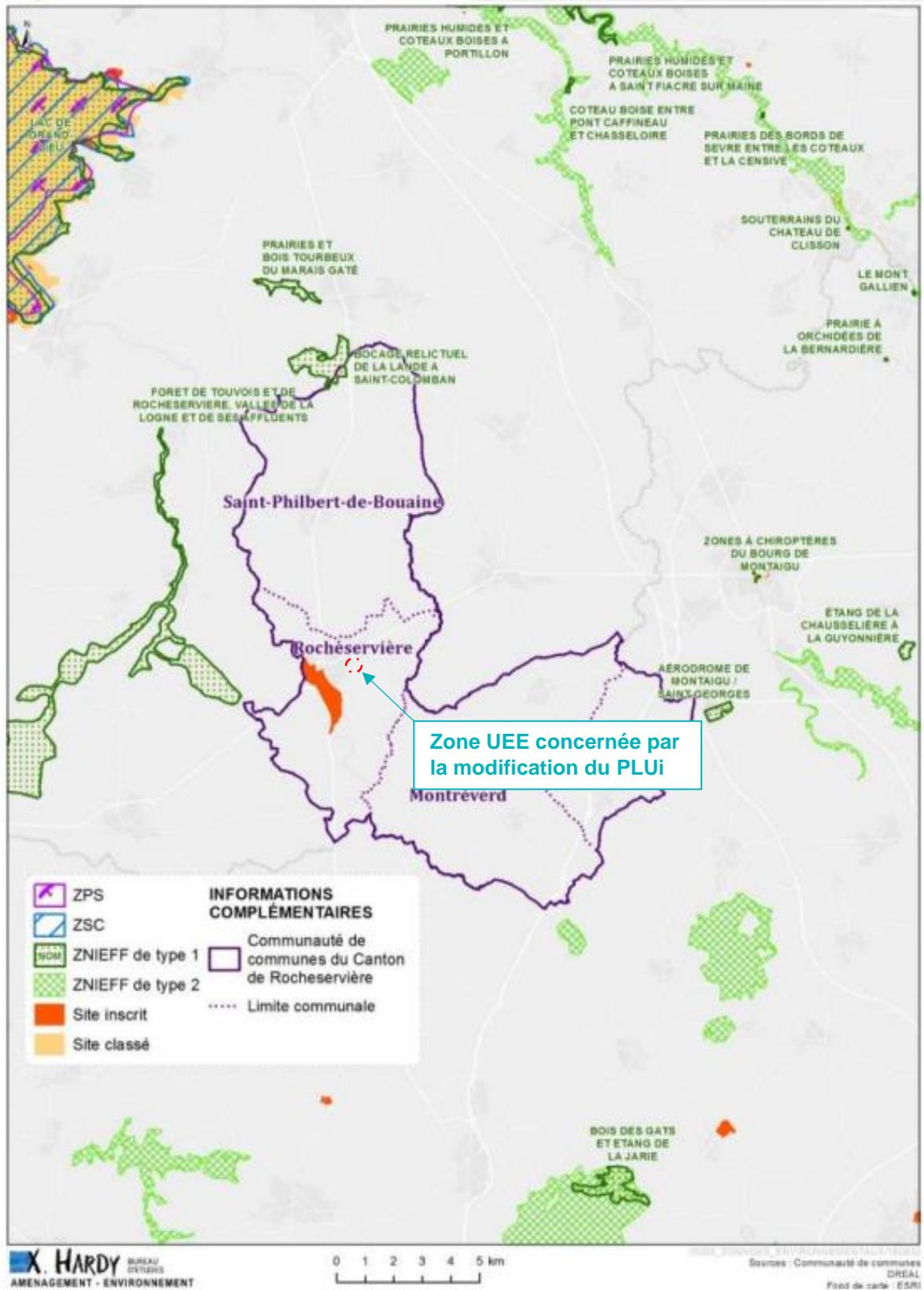
Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

4. AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS (ARTICLE R122-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

4.1. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE 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>Le site est actuellement classé en zone urbaine à vocation économique d'équilibre (UEE).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, zones humides, cours d'eau, Espaces Boisés Classés ?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte ni zones Natura 2000, ni ZNIEFF.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Il s'agit d'une zone urbanisée.</p>



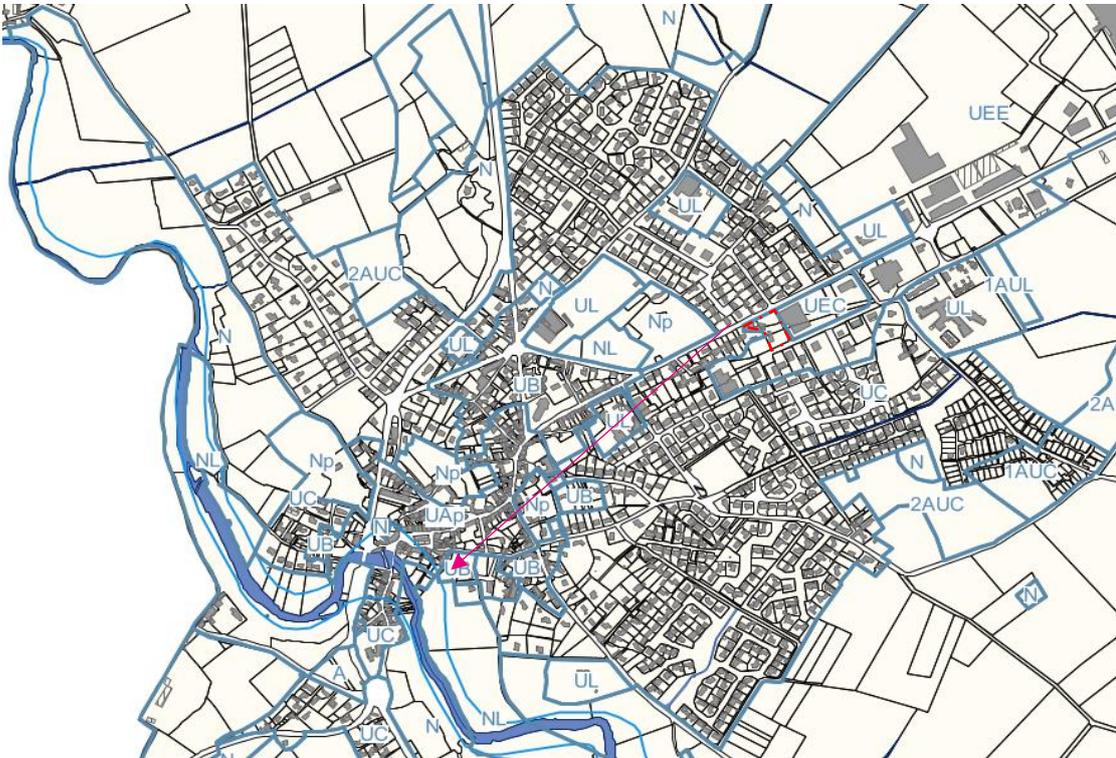


Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?

Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand Lieu.

Toutefois, le site **n'est pas concerné par l'AZI** : le point le plus proche de l'AZI se situe à 880m. —

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu

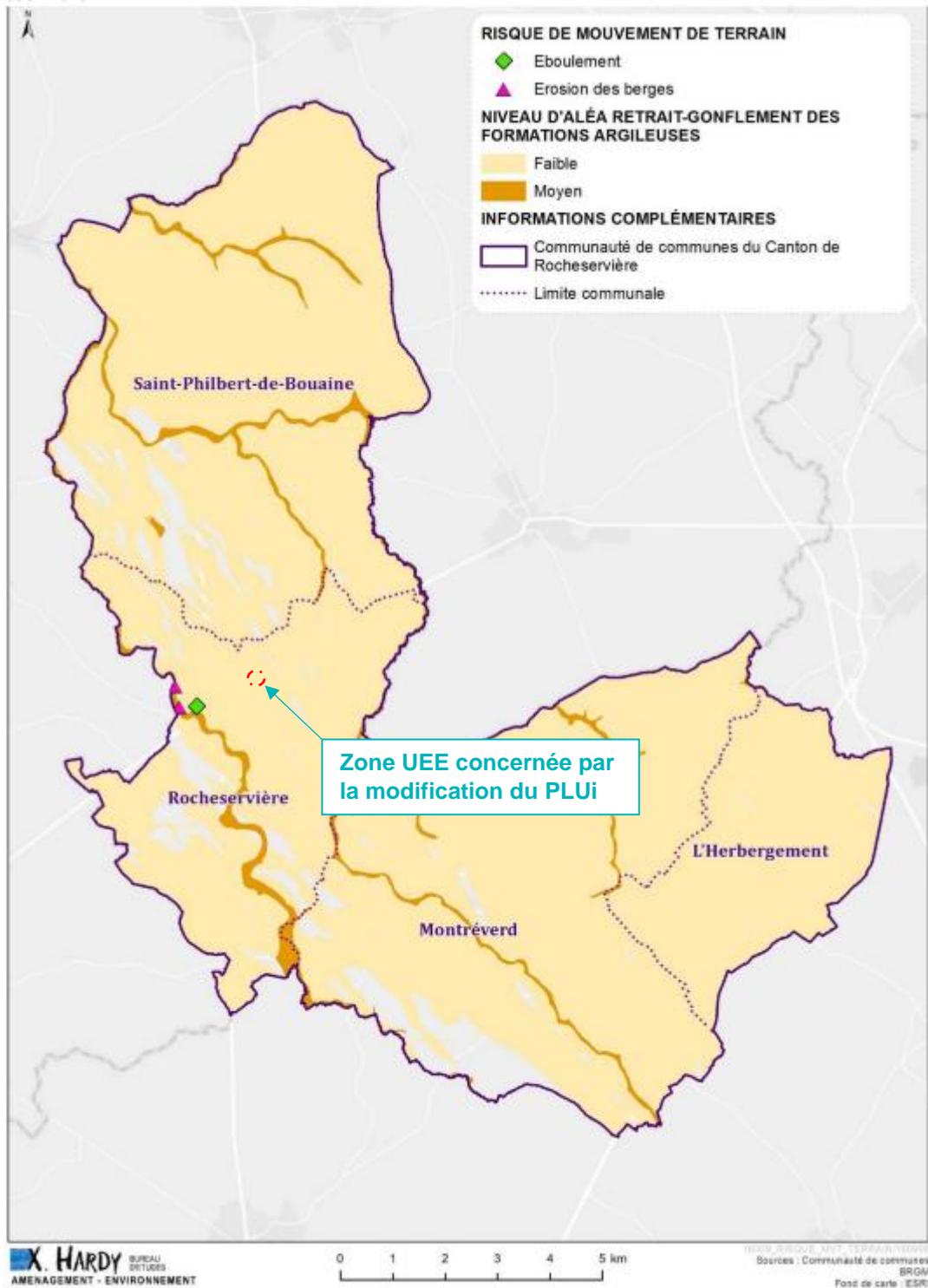


Le site est concerné par les trois risques suivants :

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

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

→ **Retrait/gonflement des argiles**.



L'entreprise « SMCM / TRAVAIL DES METAUX », anciennement située sur le site, est **identifiée dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services)**, comme étant un site potentiellement pollué, depuis le 17 juin 2002 (PAL8503087).

Synthèse des risques sur la commune, Rapport de présentation Tome I

Récapitulatif des risques sur le territoire – Source : DREAL, BRGM, DDTM

Commune		Risques technologiques				Risques naturels						
		TMD	ICPE (nombre)	Risque industriel	Sites et sols potentiellement pollués	Inondation	Inondation par remontée de nappe	Retrait et gonflement des argiles	Cavités souterraines	Radon	Risque sismique	Mouvements de terrain
Saint-Philbert-de-Bouaine		Faible	47	-	9	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-
Rocheservière		Moyen	22	-	18	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	x
Montreverd	Mormaison	Faible	53	-	5	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	x
	Saint-Sulpice-le-Verdon	Faible		-	5	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-
	Saint-André-des-Treize-Voies	Faible		-	6	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-
L'Herbergement		Moyen	20	x	15	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-

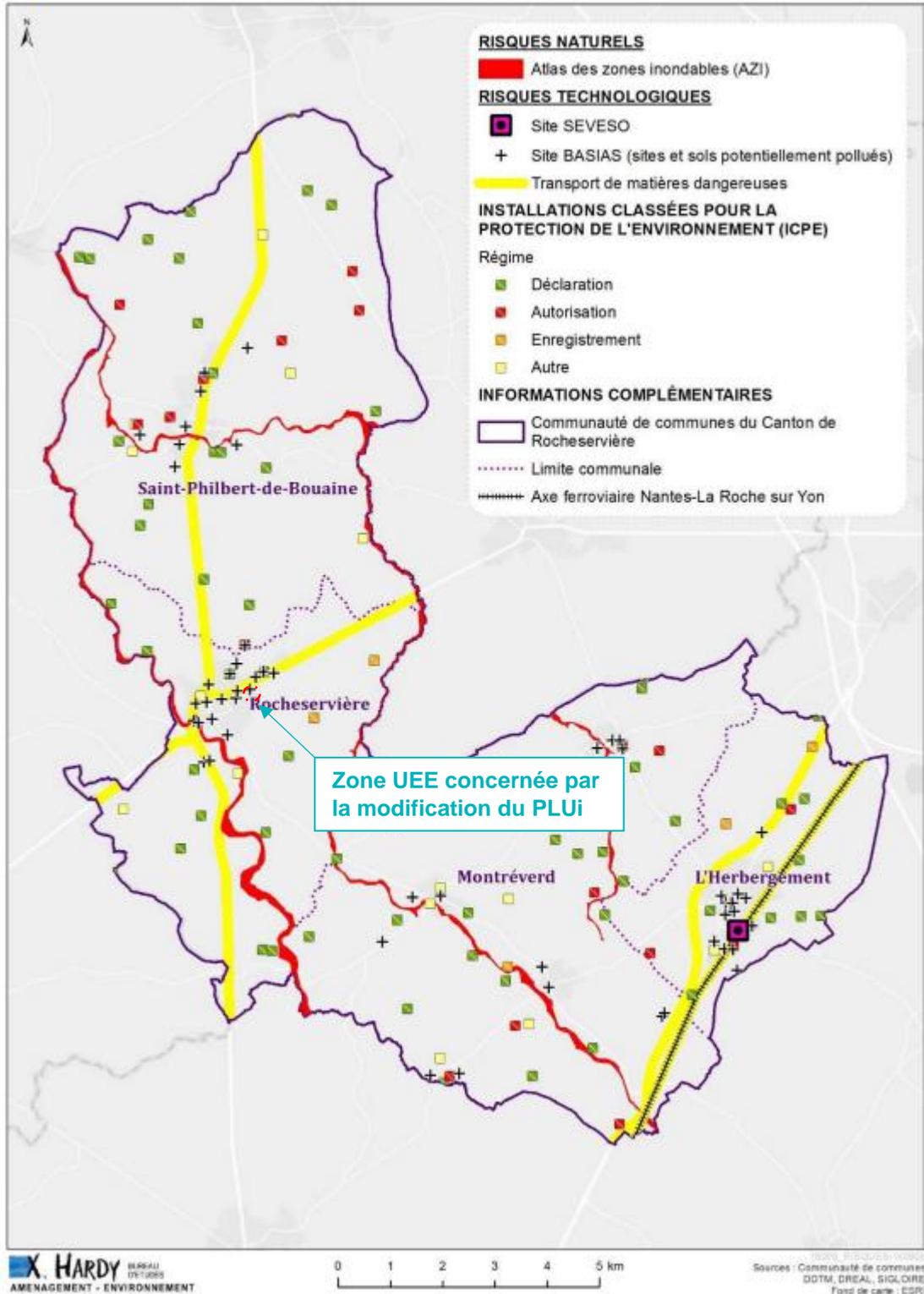
Risque sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière



ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL
CC DU CANTON. DE ROCHESERVIERE

ACUT
2016

RISQUES



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...)?

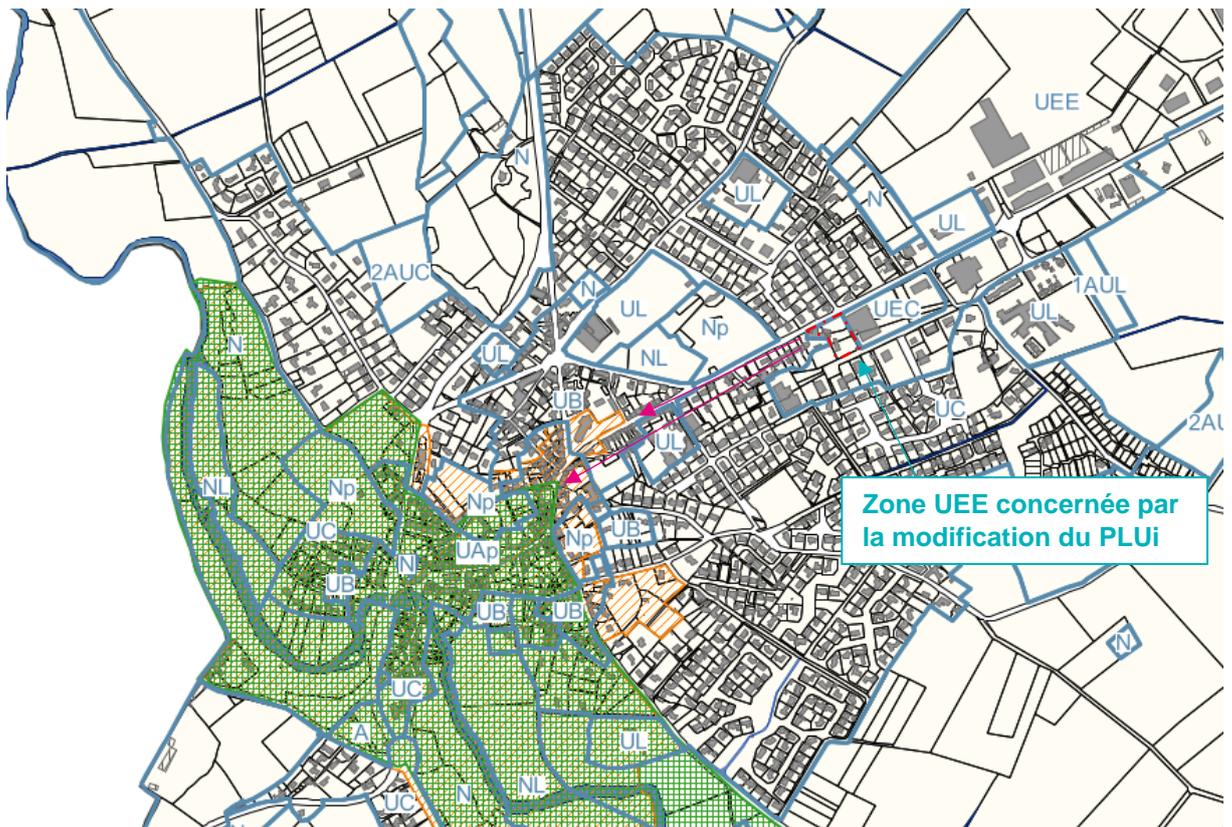


Le site n'est pas concerné par un élément patrimonial protégé.

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

- Le site inscrit « Le Bois de la Touche, le bois de Belleruche, la Butte (ancien château) et le site du pavillon » par arrêté du 20 mars 1974, situé à 586m.
- Le périmètre délimité des abords du Monument Historique « Pont sur la Boulogne », situé à 410m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Zone UEE concernée par la modification du PLUi

Le site est concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 10 000 m²)**, secteur dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées 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.

Zone de Présomption de Prescription Archéologique, Atlas des Patrimoines



Des Servitudes d'Utilité Publique ?



Le site est concerné par :

→ **PT1** : Servitudes relatives aux transmissions radio-électroniques concernant ... perturbations électro-magnétiques – Station de Corcoué-sur-Logne – La Maison Neuve

→ **PT2** : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ... exploités par l'Etat – Centre de Corcoué-sur-Logne – La Maison Neuve

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?



Le site est concerné par :

→ Un **périmètre de voisinage d'infrastructure routière génératrice de nuisances sonores : 30m par rapport à la RD753.**

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



Des problématiques d'eaux potables ?



Sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, le réseau d'eau potable est propriété du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Loire-Atlantique (ATLANTIC'EAU). La SAUR en est toutefois le gestionnaire. La production d'eau potable est assurée par le Syndicat de Vignoble / Grand Lieu. Les prélèvements d'eau sont situés sur la commune de Basse-Goulaine, alimentée par deux forages captant les eaux souterraines contenues dans les alluvions de la Loire, dans la nappe alluviale inférieure.

Le territoire de la commune de Rocheservière ne présente **pas de point de captage d'eau potable.**

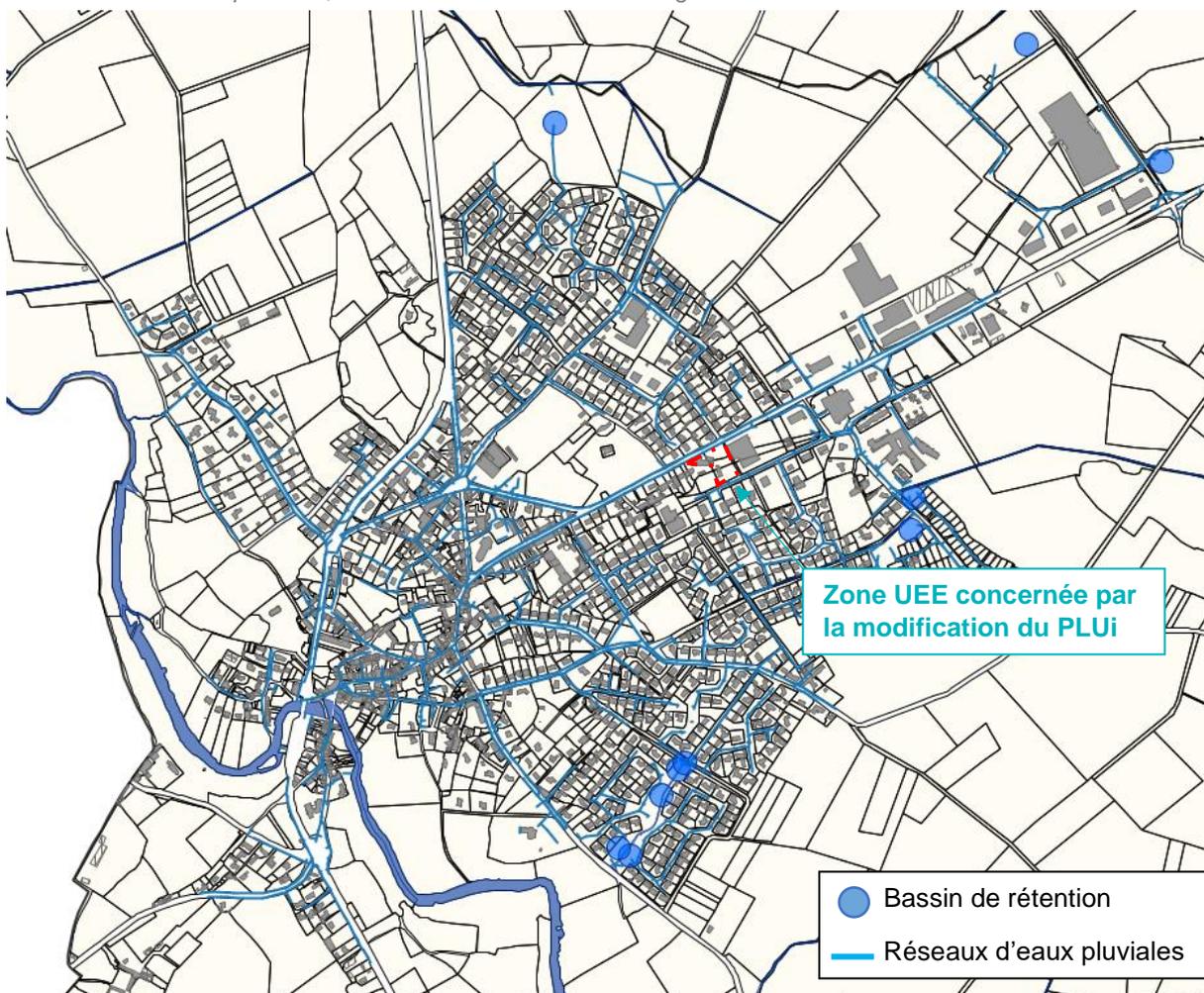
Des problématiques d'eaux pluviales ?



La commune de Rocheservière dispose d'un plan des réseaux des eaux pluviales numérisé.

Aucun problème concernant les réseaux des eaux pluviales n'a été signalé. Toutefois, dans la lecture des rapports des stations d'épuration, il est fait mention de problèmes d'engorgement des réseaux par l'arrivée d'eau parasite (infiltration d'eau issue de la nappe phréatique dans les réseaux) et d'eau pluviale.

Plan du réseau eaux pluviales, Géo Cadastre Terres de Montaigu

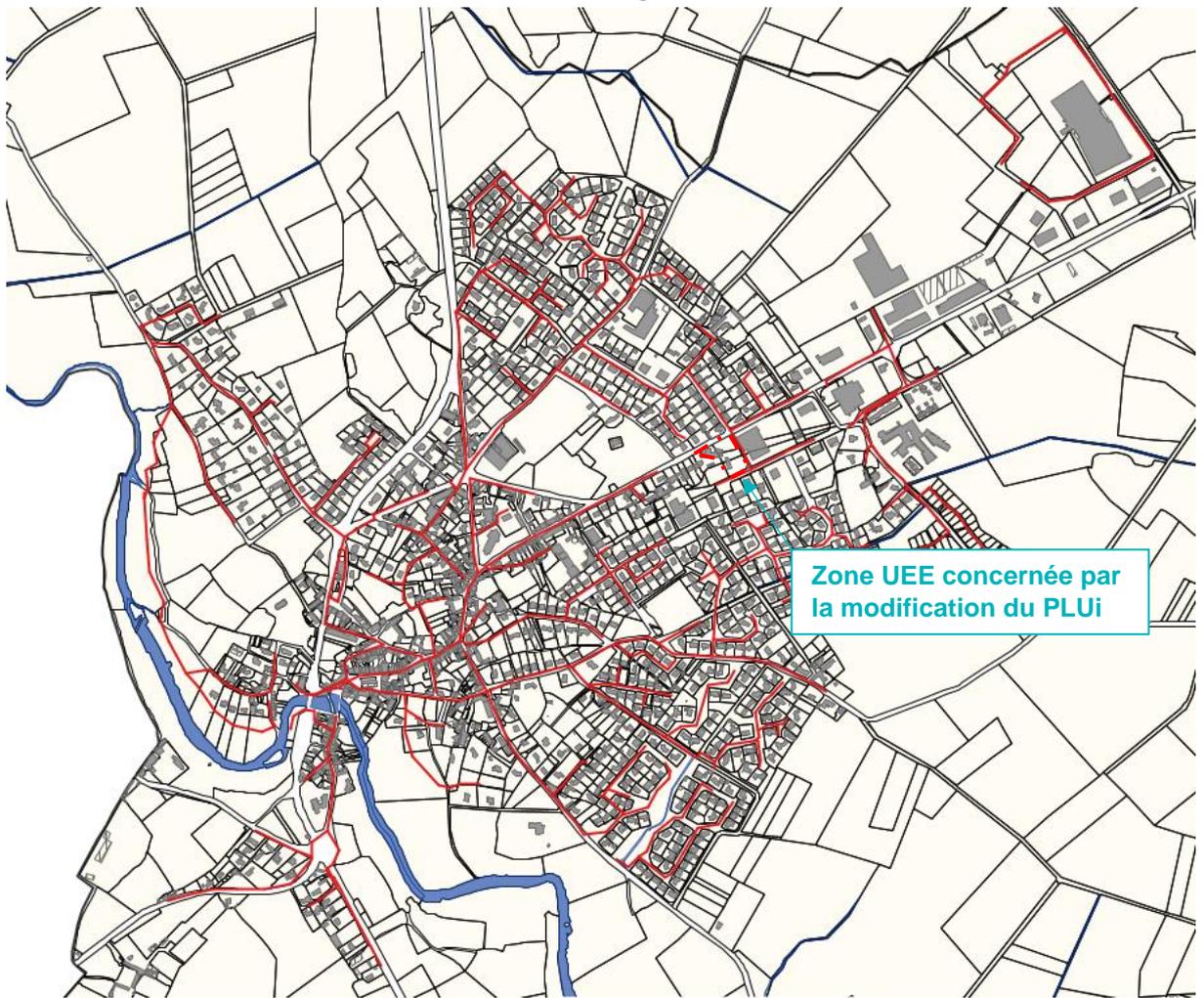


Des problématiques en matière de gestion des eaux usées ?

● Le rapport annuel 2021 indique l'état de fonctionnement de la station d'épuration, résumé dans le tableau suivant.

Commune concernée	Localisation	Date de mise en service	Type	Capacité nominale	Localisation du rejet	Réseau	Charge organique 2021	Charge hydraulique 2021
ROCHESERVIERE	Corcoué-sur-Logne	2005	Boues actives – Aération prolongée	2800 EH	La Boulogne	100% séparatif	66%	76%

Plan du réseau eaux usées, Géo Cadastre Terres de Montaigu



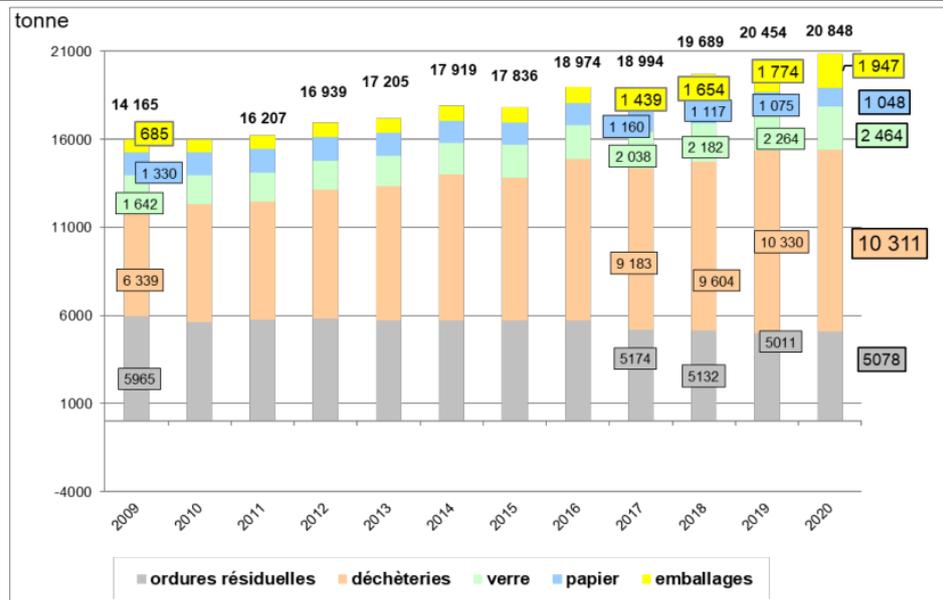
Des problématiques en matière de gestion des déchets ?



La commune de Rocheservière est adhérente au Syndicat mixte Montaigu-Rocheservière. La collecte des déchets ménagers s'effectue **en porte en porte**. Les déchets ménagers sont ensuite acheminés vers le centre de transfert de la Motte, pour être :

- soit enfouis dans une installation de stockage de déchets non dangereux vendéenne après, selon les destinations, un passage dans l'usine de traitement mécano-biologique pour extraire la fraction organique,
- soit enfouis dans une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) à l'extérieur du département (quantité limitée et en réduction).

Les foyers sont dotés de **conteneurs de volume variable**, ayant la particularité d'être équipés d'une puce électronique permettant une facturation en fonction du nombre de présentation des conteneurs lors des jours de collecte. Il existe, en plus de cette collecte, des sites d'apport volontaire pour le verre, les papiers et textiles.



La production de déchets par habitant et par an : 428 kg/hab/an en 2021. Le ratio d'ordures ménagères s'établit à 99,5 kg/hab/an.

Les ménages (bac 80, 120 ou 180L) présentent en moyenne leur bac **9 fois/an à la collecte.**

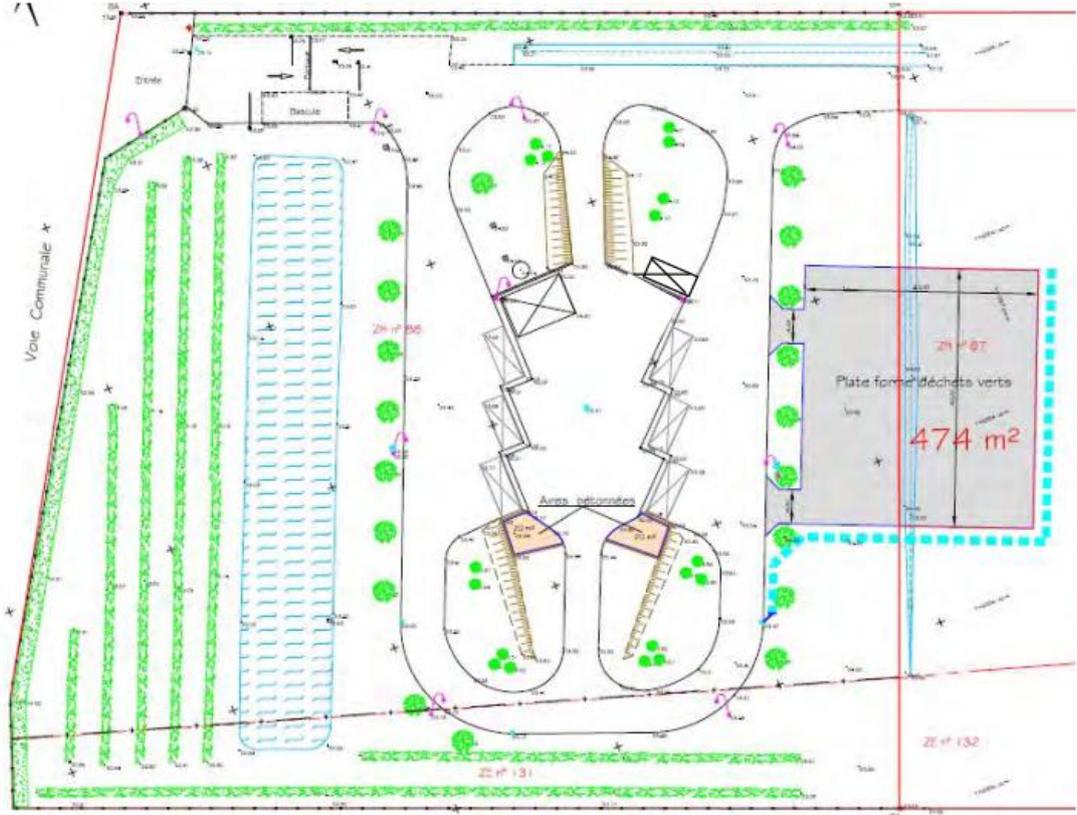
Le taux de valorisation des déchets collectés (sans prendre en compte la valorisation énergétique), continue à augmenter chaque année. 74% des déchets collectés sont valorisés en intégrant la valorisation matière liée aux usines de traitement mécano-biologique. Les conséquences des nouvelles filières de valorisation en déchèterie et la qualité du tri des habitants en sont la raison.

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération fait appel à des prestataires pour la collecte des déchets ménagers par le biais de marchés publics. Concernant le traitement, la compétence est transférée au syndicat départemental Trivalis.

Le Syndicat mixte Montaigu-Rocheservière dispose de trois déchetteries dont une se situe au lieu-dit **Soulette** sur la commune de Rocheservière.

En 2013, puis en 2017, des quais ont été ajoutés successivement sur chacun des sites pour accueillir de nouvelles filières de tri.

Plan de la déchetterie de Soulette à Rocheservière



Les déchets acceptés au sein de la déchetterie de Soulette sont les suivants :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - déchets électriques et électroniques - gravats - déchets verts - cartons - déchets encombrants non valorisables (ultimes) - ferrailles et métaux non ferreux - bois - mobilier - amiante-ciment (permanences ponctuelles) - verres - papiers - plastiques rigides et souples - déchets d'ameublement - plaques de plâtre | <ul style="list-style-type: none"> -déchets dangereux : <ul style="list-style-type: none"> piles, batteries, aérosols, huiles de vidange et végétales, liquides et pâteux organiques (peintures, lasures, vernis,...) emballages souillés, radiographies, produits phytosanitaires néons, lampes à économie d'énergie... consommables bureautiques |
|---|---|

Les conteneurs d'apport volontaire pour le verre, les papiers et les textiles sont répartis sur tout le territoire, selon les préconisations de chaque commune. Il y a en moyenne un site pour 400 habitants.

Des nuisances sonores ?



La distance du site du projet vis-à-vis des éventuelles sources de nuisances :

Source de nuisances sonores	Distance
Salle polyvalente Bouton d'Art	250m
Zone d'activités de l'Europe	A proximité immédiate
Eoliennes	+1km
RD74 (St Philbert de Bouaine)	+1km
RD937 (St Philbert de Bouaine, Rocheservière)	560m (traverse le bourg)
RD753 (Rocheservière)	A proximité immédiate (traverse le bourg)
RD12 (Montréverd)	+1km
RD7 (Montréverd, L'Herbergement)	660m (traverse le bourg)
RD84 (Montréverd)	+1km
RD763 (2x2 voies – L'Herbergement)	+1km
RD2763 (L'Herbergement)	+1km
RD17 (St Philbert de Bouaine, Montréverd et L'Herbergement)	+1km
Ligne de chemin de Fer	+1km
Exploitation agricole	+1km

4.2. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Santé humaine - Risques				
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site du projet est concerné par les trois risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque sismique (tout le département est concerné), - Le risque radon pour un potentiel moyen : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière. - Le retrait/gonflement des argiles (faible). <p>L'entreprise « SMCM / TRAVAIL DES METAUX », anciennement située sur le site, est identifiée dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Cartes des anciens sites industriels et activités de services), comme étant un site potentiellement pollué, depuis le 17 juin 2002.</p>			
Incidences de la modification	Effets			
	<table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des risques.</td> </tr> </table>	Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.	Négatifs
Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi.			
Négatifs	Pas d'augmentation des risques.			
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Dans le règlement écrit : « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - Par la <u>prévention incendie.</u> »</p> <p>En raison de son identification dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS), une attention particulière devra être portée afin de s'assurer de l'absence de risques de pollution.</p>			
Santé humaine - Déchets				
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>La commune de Rocheservière est adhérente au Syndicat mixte Montaigu-Rocheservière. La collecte des déchets ménagers s'effectue en porte en porte. Le Syndicat mixte Montaigu-Rocheservière dispose de trois déchetteries dont une se situe au lieu-dit Soulette sur la commune de Rocheservière.</p> <p>Production moyenne en 2021 de 428 kg/habitant/an en moyenne dont 99,5 kg pour les ordures ménagères.</p>			
Incidences de la modification	Effets			
	<table border="1"> <tr> <td>Positifs</td> <td>Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.</td> </tr> <tr> <td>Négatifs</td> <td> L'accueil de près d'une quarantaine de logements supplémentaires sur le site du projet peut occasionner la production théorique de 18 186 kg par an de déchets supplémentaires = (40 logts x 2,49 hbts) x 428 kg/hbt/an en moyenne. Parmi ces déchets supplémentaires, environ 9 910 kg correspondraient à des ordures ménagères. Le rapport d'activités 2021 du service public de gestion des déchets ménagers met en évidence les performances liées au système de gestion des déchets en place sur le territoire de Terres de Montaigu. Le tonnage d'ordures ménagères résiduelles rapporté à l'habitant est stable et relativement faible et le gisement global de déchets est maîtrisé malgré la forte poussée démographique sur le territoire. Le territoire est en capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par la création de près d'une quarantaine de logements supplémentaires. </td> </tr> </table>	Positifs	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.	Négatifs
Positifs	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.			
Négatifs	L'accueil de près d'une quarantaine de logements supplémentaires sur le site du projet peut occasionner la production théorique de 18 186 kg par an de déchets supplémentaires = (40 logts x 2,49 hbts) x 428 kg/hbt/an en moyenne. Parmi ces déchets supplémentaires, environ 9 910 kg correspondraient à des ordures ménagères . Le rapport d'activités 2021 du service public de gestion des déchets ménagers met en évidence les performances liées au système de gestion des déchets en place sur le territoire de Terres de Montaigu. Le tonnage d'ordures ménagères résiduelles rapporté à l'habitant est stable et relativement faible et le gisement global de déchets est maîtrisé malgré la forte poussée démographique sur le territoire. Le territoire est en capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par la création de près d'une quarantaine de logements supplémentaires.			
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Dans le règlement écrit : « Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. »</p>			
Santé humaine – Nuisances sonores				
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site du projet se situe à proximité immédiate d'éventuelles sources de nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la zone d'activités de l'Europe 			

	<ul style="list-style-type: none"> - De la RD753 - De la salle polyvalente Bouton d'Art.
Incidences de la modification	Effets
	Positifs Présence d'habitat en lieu et place d'activités économiques pour l'habitat environnant.
	Négatifs Augmentation potentielle des nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic routier due à l'augmentation de population.
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Dans le règlement écrit : Au sein de la zone : « Destinations et sous-destinations admises sous conditions : Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, • Que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels - L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une <u>aggravation</u> des dangers <u>ou nuisances</u>, • Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. »
Milieux remarquables, faune, flore	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ne comporte 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 (zone urbanisée).</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.
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 230m.
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.
Cours d'eau	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Grand Lieu. Toutefois, le site n'impacte pas l'AZI : le point le plus proche de l'AZI se situe à 880m.</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 pas concerné par un élément patrimonial protégé.</p> <p>Les zones jugées sensibles les plus proches du site du projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site inscrit « Le Bois de la Touche, le bois de Belleroche, la Butte (ancien château) et le site du pavillon » par arrêté du 20 mars 1974, situé à 586m. - Le périmètre délimité des abords du Monument Historique « Pont sur la Boulogne », situé à 410m. <p>Le site est concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 10 000 m²), secteur dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées 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	<p>Effets</p> <p>Positifs /</p> <p>Négatifs /</p>																		
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.																		
Assainissement des eaux pluviales																			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Aucun problème concernant les réseaux des eaux pluviales n'a été signalé. Toutefois, dans la lecture des rapports des stations d'épuration, il est fait mention de problèmes d'engorgement des réseaux par l'arrivée d'eau parasite (infiltration d'eau issue de la nappe phréatique dans les réseaux) et d'eau pluviale.																		
Incidences de la modification	<p>Effets</p> <p>Positifs /</p> <p>Négatifs /</p>																		
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 .																		
Assainissement des eaux usées																			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le rapport annuel 2021 indique l'état de fonctionnement de la station d'épuration, résumé dans le tableau suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune concernée</th> <th>Localisation</th> <th>Date de mise en service</th> <th>Type</th> <th>Capacité nominale</th> <th>Localisation du rejet</th> <th>Réseau</th> <th>Charge organique 2021</th> <th>Charge hydraulique 2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ROCHESERVIERE</td> <td>Corcoué-sur-Logne</td> <td>2005</td> <td>Boues actives – Aération prolongée</td> <td>2800 EH</td> <td>La Boulogne</td> <td>100% séparatif</td> <td>66%</td> <td>76%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La STEP est en capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par le projet de PLUI à court terme comme à long terme. Zonage d'assainissement mis à jour.</p>	Commune concernée	Localisation	Date de mise en service	Type	Capacité nominale	Localisation du rejet	Réseau	Charge organique 2021	Charge hydraulique 2021	ROCHESERVIERE	Corcoué-sur-Logne	2005	Boues actives – Aération prolongée	2800 EH	La Boulogne	100% séparatif	66%	76%
Commune concernée	Localisation	Date de mise en service	Type	Capacité nominale	Localisation du rejet	Réseau	Charge organique 2021	Charge hydraulique 2021											
ROCHESERVIERE	Corcoué-sur-Logne	2005	Boues actives – Aération prolongée	2800 EH	La Boulogne	100% séparatif	66%	76%											
Incidences de la modification	<p>Effets</p> <p>Positifs</p> <p>Augmentation du taux de raccordement. Faible augmentation du nombre d'installations individuelles et uniquement sur des parcelles adaptées.</p> <p>Négatifs</p> <p>Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Augmentation des volumes de boues à composter et à épandre.</p>																		
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire	<p>Localisation des futures constructions dans la continuité des tissus existants permettant de capitaliser le réseau existant.</p> <p>Le site est inclus dans le zonage d'assainissement collectif.</p>																		

et compenser les incidences négatives		
Eau potable		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Pas de point de captage d'eau potable sur le territoire (eau en provenance de la commune de Basse-Goulaine). Eau distribuée de bonne qualité.	
Incidences de la modification	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	Augmentation des besoins en eau potable : + 190m ³ supplémentaires pour l'habitat par jour. Augmentation du risque de pollution des eaux liée à l'accueil de nouvelles populations.
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Localisation des futures constructions dans la continuité des tissus existants permettant de capitaliser le réseau existant.	

4.3. CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Considérant le fait :

- Que le site constitue déjà un espace urbanisé ;
- Que le site ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ;
- 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.

4. CONCLUSION

4.1. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UB	18,36	18,81	+ 0,45
UEE	135,31	134,86	- 0,45

5. ANNEXES

5.1. ANNEXE 1 – ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUI

**ARRÊTÉ
DU PRÉSIDENT
N° ARRAE_2023_061**

Prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

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

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L132-7 et L132-9, L153-36 et suivants,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 14 octobre 2019 et ses évolutions,

Considérant que la présente modification du PLUi a pour objet de modifier le zonage d'une zone urbaine à vocation économique (UEE) en zone urbaine à vocation d'habitat (UB) au PLUi,

Considérant que la présente modification du PLUi a pour objet de faire évoluer le rapport de présentation, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation 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 d'agglomération 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°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est prescrite, conformément aux dispositions de l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

La modification n°3 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière a pour objet de faire évoluer le zonage d'une zone urbaine à vocation économique (UEE) en zone urbaine à vocation d'habitat (UB) au PLUi, située rue des Alouettes sur la commune de Rocheservière.

Ainsi, elle porte sur des évolutions du rapport de présentation, du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation du document d'urbanisme, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 085-200070233-20240212-DEL20240212_20-DE

S²LOW

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le

15 JUIN 2023

ID : 085-200070233-20230614-ARRAE_2023_061-AR

S²LOW

ARTICLE 3

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.

Conformément aux dispositions de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera consultée.

ARTICLE 4

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 de l'organe délibérant de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

ARTICLE 5

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

Il sera affiché au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres concernées par le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, pendant un 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

Le Président,
Antoine CHEREAU

Signé électroniquement par: Antoine
Chereau

Date de signature : 14/06/2023

Qualité : Président de Terres de
Montaigu Communauté
d'agglomération



Certifié exécutoire par le Président, compte tenu de la réception en Préfecture et de sa publication et/ou de sa notification.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes (6, allée de l'Île Gloriette – CS 24111 – 44041 NANTES Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification