PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
NOTE DE PRÉSENTATION

ARRETE LE

Le 22/03/2023

APPROUVE LE

Le 20/12/2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le projet de modification de droit commun n°1 en date du 20 décembre 2023

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS des ACHARDS

Patrice PAGEAUD

PROCEDURE	ARRETE LE	APPROUVE LE
Élaboration du PLUi	12/06/2019	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/09/2021	23/03/2022

PIECE N°2
DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLUi-H

Office de Tourisme du Pays des Achards

Cittànova

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du 26 février 2020.

Il a d'ores et déjà fait l'objet de la procédure suivante :

> Modification simplifiée approuvée le 23/03/2022.

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards a prescrit, en date du 27 juillet 2022, plusieurs révisions allégée et une modification dite « de droit commun» n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins intervenus depuis l'approbation début 2020.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi les motifs d'évolution du PLUi-H et les détails des ajustements menés pour répondre aux évolutions territoriales attendues.

La présente Modification de droit commun n°1 du PLUi-H est cadrée par l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES P.9

1. LE CONTEXTE TERRITORIAL p.11
   - 1.1. Des influences extérieures qui ont façonné l'identité du territoire p.11
   - 1.2. Un territoire attractif à valoriser et mettre en réseau p.12
   - 1.3. Un patrimoine rural caché et l'essor d'une économe touristique de qualité p.15

2. LE PLUi-H EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION p.18
   - 2.1. Le PLUi-H en vigueur p.18
   - 2.2. Les objets de la procédure de modification de droit commun p.19

3. RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE p.22
   - 3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen p.22
   - 3.2. Les principaux plans et documents de référence sur l'habitat et le logement p.24
   - 3.3. Les principaux plans et documents de référence sur l'environnement p.26

4. LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE p.29

B. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUi-H P.31

LES MOTIFS DE MODIFICATION LIÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. MOTIF N°1 - EXTENSIONS - Les extensions des constructions en situation dérogatoire p.33
   - 1.1. Objectif de la modification p.33
   - 1.2. Contenu de la modification (avant/après) p.33
   - 1.3. Evaluation environnementale de la modification p.34

2. MOTIF N°2 - EXTENSIONS - Précisions quant aux plafonds de constructibilité des extensions p.35
   - 2.1. Objectif de la modification p.35
   - 2.2. Contenu de la modification (avant/après) p.35
   - 2.3. Evaluation environnementale de la modification p.37

3. MOTIF N°3 - EXTENSIONS - La création en dehors de la zone d'implantation de la construction principale p.39
   - 3.1. Objectif de la modification p.39
   - 3.2. Contenu de la modification (avant/après) p.39
   - 3.3. Evaluation environnementale de la modification p.40

4. MOTIF N°4 - IMPLANTATION - Précisions sur l'implantation des constructions en zones UB, UBa et UC p.41
   - 4.1. Objectif de la modification p.41
   - 4.2. Contenu de la modification (avant/après) p.41
   - 4.3. Evaluation environnementale de la modification p.42

5. MOTIF N°5 - IMPLANTATION - L'implantation vis-à-vis des voies d'usage public ou cheminements p.43
   - 5.1. Objectif de la modification p.43
   - 5.2. Contenu de la modification (avant/après) p.43
   - 5.3. Evaluation environnementale de la modification p.44

6. MOTIF N°6 - IMPLANTATION - L'implantation des bâtiments autres qu'agricoles dans les zones A et N p.45
   - 6.1. Objectif de la modification p.45
   - 6.2. Contenu de la modification (avant/après) p.45
   - 6.3. Evaluation environnementale de la modification p.46

7. MOTIF N°7 - VOIRIE - Exception à la largeur minimale imposée pour une voirie d'accès p.47
7.1. Objectif de la modification p.47
7.2. Contenu de la modification (avant/après) p.47
7.3. Evaluation environnementale de la modification p.48

8. MOTIF N°8 - VOIRIE - La création de voiries perméables en zone naturelle p.49
8.1. Objectif de la modification p.49
8.2. Contenu de la modification (avant/après) p.49
8.3. Evaluation environnementale de la modification p.50

9. MOTIF N°9 - DESTINATIONS - Permettre l'hébergement hôteliers en zone UE p.51
9.1. Objectif de la modification p.51
9.2. Contenu de la modification (avant/après) p.51
9.3. Evaluation environnementale de la modification p.52

10. MOTIF N°10 - DESTINATIONS - Permettre les activités de services dans les zones UTn p.53
10.1. Objectif de la modification p.53
10.2. Contenu de la modification (avant/après) p.53
10.3. Evaluation environnementale de la modification p.54

11. MOTIF N°11 - PRECISION AU REGLEMENT - Abaissement du coefficient de pleine-terre en zone UB p.55
11.1. Objectif de la modification p.55
11.2. Contenu de la modification (avant/après) p.55
11.3. Evaluation environnementale de la modification p.56

12. MOTIF N°12 - PRECISION AU REGLEMENT - Création de logements dans l'existant en zones A & N p.57
12.1. Objectif de la modification p.57
12.2. Contenu de la modification (avant/après) p.57
12.3. Evaluation environnementale de la modification p.58

13. MOTIF N°13 - PRECISION AU REGLEMENT - Création de logements par la réhabilitaton dans les zones A & N p.59
13.1. Objectif de la modification p.59
13.2. Contenu de la modification (avant/après) p.59
13.3. Evaluation environnementale de la modification p.60

14. MOTIF N°14 - PRECISION AU REGLEMENT - Permettre les soubassements des clôtures en plaques bétons p.61
14.1. Objectif de la modification p.61
14.2. Contenu de la modification (avant/après) p.61
14.3. Evaluation environnementale de la modification p.62

15. MOTIF N°15 - PROJETS - Précisions sur les zones AU p.63
15.1. Objectif de la modification p.63
15.2. Contenu de la modification (avant/après) p.63
15.3. Evaluation environnementale de la modification p.64

16. MOTIF N°16 - PROJETS - Taille de parcelle moyenne attendue p.65
16.1. Objectif de la modification p.65
16.2. Contenu de la modification (avant/après) p.65
16.3. Evaluation environnementale de la modification p.66

17. MOTIF N°17 - RECLASSEMENT U VERS U - Intégration de la Maison Trichet à la zone US à BSLR p.69
17.1. Objectif de la modification p.69
17.2. Contenu de la modification (avant/après) p.69
17.3. Evaluation environnementale de la modification p.70

18. MOTIF N°18 - RECLASSEMENT U VERS U - Parcelle de bord de rue à exclure de la zone US à Nieul-le-Dolent p.71
18.1. Objectif de la modification p.71
18.2. Contenu de la modification (avant/après) p.71
18.3. Evaluation environnementale de la modification p.72

19. MOTIF N°19 - RECLASSEMENT U VERS U - Intégration de la parcelle dédiée aux services de la CCPA en UEa p.73
19.1. Objectif de la modification p.73
19.2. Contenu de la modification (avant/après) p.73
19.3. Evaluation environnementale de la modification p.74

20. MOTIF N°20 - ERREUR MATERIELLE - Rectification de la limite de la zone U aux Achards p.75
20.1. Objectif de la modification p.75
20.2. Contenu de la modification (avant/après) p.75
20.3. Evaluation environnementale de la modification p.76

21. MOTIF N°21 - ERREUR MATERIELLE - Rectification de la bordure de la zone UB au Girouard p.77
21.1. Objectif de la modification p.77
21.2. Contenu de la modification (avant/après) p.77
21.3. Evaluation environnementale de la modification p.78

22. MOTIF N°22 - ERREUR MATERIELLE - Intégration du parking lié au garage en zone UE à SJDL p.79
22.1. Objectif de la modification p.79
22.2. Contenu de la modification (avant/après) p.79
22.3. Evaluation environnementale de la modification p.80

23. MOTIF N°23 - ERREUR MATERIELLE - Intégration du parking communal de Martinet dans la zone U p.81
23.1. Objectif de la modification p.81
23.2. Contenu de la modification (avant/après) p.81
23.3. Evaluation environnementale de la modification p.82

24. MOTIF N°24 - ERREUR MATERIELLE - Reclassement de la zone Ap de deux parcelles par erreur en UEa p.83
24.1. Objectif de la modification p.83
24.2. Contenu de la modification (avant/après) p.83
24.3. Evaluation environnementale de la modification p.84

25. MOTIF N°25 - ERREUR MATERIELLE - Rectification du périmètre de l'OAP LA_1 aux Achards p.85
25.1. Objectif de la modification p.85
25.2. Contenu de la modification (avant/après) p.85
25.3. Evaluation environnementale de la modification p.88

26. MOTIF N°26 - PRESCRIPTIONS - Mise à jour de l'inventaire des changements de destination p.89
26.1. Objectif de la modification p.89
26.2. Contenu de la modification (avant/après) p.89
26.3. Evaluation environnementale de la modification p.90

27. MOTIF N°27 - PRESCRIPTIONS - Préservation paysagère de la Chapelle des Moulières à SGDP p.91
27.1. Objectif de la modification p.91
27.2. Contenu de la modification (avant/après) p.91
27.3. Evaluation environnementale de la modification p.92

28. MOTIF N°28 - PRESCRIPTIONS - Ajout d'une prescription de prise en compte des risques liés à la CAVAC p.93
28.1. Objectif de la modification p.93
28.2. Contenu de la modification (avant/après) p.93
28.3. Evaluation environnementale de la modification p.94

29. MOTIF N°29 - PROJET - Annulation de l'extension du cimetière au Girouard p.95
29.1. Objectif de la modification p.95
29.2. Contenu de la modification (avant/après) p.95
29.3. Evaluation environnementale de la modification p.97

LES MOTIFS DE MODIFICATION LIÉS AUX SECTEURS DE PROJET

30. MOTIF N°300- OAP SJDL_1 : La Bassetière p.99
33.1. Objectif de la modification p.99
30.2. Contenu de la modification (avant/après) p.99
30.3. Evaluation environnementale de la modification p.102

31. MOTIF N°31 - OAP SJDL_2 : Centre-bourg p.103
31.1. Objectif de la modification p.103
31.2. Contenu de la modification (avant/après) p.103
31.3. Evaluation environnementale de la modification p.106

32. MOTIF N°32 - OAP SJDL_4 : Quartier des Jardins p.107
32.1. Objectif de la modification p.107
32.2. Contenu de la modification (avant/après) p.107
32.3. Evaluation environnementale de la modification p.109

33. MOTIF N°33 - OAP BSLR_1 : Centre-bourg p.111
33.1. Objectif de la modification p.111
33.2. Contenu de la modification (avant/après) p.111
33.3. Evaluation environnementale de la modification p.114

34. MOTIF N°34 - OAP LG_1 : Centre-bourg p.115
34.1. Objectif de la modification p.115
34.2. Contenu de la modification (avant/après) p.115
34.3. Evaluation environnementale de la modification p.118

35. MOTIF N°35 - OAP LG_2 : BIMBY p.119
35.1. Objectif de la modification p.119
35.2. Contenu de la modification (avant/après) p.119
35.3. Evaluation environnementale de la modification p.122

36. MOTIF N°36 - OAP LA_6 : Centre-bourg p.123
36.1. Objectif de la modification p.123
36.2. Contenu de la modification (avant/après) p.123
36.3. Evaluation environnementale de la modification p.127

C. BILAN CHIFFRES SUITE A LA MODIFICATION P.129

1. Surfaces du projet de PLUi-H avant la Modification (MS1) p.130
2. Surfaces du projet de PLUi-H après la Modification p.131
3. Le respect des objectifs du PADD en matière de construction de logements p.132

D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE P.135

1. Articulation avec les autres documents, plans et programmes p.138
2. Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable p.138
3. Analyse des incidences Natura 2000 p.139
4. Critères, indicateurs et modalités de suivi p.140
5. Un RNT des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée p.140

E. ANNEXES P.143

1. Un courrier de la Préfecture relatif à la CAVAC p.144
2. Fiches d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination p.151

A. Contexte territorial et rappels réglementaires



1. Le contexte territorial

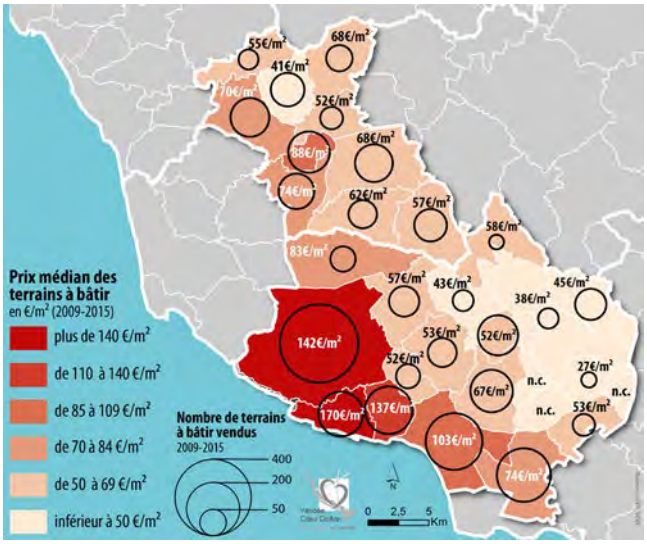
1.1 DES INFLUENCES EXTÉRIEURES QUI ONT FAÇONNÉ L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

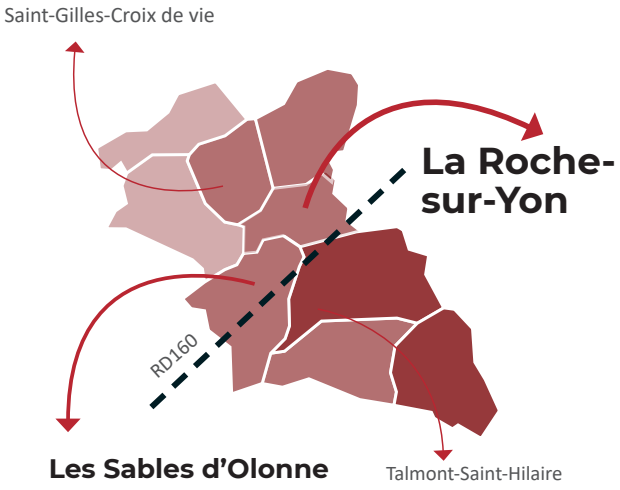
Une situation géographique stratégique à fort potentiel

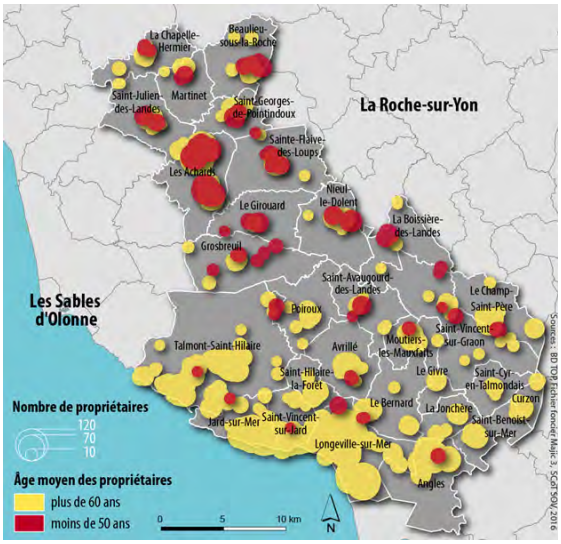
Le territoire se situe au cœur du **bas bocage vendéen**. Il est idéalement placé entre les agglomérations de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, avec lesquels il développe des relations privilégiées, renforcées par la **RD160**.

Cette position favorable lui permet de proposer une offre «d'entre deux», avec un **cadre de vie rural** et des **services de la ville**. Il bénéficie aussi de la **proximité de l'océan**.









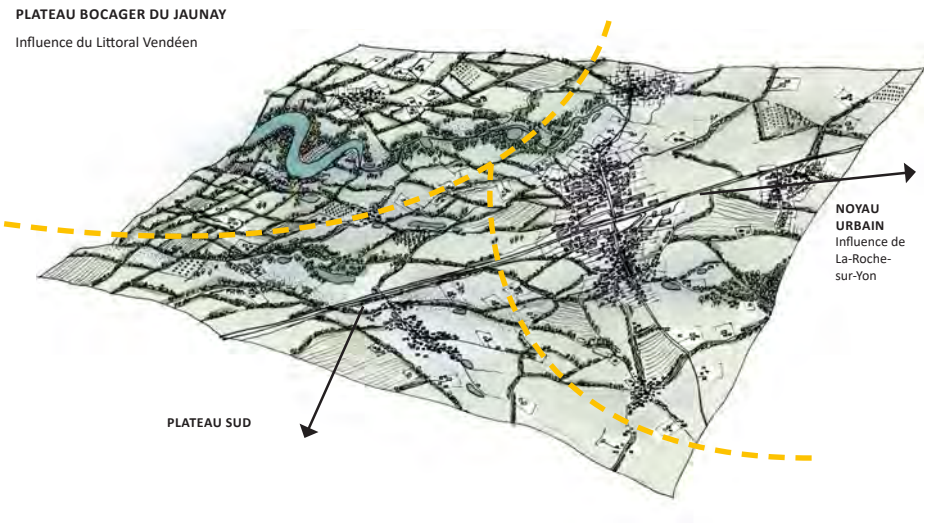
Une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon

Sa position centrale entre les deux agglomérations lui permet de développer une **offre d'accueil** aux prix contenus, attractifs pour les **jeunes ménages** qui viennent toujours plus nombreux s'y installer.

Cette attractivité a pour principale conséquence l'augmentation des **déplacements quotidiens vers les agglomérations** : près de 30% des actifs de la CCPA travaillent dans l'agglomération yonnaise et près de 15% des actifs de la CCPA dans l'agglomération sablaise.

Des influences visibles dans la formation des paysages

Le Pays des Achards bénéficie d'une position rétrolittorale dont les effets sur le climat et la géologie forment **3 entités paysagères** caractéristiques entre vallées, boisements et bocage.



Les villages disposent de **centres urbains** relativement denses marqués par un habitat ordinaire typique (façades claires, toits de tuile...). Cependant, du fait de sa forte attractivité, le territoire a connu un **étalement urbain** conséquent, observé sur l'ensemble du territoire, qui dégrade la richesse paysagère du Pays des Achards

1.2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF À VALORISER ET METTRE EN RÉSEAU

Un territoire économique : la zone d'activités des Achards

La zone d'activités des Achards est la vitrine économique du territoire. Elle concentre des activités industrielles et tertiaires qui représentent environ 80 % des emplois de l'intercommunalité. Elle accueille notamment les principaux employeurs du territoire : PRB, la Fournée Dorée et l'intercommunalité.

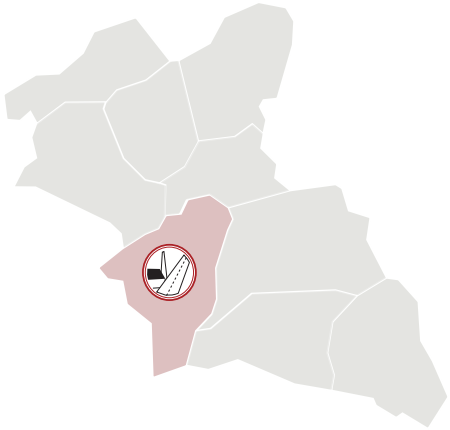
La zone d'activités couvre ainsi 230 ha pour 2 400 emplois. Elle est une porte d'entrée du territoire et se positionne comme la nouvelle centralité de la commune nouvelle des Achards. Pour autant malgré cette fonction importante pour le territoire, elle est peu mise en valeur avec une architecture relativement hétérogène, une trame verte et bleue peu prise en compte dans les aménagements et des mobilités douces peu pensées.





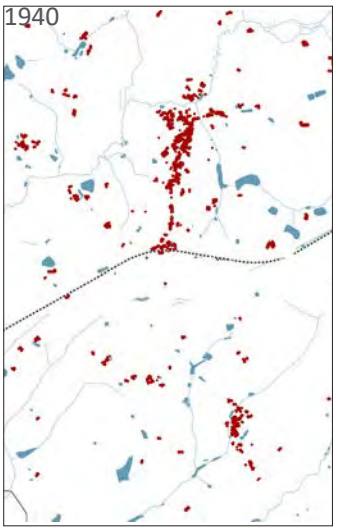


Les Achards le pôle central de l'intercommunalité...

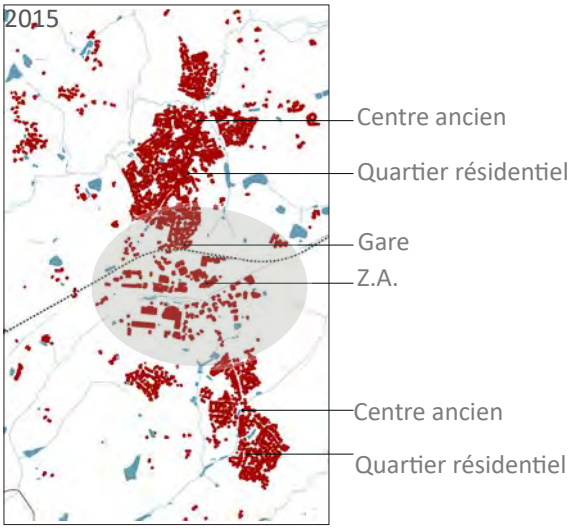


La commune des Achards concentre à la fois les emplois mais aussi les services, commerces et équipements pour le territoire. Elle bénéficie évidemment de la proximité de la RD160 mais dispose aussi de potentiels de développement générés par la présence de la gare ferroviaire, aujourd'hui sous exploitée.

... mais une commune nouvelle à la recherche d'une centralité.



2 communes distinctes. Rapprochement de l'urbanisation de la Mothe Achard vers la Gare.



Commune nouvelle. Manque de liaison entre les deux anciens bourgs.

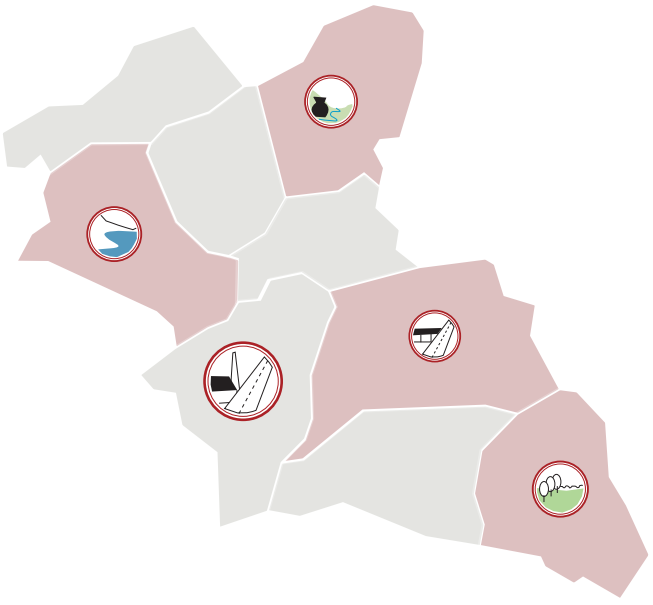


Gare SNCF

Des pôles secondaires regroupant services et commerces de proximité.

Le territoire dispose aussi de 4 communes qui font le relais en matière d'équipements et de services :

- Beaulieu-sous-la-Roche ;
- Nieul le Dolent ;
- Sainte-Flaive-des-Loups ;
- Saint-Julien-des Landes.



Et des activités en entrée de ville.

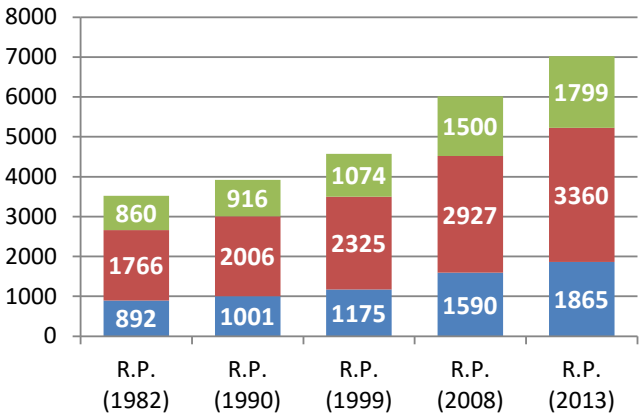


Sainte-Flaive-des-Loups

Des communes attractives

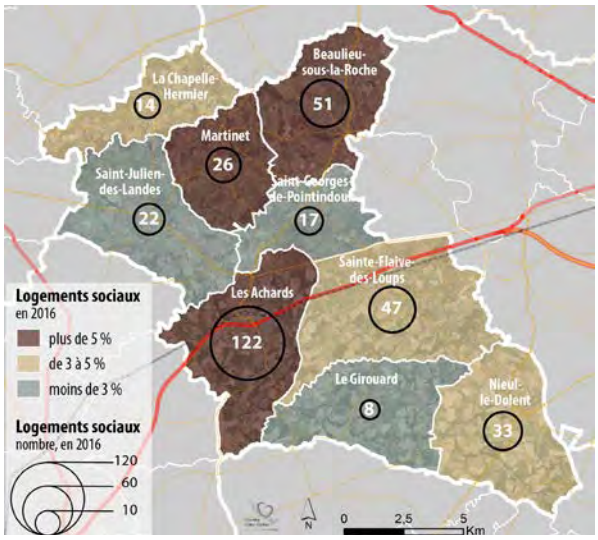
Le marché de l'immobilier est de plus en plus tendu : l'offre mono-spécifique et peu chère séduit les jeunes ménages. Le taux de vacance est d'ailleurs très faible (autour de 6 %).

Le nombre de résidences secondaires est en diminution depuis 2008 au profit des résidences principales. Celles-ci augmentent rapidement depuis les années 1980

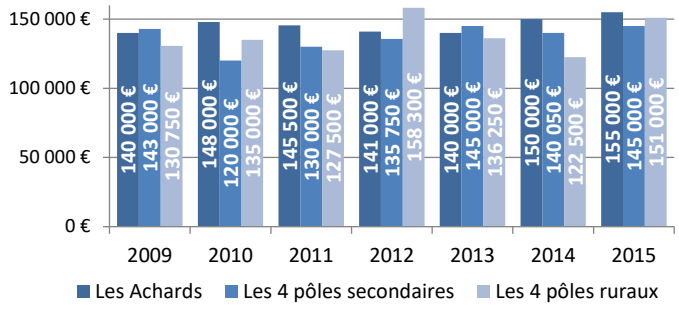


Évolution du nombre de Résidences Principales (R.P.) de 1982 à 2013

En 2011, 66% des ménages de la C.C. du Pays des Achards étaient éligibles à un logement HLM (63% en Vendée). Pourtant le nombre de logements sociaux sur le territoire reste assez faible (4,5%).



Répartition des logements sociaux en 2016

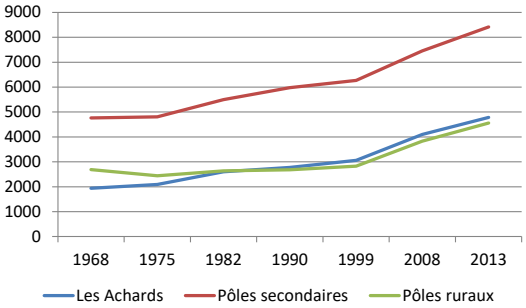


Prix médian des logements vendus de 2009 à 2015 sur Les Achards, les 4 pôles secondaires et les 4 pôles ruraux

Urbanisation de Sainte-Flaive-des-Loups

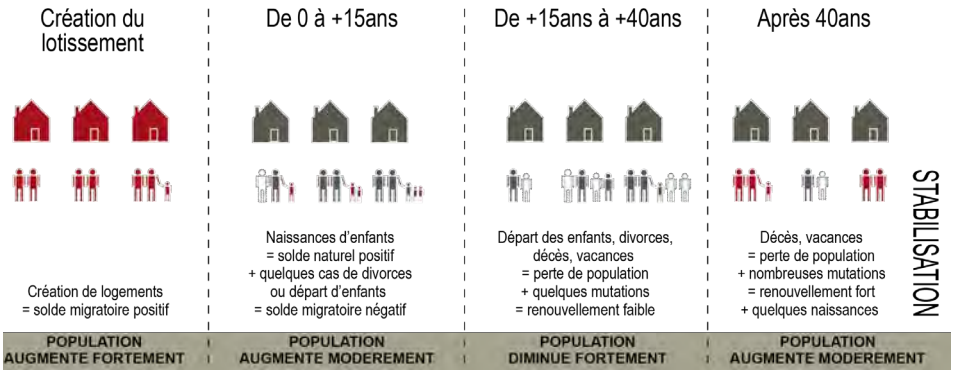
Les lotissements, revers d'un territoire attractif et familial.

L'attractivité démographique du territoire s'est accompagnée d'un étalement urbain conséquent sous forme de lotissements.



Évolution de la population de 1968 à 2013 sur la commune Les Achards, les pôles secondaires et les pôles ruraux

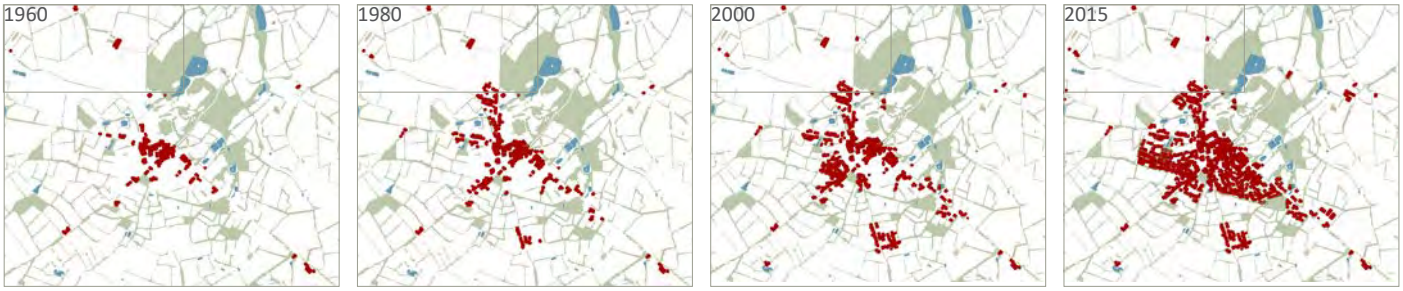




Les lotissements interrogent tant sur leur forme que sur la durabilité avec un enjeu de vieillissement de ces quartiers.

Une urbanisation aléatoire et conséquente qui fragilise les paysages et l'image « villageoise » des communes.

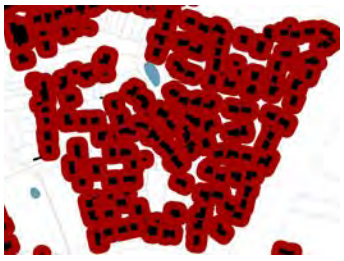
Les implantations historiques font apparaître les villages et sont reconnaissables aux morphologies des trames et du bâti.
La tâche urbaine a été de plus en plus importante depuis les années 1980.



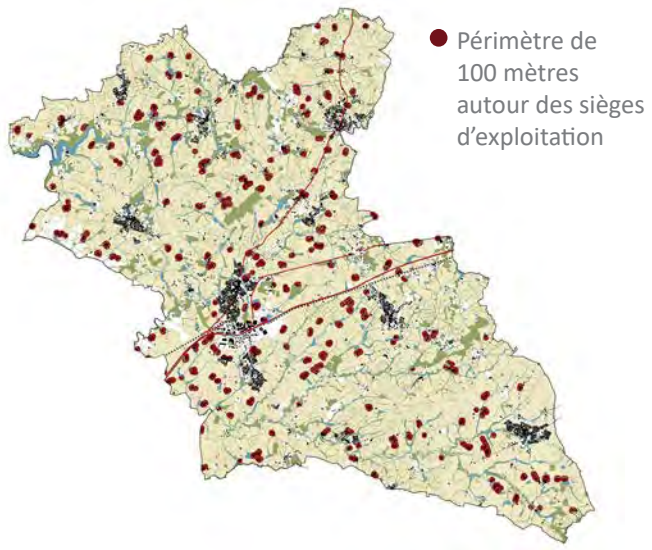
Les nouvelles implantations au sein des lotissements se positionnent souvent en milieu de parcelles et limitent les possibilités de densification.

Le résultat est une dégradation notable des entrées de ville, par une urbanisation dense et monospécifique.


Beaulieu-sous-la-Roche


Tampon de 12m autour du bâti

1.3 UN PATRIMOINE RURAL CACHÉ ET L'ESSOR D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE DE QUALITÉ



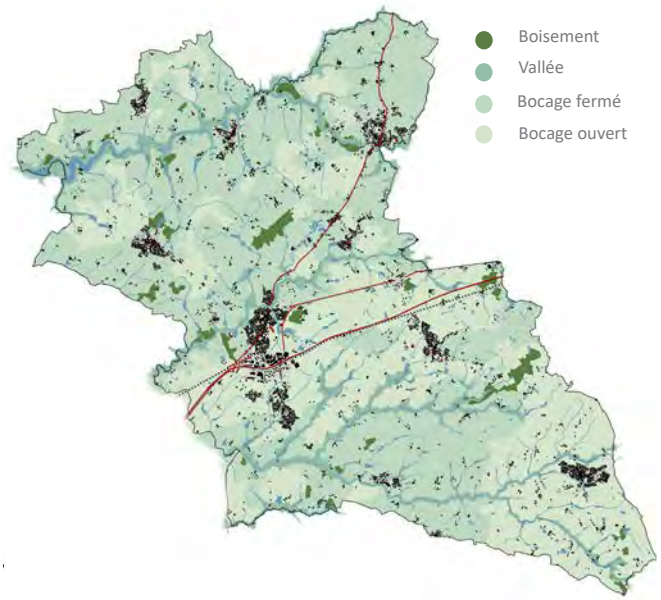
Un territoire essentiellement agricole

L'agriculture locale est principalement orientée vers l'élevage et la production de fourrage. Elle est aujourd'hui en pleine mutation entre la concentration de la production au sein d'exploitations de moins en moins nombreuses, et donc de taille plus importante, et la pression renforcée de l'urbanisation.
L'habitat agricole isolé conséquent sert d'accroche à des petits hameaux agricoles de plus en plus résidentiels.

L'agrandissement parcellaire menace les haies bocagères.

Une trame verte et bleue très contrainte par l'urbanisation

Le territoire dispose d'espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement (seulement deux inventaires écologique ZNIEFF et 1 ENS recensés sur le territoire)



Trame des jardins privés, La Mothe-Achard

Des zones humides subissent des dégradations partielles (40%), à cause des pressions exercées par l'activité agricole et l'urbanisation.

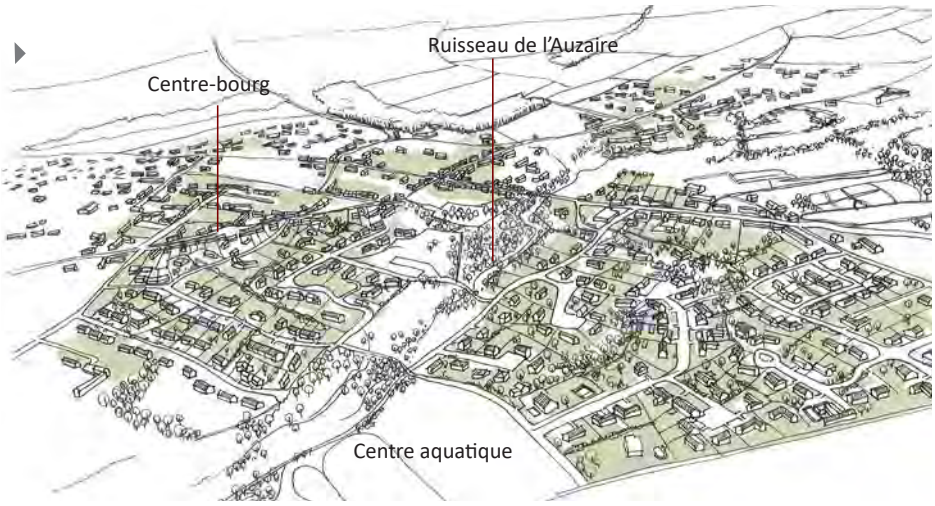


Les Achards



Plantation de peupliers, Sainte-Flaive-des-Loups

L'importance des jardins privés pour la trame verte, composante principale de l'enveloppe urbaine (80%) est sous exploitée et menacée par l'imperméabilisation



Un constat d'une perte d'identité architecturale vendéenne.

3 typologies de maisons individuelles anciennes qui s'effacent sous l'urbanisation récente. Les maisons nouvelles, pour leur part, se ressemblent beaucoup (implantation en retrait, murs ou barrières opaques, parpaing et crépis, plain-pied).

La maison rurale



Sainte-Flaive-des-Loups

Génoise/toit à deux pans/ tuile tige de botte / moellon granite / enduit à la chaux

La maison de maître



Les Achards

Toit en ardoise/ corniche/ fronton / encadrement sculpté / bandeau / jardin clos

La maison de ville



Beaulieu-sous-la-roche

Corniche / baies en travées / bandeau / enduit à la chaux / chaînage souligné

Un territoire qui développe sa propre identité touristique

L'offre touristique vendéenne est axée sur les activités familiales de découverte de la nature et activités liées au littoral : Puy-du-fou, Marais poitevin, plages vendéennes, parc aquatique, aquarium,... Le territoire se situe dans un entre-deux : entre des activités balnéaires et des grands parcs de loisirs de plein-air.

L'offre touristique du territoire est plutôt familiale de qualité et labellisées, axées sur de nombreuses activités de plein-air

Il existe aussi un potentiel d'agrotourisme au Sud et d'activités liées à l'artisanat local à Beaulieu-sous-la-Roche.



Le potager extraordinaire. (Les Achards)
Source : Office du tourisme des Achards



Source : Le Grand Défi

Le lac du Jaunay représente l'attrait touristique majeur du territoire. Il doit concilier développement touristique et nature (réserve d'eau potable) ce qui limite certaines pratiques (baignades et navigation à moteur interdites).

Autour du lac se concentrent les principales offres d'hébergements touristiques et les chemins de randonnées disposant de nombreux points de vue sur le lac.





Domaine de Brandois 4* aux Achards (La Mothe)

Des hébergements de qualité:
-2 hôtels de standing (3 et 4 étoiles)
-12 campings dont trois 5 étoiles, trois 4 étoiles, deux 3 étoiles, un 2 étoiles et un 1 étoile, soit près de 1900 emplacements, dont la majorité se situe à Saint-Julien des Landes.



Camping 5 étoiles Le Pin Parasol,
La Chapelle-Hermier

2. Le PLUi-H en vigueur et la modification

2.1 LE PLUI-H EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du 26 février 2020.

Ce document s'inscrit dans la recherche d'une organisation territoriale prenant en compte les contraintes environnementales tout en préservant l'identité rurale du territoire. Les enjeux territoriaux s'articulent autour de la volonté de renforcer la centralité du territoire tout en maîtrisant sa croissance, mais aussi à travers une notion de dynamisme économique à maintenir.

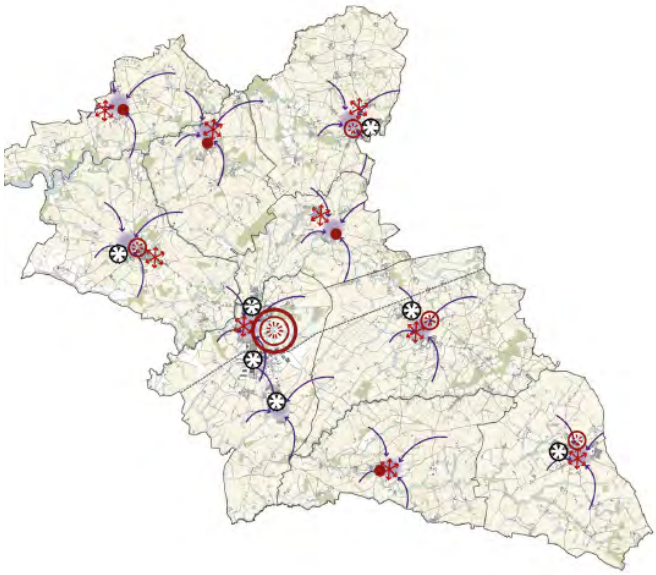
Cette démarche est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), organisé en trois grands axes et une douzaines d'objectifs permettant de mettre en perspective des actions :

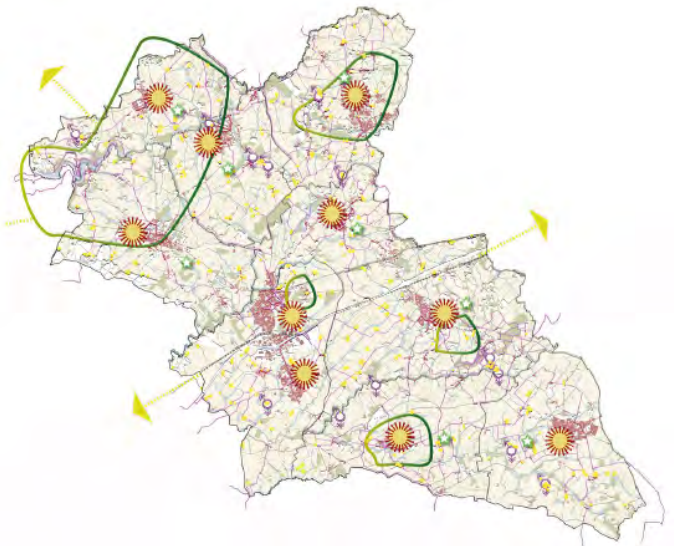
> **Axe 1_Affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen** : *en améliorant les connexions avec les pôles extérieurs (viaire, ferroviaire, réseaux, numérique), en renforçant la ZAE des Achards, en connectant les tissus urbanisés, en accompagnant le secteur agricole, touristique et la démographie du territoire, en maitrisant le foncier et l'offre du territoire ;*

> **Axe 2_Développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants** : *en identifiant une armature territoriale adaptée renforçant la mixité sociale et générationnelle du territoire, en renforçant l'offre de services et l'accessibilité aux commerces et équipements, en renforçant et diversifiant l'offre économique ;*

> **Axe 3 : Préserver le cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards :** *en agissant en faveur de la TVB, en limitant la consommation d'espace en appuyant notamment sur la densification avant d'envisager les extensions, en renforçant la place de la nature en ville et l'intégrité des structures agricoles, en valorisant les ressources du sol et du sous-sol, en requalifiant les entrées de villes pour préserver l'identité rurale du territoire, en préservant le patrimoine et en développant les ENR.*







Le PLUi-H a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 23 mars 2022, qui concernait principalement la rectification d'erreurs matérielles et des précisions au règlement écrit sur les extensions, les clôtures et les retraits d'implantation.

2.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Par délibération en date du 27 juillet 2022, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays des Achards a prescrit la modification « dite de droit commun » de son PLUi-H, afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions intervenues depuis l'approbation début 2020. Dans cette délibération, elle a également indiqué d'autres adaptations à réaliser, relevant de la procédure de révision allégée. Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif de modification n°1 - EXTENSIONS - Les extensions des constructions en situation dérogatoire
Permettre l'évolution des constructions existantes implantées en situation dérogatoire.

Motif de modification n°2 - EXTENSIONS - Précisions quant aux plafonds de constructibilité des extensions
Apporter des précision sur les extensions des constructions afin d'appliquer un référentiel d'emprise au sol.

Motif de modification n°3 - EXTENSIONS - La création en dehors de la zone d'implantation de la construction principale
Interdire les extensions et annexes en dehors de la zone dans laquelle se trouve la construction principale de laquelle elle dépend.

Motif de modification n°4 - IMPLANTATION - Précisions sur l'implantation des constructions en zones UB, UBa et UC
Modification des règles d'implantations dans les zones UB, UC et UBa pour ouvrir les conditions de dérogation.

Motif de modification n°5 - IMPLANTATION - L'implantation vis-à-vis des voies d'usage public
Précision à apporter quant à l'implantation vis-à-vis de l'emprise publique.

Motif de modification n°6 - IMPLANTATION - L'implantation des bâtiments autres qu'agricoles
Précision à apporter quant à l'implantation des bâtiments non agricoles en zones A et N.

Motif de modification n°7 - VOIRIE - Exception à la largeur minimale imposée pour une voirie d'accès
Permettre la création de voie d'accès plus restreinte que ce que le règlement permet lors de contraintes techniques.

Motif de modification n°8 - VOIRIE - La création de voiries perméables en zone naturelle
Permettre les voies perméables en zone N.

Motif de modification n°9 - DESTINATIONS - Permettre l'hébergement hôteliers en zone UE
Permettre l'hébergements hôtelier dans les destinations permises de la zone UE.

Motif de modification n°10 - DESTINATIONS - Permettre les activités de services dans les zones UTn
Permettre les activités de services dans les destinations permises de la zone UTn.

Motif de modification n°11 - PRECISION AU REGLEMENT - Abaissement du coefficient de pleine-terre en zone UB
Le coefficient de pleine-terre imposé en zone UB est abaissé de 35% de l'assiette foncière à 25%.

Motif de modification n°12 - PRECISION AU REGLEMENT - Création de logements dans l'existant en zones A & N
Autoriser la création de logements dans les habitations existantes en zones A et N.

Motif de modification n°13 - PRECISION AU REGLEMENT - Création de logements par la réhabilitation en A & N
Autoriser la création de logements par la réhabilitation de l'existant en zones A et N.

Motif de modification n°14 - PRECISION AU REGLEMENT - Permettre les soubassements des clôtures en bétons
Permettre les soubassements des clôtures en plaques bétons pour les règles de toutes les zones.

Motif de modification n°15 - PROJETS - Précisions sur les zones AU
Compléments apportés à la partie descriptive.

Motif de modification n°16 - PROJETS - Taille de parcelle moyenne attendue
Compléments apportés aux OAP Thématiques pour rédiger les attentes exprimées en densification et déjà formalisé via une délibération communautaire.

Motif de modification n°17 - RECLASSEMENT U VERS U - Intégration de la Maison Trichet à la zone US à BSLR
Intégration d'une parcelle en zone US.

Motif de modification n°18 - RECLASSEMENT U VERS U - Parcelle de bord de rue à exclure de la zone US à NLD
Exclusion d'une parcelle dédiée à l'habitat de la zone US.

Motif de modification n°19 - RECLASSEMENT U VERS U - Intégration de la parcelle dédiée aux services de la CCPA en UEa
Reclassement d'une parcelle en zone UEa pour accueillir l'extension des services de la collectivité.

Motif de modification n°20 - ERREUR MATERIELLE - Rectification de la limite de la zone U aux Achards
Erreur matérielle sur le contour d'un secteur de projet.

Motif de modification n°21 - ERREUR MATERIELLE - Rectification de la bordure de la zone UB au Girouard
Erreur matérielle déclassant des fonds de parcelles.

Motif de modification n°22 - ERREUR MATERIELLE - Intégration du parking lié au garage en zone UE à SJDL
Erreur matérielle ayant maintenu un parking en zone N.

Motif de modification n°23 - ERREUR MATERIELLE - Intégration du parking communal de Martinet en U
Erreur matérielle ayant maintenu un parking en zone N.

Motif de modification n°24 - ERREUR MATERIELLE - Reclassement en zone Ap de deux parcelles
Erreur matérielle ayant maintenue en zone UEa deux parcelles qui doivent être reclassées en zone Ap.

Motif de modification n°25 - ERREUR MATERIELLE - Rectification du zonage de l'OAP LA_1
Erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP LA_1

Motif de modification n°26 - PRESCRIPTIONS - Mise à jour de l'inventaire des changements de destination
Mise à jour et précision de chaque changement de destination identifié au travers de fiches individuelles.

Motif de modification n°27 - PRESCRIPTIONS - Préservation paysagère de la Chapelle des Moulières à SGDP
Ajout d'une prescription graphique de préservation du contexte environnementale de la Chapelle.

Motif de modification n°28 - PRESCRIPTIONS - Ajout d'une prescription autour de la CAVAC aux Achards
Ajout d'une prescription graphique pour la bonne prise en compte des risques liés à la CAVAC.

Motif de modification n°29 - PROJET - Annulation de l'extension du cimetière au Girouard
Suite à l'annulation du projet d'extension du cimetière, suppression de la zone US et son ER au profit d'une zone AU.

Motif de modification n°30 - OAP SJDL_1 : La Bassetière
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

Motif de modification n°31 - OAP SJDL_2 : Centre-bourg
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

Motif de modification n°32 - OAP SJDL_4 : Quartier des Jardins
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

Motif de modification n°33 - OAP BSLR_1 : Centre-bourg
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

Motif de modification n°34 - OAP LG_1 : Centre-bourg
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

Motif de modification n°35 - OAP LG_2 : BIMBY
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

Motif de modification n°36 - OAP LA_6 : Centre-bourg
Modification de l'OAP pour répondre à une évolution du besoin et des attentes communales.

D'après l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones [...].

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] lorsqu'il a pour effet :*

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.»

Les 36 évolutions souhaitées, mentionnées précédemment, ont pour objet selon les cas 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, soit de diminuer ces possibilités de construire. Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « de droit commun », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

A noter que, selon les articles L153-42 à L153-44 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.»

3. Rappel du cadre réglementaire

3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen

Le Schéma de Cohérence du Sud-Ouest Vendéen a été approuvé en février 2019. Il définit un scénario préférentiel d'évolution pour le territoire et détermine des ambitions en termes de production de logements (objectifs à atteindre) et de modération de la consommation d'espaces (objectifs à ne pas dépasser) à horizon 2032. Ses orientations sont les suivantes :

> **Produire l'équivalent de 3 065 logements en 15 ans** sur le territoire du Pays des Achards, soit une moyenne d'environ 205 logements par an :

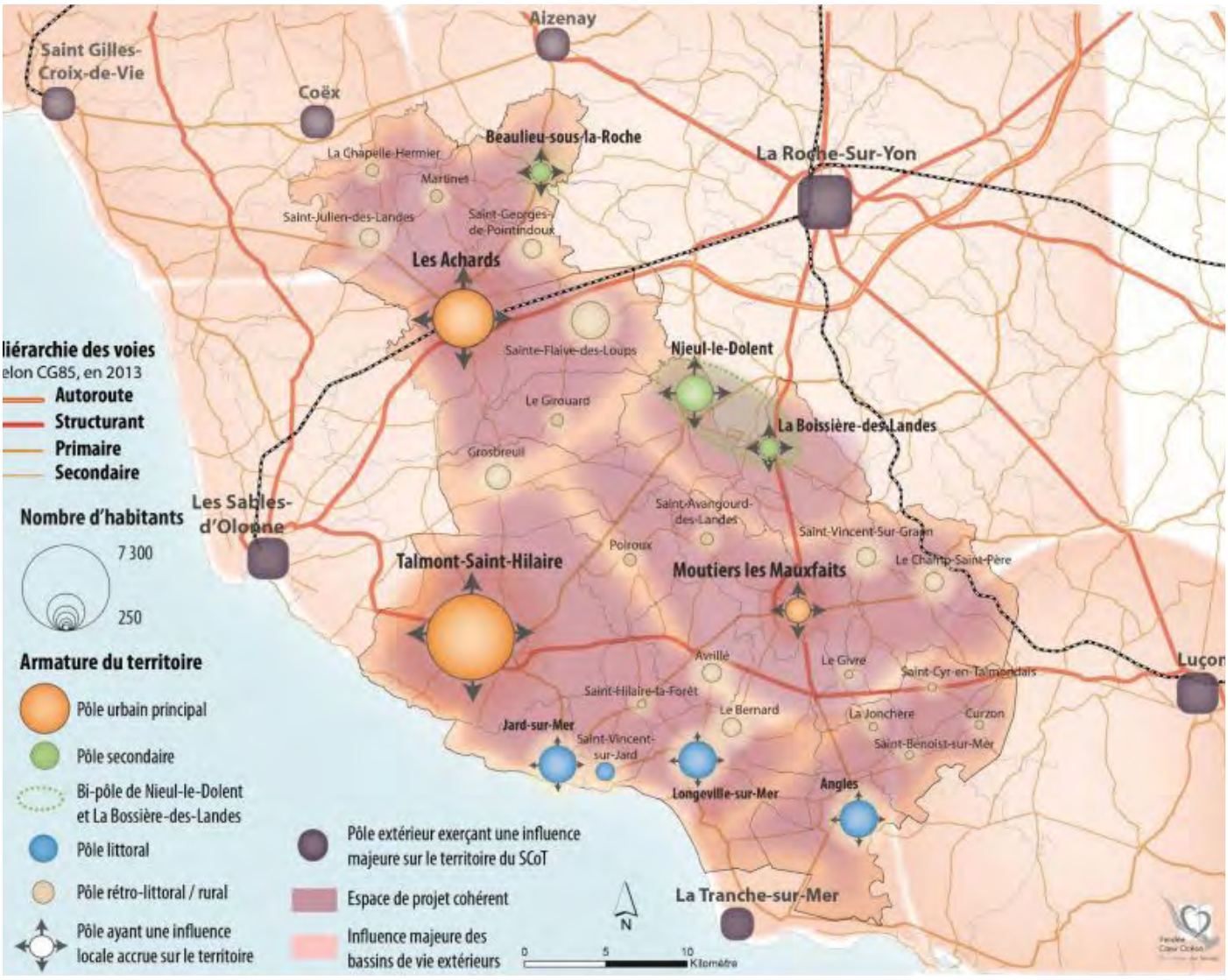
- 975 sur le pôle des Achards (65 log/an)
- 615 sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent (41 log/an)
- 1475 sur les autres communes (99 log/an)

> **Viser un objectif de production de logement social** à réaliser sur la production totale de logement par espace de projet et pôle :

- Entre 15 et 25 % de la production totale sur le pôle des Achards
- Entre 10 et 20 % de la production totale sur les autres communes.

> Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt :

* **en prévoyant 40 % de la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines** à l'échelle du SCoT (à titre indicatif les potentiels identifiés correspondaient à 35 % de la production du pôle des Achards, 40 % des pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent et 35 % de la production des autres communes)



* **en visant des densités moyennes brutes** de :
  - 25 log/ha sur le pôle des Achards
  - 17 log/ha sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent
  - 15 log/ha sur les autres communes

La densité des opérations ne peut être inférieure à 15 log/ha

***en limitant la consommation d'espace à 7,5 ha par an pour l'habitat**

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel de considérer ces éléments dans l'évolution des documents d'urbanisme.

Éléments de rappel et armature urbaine travaillée à l'échelle du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen est un territoire composé de 2 communautés de communes, 29 communes et regroupant plus de 50 000 habitants. Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen est limitrophe à 4 autres SCoT Vendéens.

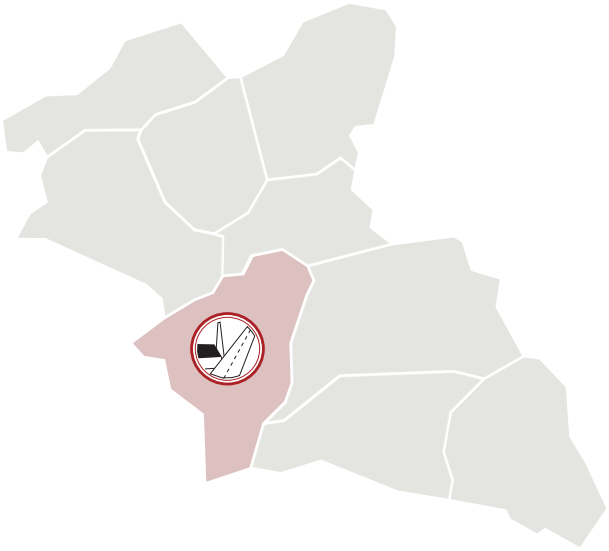
Par la mise en œuvre d'une armature territoriale, le SCoT du Sud-Ouest Vendéen aspire à développer l'ensemble de son territoire. En d'autres termes, l'organisation spatiale recherchée au sein du SCoT doit faire bénéficier à l'ensemble des communes, quelles que soient leur taille et leurs caractéristiques, des retombées du développement global. Cet équilibre territorial doit également reposer sur l'amplification des relations avec les pôles d'appui voisins identifiés par les autres SCoT.

Le développement urbain du territoire doit s'appuyer sur son organisation multipolaire actuelle dont les principes fondamentaux sont les suivants :

> Consolider les pôles urbains dont fait partie Les Achards,

> Affirmer le pôle secondaire de Beaulieu-sous-la-Roche et le bi-pôle secondaire Nieul-le-Dolent/La Boissière-des-Landes.





Rappel du SCoT :

Les pôles urbains, littoraux et secondaires ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. C'est pourquoi, le SCoT prévoit des objectifs différenciés plus ambitieux pour ces pôles en termes d'accueil de population, de formes urbaines, de densité, de mixité sociale, etc... Ces pôles bénéficieront de l'accueil d'équipements et services d'influence intercommunale ainsi que des activités économiques d'envergure (dont les activités tertiaires).

Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen intègre, par un rapport juridique de compatibilité ou de simple prise en compte, des plans et schémas relevant de l'État, de la Région Pays-de-la-Loire ou du Département de la Vendée.

3.2 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Le plan local de l'Habitat est « un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques » (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation).

Il intègre dans son plan d'action le nombre et le type de logements à réaliser par communes, les moyens fonciers et financiers pour y parvenir, les actions de renouvellement urbain, la typologie de logements à construire ou les réponses à apporter aux publics spécifiques (personnes défavorisées, étudiants...) et indique les outils d'urbanisme mobilisable pour soutenir la politique de logement.

Ces dispositions doivent être intégrées au règlement du PLU et doivent être compatibles aux orientations fixées par le SCoT et par les différents plans départementaux en faveur de l'habitat.

Le Plan Départemental de l'Habitat de Vendée

La loi d'engagement national pour le logement adoptée en 2006 et renforcée par la circulaire du 2 mai 2007 demande aux départements d'élaborer des plans départementaux pour assurer la cohérence des politiques de l'habitat entre tous les territoires et notamment entre ceux couverts par un PLH et ceux qui n'en disposent pas. L'objectif est de garantir l'accessibilité au logement pour tous sur tous les territoires.

La Vendée s'est saisie de cet enjeux et a élaboré son PDH pour la période 2014-2020. Son plan d'action est construit autour de trois enjeux principaux : la structuration des politiques de l'habitat et de développement d'une offre nouvelle, l'amélioration du parc existant de logements privés et publics et le développement d'une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques.

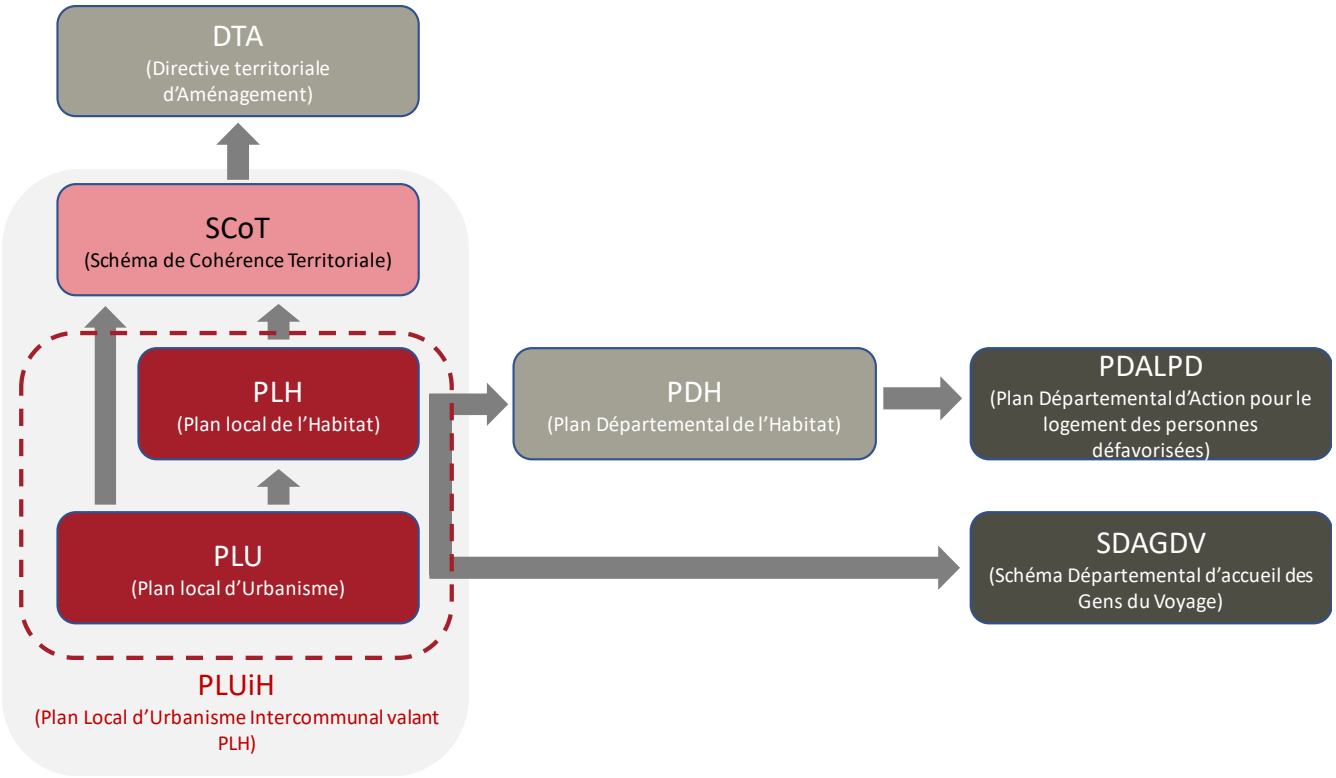


Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Les préfets doivent depuis l'an 2000 mettre en place des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

La Vendée accueille chaque année près de 3 600 gens du voyage qui transitent sur le territoire. Elle est aussi l'hôte de « grands rassemblements » (200 caravanes regroupées ponctuellement). Lors de l'élaboration du premier plan, les communes vendéennes

de plus de 5 000 habitants avaient obligation de mettre en place des aires d'accueil. La plupart ont été réalisées. Ces dispositions sont accompagnées de mesures pour l'éducation et la santé. Ce schéma a été révisé pour la période 2017-2022 et conserve ces dispositions.

Une offre pour répondre à une demande de plus en plus forte

Le territoire du Pays des Achards n'accueille pas actuellement d'aire d'accueil pour les gens du voyage et n'est soumis à aucune obligation. Le schéma prévoit tout de même la possibilité pour les communes de moins de 5 000 habitants qui le souhaitent de se doter de petites aires d'accueil.

La commune des Achards s'est ainsi dotée d'une aire d'accueil pour 50 à 60 caravanes afin de répondre à la forte pression exercée par des aires spontanées de grand passage installées de façon récurrente sur le territoire.



Le volet PLH du PLUi

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLUi de la Communauté de communes du Pays des Achards en vigueur intègre un volet Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci comporte notamment un programme d'actions (pièce n°6 du PLUi-H), articulé autour de cinq grandes orientations :

> Initier une politique intercommunale de l'habitat ;
> Développer la maîtrise du foncier ;
> Répondre aux besoins de tous les habitants ;
> Favoriser le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité ;
> Développer un parc de logements plus vertueux.







3.3 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire a été approuvé en 2015. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversités, corridors écologiques et obstacles à la bonne circulation des espèces. Le PLUi doit prendre en compte ce schéma.

Les grandes continuités écologiques identifiées dans le SRCE se situent le long des vallées principales du territoire (le Jaunay, La Ciboule, Le Garandeau, l'Auzance). Localement confrontées aux installations humaines, venues s'appuyer le long de leurs coteaux agricoles, ces grandes continuités écologiques sont confrontées à la problématique de l'étalement urbain.

Inscrites au sein d'un vaste réseau bocager, les 9 communes du pays de Achards sont encadrées par de larges paysages agricoles et naturels. Les vallées, continuités écologiques identifiées dans le SRCE, traversent les parcelles agricoles et s'insèrent ponctuellement dans le tissu urbain. Cette trame verte et bleue urbaine est plus ou moins prise en compte dans les aménagements.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (PCAET)

Le territoire du Pays des Achards s'est engagé dans la démarche d'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie, approuvé en 2019.

Les principaux enseignements du diagnostic ont fait ressortir que :

- Spécificité des territoires ruraux, 70 % des consommations d'énergie du territoire sont attribués aux transports (38 %) et à l'habitat (32 %). L'industrie est le troisième consommateur (15 %)
- Le territoire est très dépendant des énergies fossiles (carburants, fioul et gaz naturel) qui représentent 65 % de l'énergie consommée. Outre l'indépendance énergétique du territoire, la maîtrise de la demande en énergie constitue donc un enjeu primordial pour lutter contre la précarité énergétique de ses habitants.
- Aujourd'hui, seulement 1 % de l'énergie consommée sur le territoire est produite localement par des sources d'énergies renouvelables. Le développement des ENR constitue donc un enjeu fort pour le Pays des Achards, d'autant que le territoire dispose d'un véritable potentiel de développement grâce à des ressources locales conséquentes : solaire, éolien, bois énergie, biogaz...
- Autre conséquence de son caractère rural, les 3 principaux secteurs émetteurs de gaz à effet de serre du territoire sont l'agriculture, les transports et l'habitat.
- Le secteur agricole est cependant source de solutions pour lutter contre le changement climatique (stockage de carbone, production d'énergies renouvelables, production de biomatériaux pour la construction...) et pour s'y adapter.
- En matière d'adaptation au changement climatique, la préservation de la ressource en eau (en quantité et en qualité), la protection des populations contre les risques (inondations, anticipation sanitaire des canicules...) et l'adaptation des productions agricoles seront cruciales dans les prochaines décennies.

Face à ces constats, le Pays des Achards s'est doté d'une stratégie à moyen et long terme pour enclencher la transition énergétique. Afin d'y parvenir, un plan d'action a été élaboré.

Le PLUi prend en compte cette stratégie et met en place les outils adaptés de planification pour répondre aux objectifs de court terme. Sur le volet résidentiel, le POA du PLH est un élément opérationnel essentiel à la réussite de cette ambition.

Objectifs PCAET de la CC du Pays des Achards	2026	2030	2050
Consommation d'énergie	-10 %	-13 %	- 28 %
Production ENR (taux de couverture)	10 %	20 %	50 %
Emission de GES	- 13 %	- 20 %	- 53 %

Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion de l'Eau

Le territoire du SCoT se trouve dans le grand bassin hydrographique Loire-Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne fixe les objectifs, les échéances les orientations et les dispositions pour la reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle de ce grand bassin pour la période 2016/2021. Il a été approuvé le 4 novembre 2015.

Le SDAGE « Loire-Bretagne » a défini 15 orientations fondamentales autour desquelles s'articulent ses dispositions:

- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le territoire est également couvert par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui fixent des objectif généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, en compatibilité avec les orientations du SDAGE:

Le SAGE «Vie et Jaunay», approuvé le 01/03/2011, définit 3 objectifs spécifiques:

- Optimiser et sécuriser quantitativement la ressource en eau.
- Améliorer la qualité des eaux pour garantir les usages et besoins répertoriés sur le bassin versant.
- Opter pour une gestion et une maîtrise collective des hydrosystèmes de la Vie et du Jaunay.

A ces objectifs spécifiques s'ajoute l'objectif stratégique suivant: Favoriser les initiatives locales de développement



Source : CC du Pays des Achards

du territoire dans le respect de la préservation des milieux.

Le SAGE «Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers», approuvé le 18/12/2015, définit objectifs spécifiques:

- Préserver et restaurer les écosystèmes aquatiques,
- Sécuriser et gérer la quantité de la ressource en eau.
- Améliorer la qualité de l'eau.
- Mettre en œuvre, animer et suivre le SAGE.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022. Le territoire n'est pas identifié au PGRi comme soumis à un risque important d'inondation. Il n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels lié aux inondations.

Le risque inondation concerne le Jaunay (Beaulieu-sous-la-Roche, Saint-Julien-des-Landes, la Chapelle-Hermier), l'Auzance (Les Achards, Saint-Georges-de-Pointindoux). Les principales zones à risque sont peu étendues et localisées en fond de vallée, loin des zones urbaines.

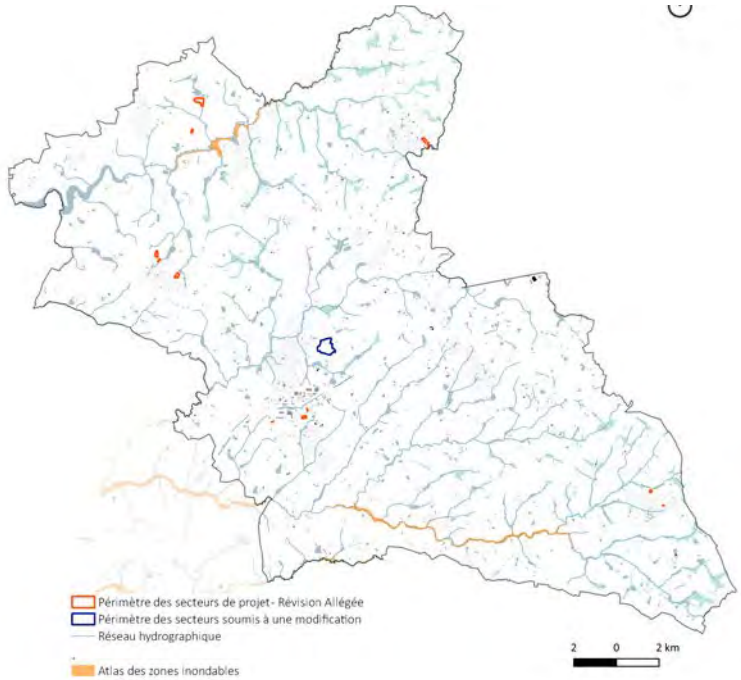
Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le PGRI et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à

lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Les évolutions du PLUiH n'auront pas d'incidences négatives sur la prise en compte du risque inondation et sont compatibles avec les dispositions applicables au PLUi, telles qu'exposées dans la Note d'aide à l'intégration des dispositions du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 dans les documents d'urbanisme, soit :

- préserver les zones inondables non urbanisées de toutes nouvelles construction (disposition 1.1),
- préserver des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines, notamment en interdisant les remblais (disposition 1.2),
- la réalisation de nouvelles digues qui aurait un impact négatif (disposition 1.3),
- cadrer les règles de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses (disposition 2-1) et à l'arrière des digues (disposition 2.4),
- rendre compte des choix retenus pour aménager le territoire en tenant compte du risque (objectif n °2) et, dans les territoires à risques important d'inondations (cf carte en annexe), pour réduire la vulnérabilité (disposition 2-3),
- prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation (dispositions 2.14 et 2.15),
- rendre inconstructible ou affecter à une destination compatible avec le danger, les biens acquis par la puissance publique en raison de la gravité du danger (disposition 3.8).

Localisation des zones inondables et des secteurs visés



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire

Le SRADDET des pays de Loire a été approuvé le 7 février 2022. Il vise, à travers 30 objectifs et 30 règles, à :

> Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

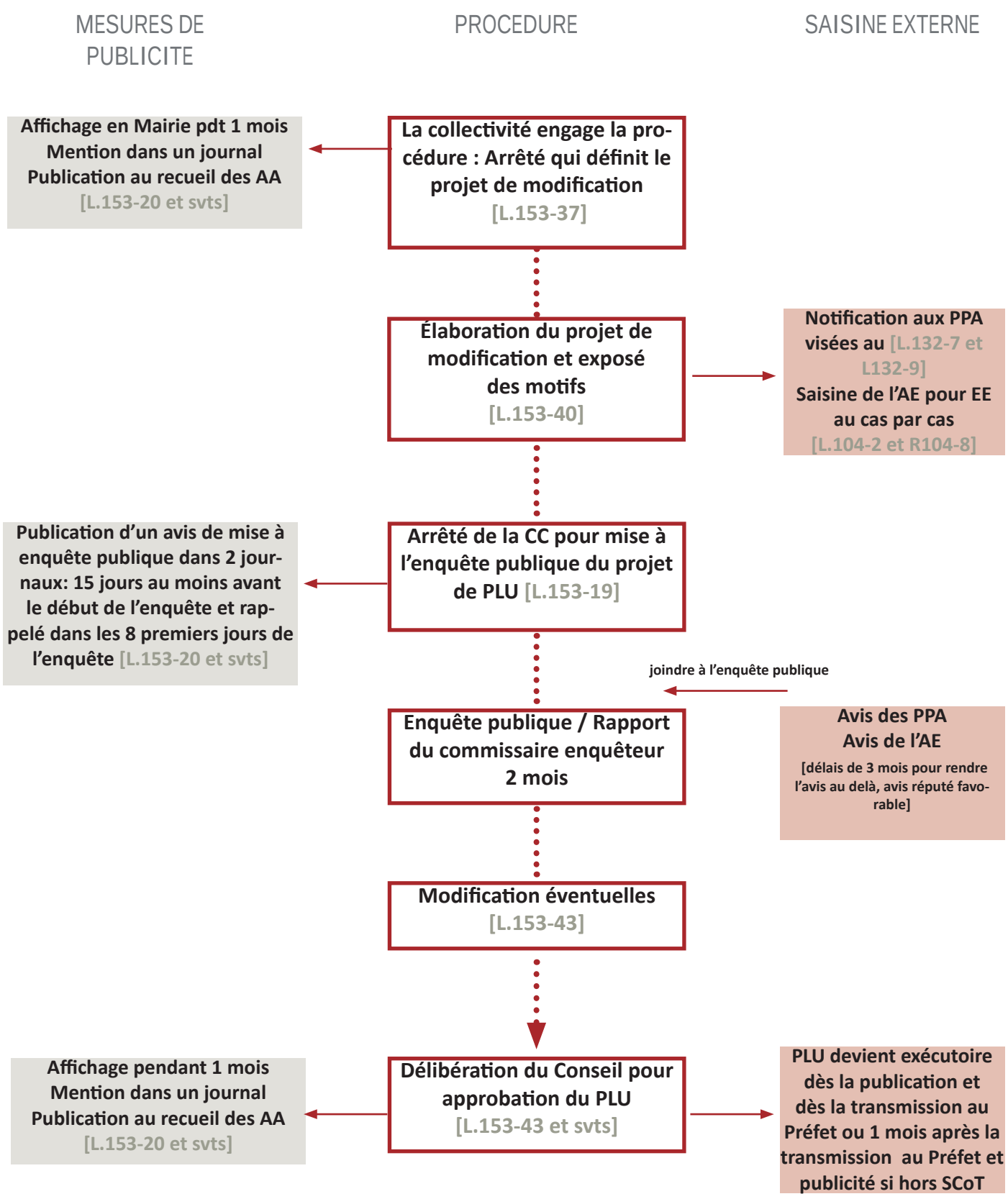
- Assurer l'attractivité de tous les territoires en priorisant sur les plus fragiles
- Construire une mobilité durable pour tous les ligériens
- Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

> Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

- Faire de l'eau une grande cause régionale
- Préserver une région riche de ses identités territoriales
- Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique
- Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le SRADDET et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

4. Les différentes étapes de la procédure



Par ailleurs, au regard de la nature du projet et des enjeux de sensibilité environnementale, agricole et paysagère, la collectivité souhaite intégrer une évaluation environnementale dans cette procédure de modification de droit commun.

B. Les points visés par la procédure de modification du PLUi-H

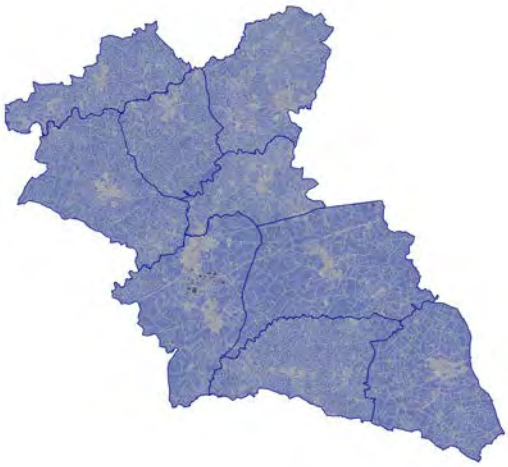


Les motifs de modification liés au règlement écrit

1. Motif n°1 - Extensions - Les extensions des constructions en situation dérogatoire

1.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le PLUi-H a été mis en vigueur alors même que d'autres règles d'urbanisme régissaient le territoire avant lui. En ce sens, chacune des zones actuellement définies possède ses propres attentes en termes d'implantation bien que les constructions préexistantes ne respectent pas aujourd'hui ce qui sera demandé aux futures constructions demain. Pour exemple, une habitation existante de la zone UB peut se trouver à 1 mètre de sa limite latérale de parcelle alors que la règle ne permettrait pas aujourd'hui cette implantation.

L'objectif de ce motif de modification est de permettre à ces constructions existantes de pouvoir évoluer dans ce même esprit à condition de ne pas accentuer la condition dérogatoire.

1.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, un amendement a été fait au règlement écrit à la page 28 associée aux règles liées à l'implantation. Ces règles imposent aujourd'hui certaines prescriptions pour les constructions principales et leur évolution, à savoir :

« *Les nouvelles constructions peuvent s'implanter:*

- *Soit en limites séparatives*
- *Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux autres limites séparatives*
- *Soit, uniquement en zone UB et UC, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives* ».

Afin d'encadrer de manière plus adaptée les constructions existantes, une règle alternative a été ajoutée indiquant que si celle-ci n'est pas conforme aux règles du PLUi-H, alors les permis d'extensions ne peuvent être accordés que si ces travaux n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à ces règles. En d'autres termes, si une construction se trouve à 1 mètre de sa limite ou au-delà de la distance d'implantation par rapport à la voirie, alors son extension pourra elle-aussi se situer en dérogation à condition de ne pas être inférieur à la distance d'implantation initiale.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé pour les retraits par rapport aux limites séparatives (p.28)

Retrait par rapport aux limites séparatives

Les choix d'implantation devront aussi être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » et de celles de l'OAP « Densification »

Construction principale

> Les nouvelles constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux autres limites séparatives
- Soit, uniquement **en zone UB et UC**, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives

> Des dérogations sont possibles si une autre implantation est nécessaire afin de maximiser les performances énergétiques d'un bâtiment, dans le cadre dérogatoire prévu par la loi

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié pour les retraits par rapport aux limites séparatives (p.28)

Retrait par rapport aux limites séparatives

Les choix d'implantation devront aussi être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » et de celles de l'OAP « Densification »

Construction principale

> Les nouvelles constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux autres limites séparatives
- Soit, uniquement **en zone UB et UC**, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives

> Des dérogations sont possibles si une autre implantation est nécessaire afin de maximiser les performances énergétiques d'un bâtiment, dans le cadre dérogatoire prévu par la loi

> Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'extension en prolongement de la construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

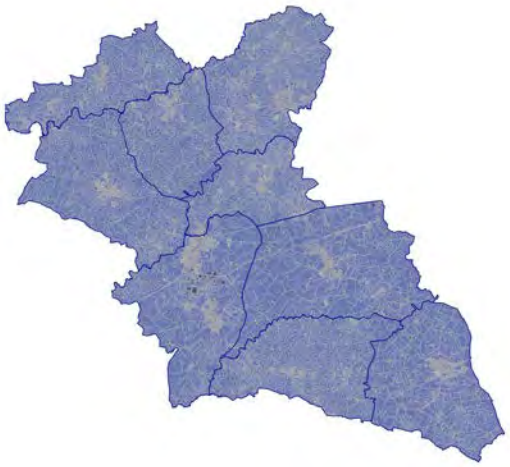
1.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

La modification des limites d'implantation des extensions des constructions existantes ne génère pas d'effet négatif notable sur l'environnement. Cependant, et d'une façon générale, les espaces entre les constructions et les limites séparatives peuvent devenir inoccupés ou être difficiles d'entretien (taille, tonte d'espace vert etc.), et se transformer en délaissés imperméabilisés.
Considérant l'importance du cycle de l'eau du sol et les enjeux d'assainissement et de préservation de la qualité des sols, lors de l'instruction des permis de ces extensions, il faudra donc veiller à ce que ces implantations ne génèrent pas de délaissé générant des surfaces imperméabilisées supplémentaires.

2. Motif n°2 - Extensions - Précisions quant aux plafonds de constructibilité des extensions

2.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



En zones A et N, le règlement écrit indique que les extensions et annexes d'habitation doivent être raisonnées. Le PLUi-H acte cette mesure :

- en limitant les extensions de manière à ce que « l'emprise au sol finale de l'habitation ne [soit pas] supérieure à 150 m²» (p.41).
- en limitant la création d'annexes à « une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte) et à proximité des constructions principales » (p.42).

Ces mêmes mesures appliquées aux évolutions du bâti d'habitation dans les zones agricoles et naturelles ont été oubliées à l'approbation du document d'urbanisme dans les STECAL identifiés en zones naturelles (pp.49 et suivantes). L'objectif de ce motif de modification est donc de venir compléter le règlement écrit au niveau des règles des STECAL afin d'y appliquer les mêmes conditions d'évolution aux habitations que dans le reste des zones naturelles. Cette modification est l'occasion d'uniformiser les droits pour l'existant et donc de rectifier l'oubli initial. De plus, afin de compléter la mesure d'équité de la surface plafond, il est ajouté un pourcentage indexé sur l'emprise au sol.

2.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification de la partie du règlement écrit s'appliquant aux STECAL s'appuie sur le règlement écrit en vigueur dans le PLUi-H approuvé pour les zones naturelles (ci-contre).

Les attentes des dispositions stipulées sont les mêmes que pour les habitations présentes dans les zones NL, NX et NGV.

Ainsi, tant sur le contenu, sur l'emprise maximale que sur la forme, le règlement écrit est entièrement repris sur la question des extensions et des annexes.

Est ajouté une évolution maximale de 30% de l'emprise au sol, toujours avec ce plafond à 150 m², et cela afin de renforcer l'équité.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé pour les zones A (p.41)

AVANT LA MODIFICATION N°1

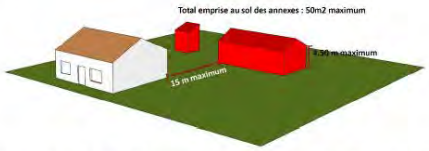
> En **zone A**, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisées dans la zone A.

> En **sous-secteur AP**, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à des aménagements agricoles, à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

> Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

Extension d'une habitation en zone agricole



> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

_APRÈS : Extrait du règlement modifié du PLUi-H pour les zones A (p.41)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

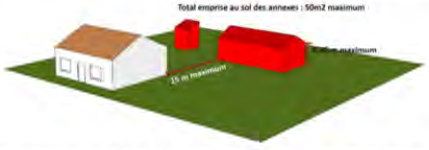
> En **zone A**, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisées dans la zone A.

> En **sous-secteur AP**, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à des aménagements agricoles, à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

> Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

Extension d'une habitation en zone agricole



> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation initiale du PLUi-H. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

Le règlement écrit en vigueur découpe les dispositions applicables aux secteurs présents dans les zones naturelles accueillant des activités isolées de manière à :

1. lister les destinations et sous-destinations autorisées;
2. Identifier les limitations des constructions pour chaque secteur (NL, NLt, NLpe, NLci, NLI, NX, NXca, NGV);
3. Préciser les attentes en termes d'implantation et de volumétrie.

Bien que la hauteur et l'implantation des annexes et des extensions soit bien abordée à la page 54, les limitations et emprise au sol plafond ne sont pas reprises dans le PLUi-H approuvé.
La modification a donc ici consisté à intégrer les dispositions de formes et de fond explicitées dans les zones naturelles à savoir :

- Pour les extensions, exiger le respect des règles édictées pour les constructions principales et limiter l'emprise au sol à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à l'approbation du PLUi-H sans jamais dépasser une superficie au sol globale de 150 m².
- Pour les annexes, limiter une emprise au sol totale de celles-ci de 50 m² (hors piscine non couverte) et imposer que tout ou partie des annexes soient implantées dans un rayon acceptable du bâtiment principal afin d'éviter le mitage, soit un rayon de 15m.

Cette modification survient donc à la suite du constat d'un oubli et vient compléter uniquement la question des plafonds de manière à uniformiser et préciser les attentes dans les STECAL.

Les règles des zones A et N sont précisées en ce sens également, en reformulant la phrase initiale pour les extensions d'habitation pour davantage de clarté, en indiquant une évolution de 30% de l'emprise au sol et non de la surface de plancher. Cela offre davantage d'équité, agit directement sur la question de l'imperméabilisation des sols, et permet aux petites constructions d'offrir un potentiel de surface de plancher plus élevé. Le plafond à 150 m² demeure.

_AVANT : Extrait du règlement approuvé pour les zones N (p.47)

Extension d'une habitation en zone naturelle

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

AVANT LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement approuvé pour les zones N (p.47)

Extension d'une habitation en zone naturelle

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation initiale du PLUi-H. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement approuvé pour les zones N accueillant des activités isolées (p.53)

> En **secteur NGV**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 150m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

AVANT LA MODIFICATION N°1

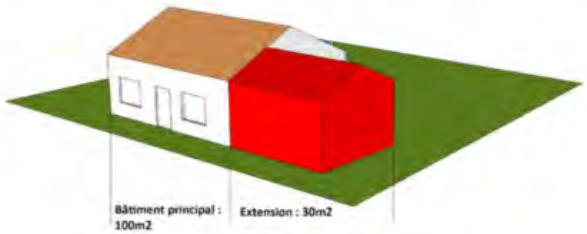
_AVANT : Extrait du règlement approuvé pour les zones N accueillant des activités isolées (p.53)

> En **secteur NGV**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 150m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

Extension d'une habitation dans tous les secteurs

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation initiale du PLUi-H. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².



Création d'annexes dans tous les secteurs

> La création d'annexes est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte) et à proximité des constructions principales.

> La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

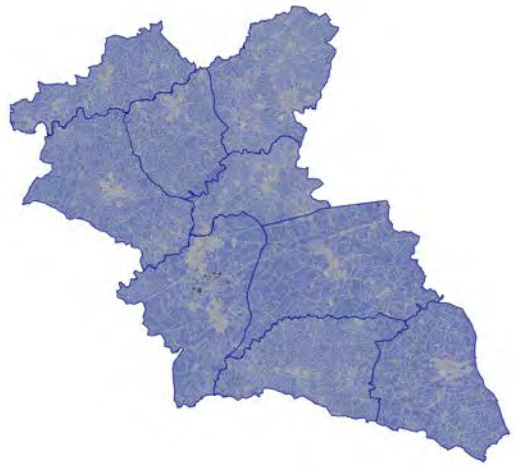
2.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification est favorable d'un point de vue environnemental car elle favorise équitablement la réduction de l'imperméabilisation des sols et le potentiel de densification des petites constructions.

3. Motif n°3 - Extensions - La création d'extensions en dehors de la zone d'implantation de la construction principale

3.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Au cours de l'élaboration du PLUi-H, le règlement graphique dessine le territoire et les contours des zones en fonction des évolutions que l'on attend d'elles et en fonction des réalités architecturales, urbaines, environnementales, paysagères et de dynamisme qui les caractérisent. En ce sens, l'évolution de chaque construction est attendue à l'intérieur même des zones dans lesquelles elles ont été définies, réduisant ainsi les risques de mitage ou d'élargissement des zones urbaines par la création d'annexes ou d'extensions en zones agricoles ou naturelles.
Cette modification a pour objet d'acter cette volonté du territoire par une précision au règlement écrit.

3.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé à la fois dans le règlement de la zone A et de la zone N afin d'imposer que toute extension ou annexe créée au sein de la zone agricole ou naturelle soit associée à une construction principale elle aussi érigée en ces zones.
De fait, toute habitation présente en zone naturelle ou agricole pourra donc évoluer dans ces zones, mais les habitations présentes en zone urbaine ne pourront prévoir leurs annexes ou extensions en dehors de la zone urbaine. Ainsi, cela assure une certaine densification des cœurs de bourg tandis que les terres identifiées en A ou N sont préservées.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé sur les extensions en zone agricoles A (p.41)

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

AVANT LA MODIFICATION N°1

APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié sur les extensions en zone agricoles A (p.41-42)

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

> L'extension d'une habitation en zone agricole n'est permise que si la construction principale de laquelle elle dépend se trouve également en zone agricole.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé sur les annexes en zone agricoles A (p.42)

Création d'annexes en zone agricole

> La création d'annexes en zone agricole est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte) et à proximité des constructions principales.

> La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

AVANT LA MODIFICATION N°1

APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié sur les annexes en zone agricoles A (p.42)

Création d'annexes en zone agricole

> La création d'annexes en zone agricole est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte) et à proximité des constructions principales.

> La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

> La création d'annexe en zone agricole n'est permise que si la construction principale de laquelle elle dépend se trouve également en zone agricole.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé sur les extensions en zone naturelle N (p.47)

Extension d'une habitation en zone naturelle

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

AVANT LA MODIFICATION N°1

APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié sur les extensions en zone naturelle N (p.47)

Extension d'une habitation en zone naturelle

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².

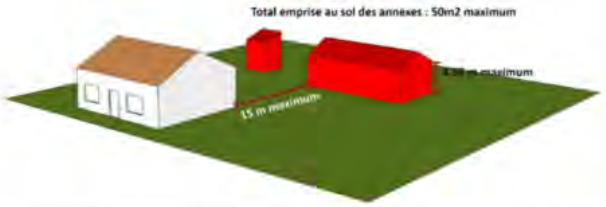
> L'extension d'une habitation en zone naturelle n'est permise que si la construction principale de laquelle elle dépend se trouve également en zone naturelle.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé sur les annexes en zone naturelle N (p.47)

Création d'annexes en zone naturelle

> La création d'annexes en zone naturelle est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte), et à proximité des constructions principales.



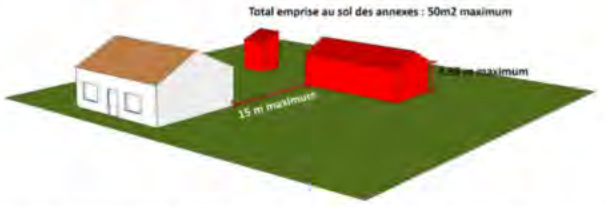
> La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

AVANT LA MODIFICATION N°1

APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié sur les annexes en zone naturelle N (p.47)

Création d'annexes en zone naturelle

> La création d'annexes en zone naturelle est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte), dans la même zone que la construction de laquelle elle dépend et à proximité des constructions principales.



> La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

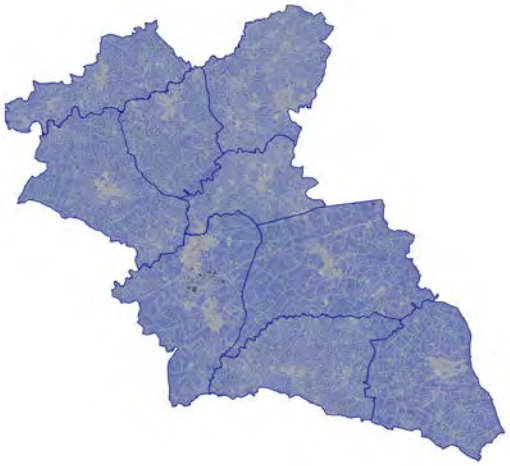
3.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification rend plus efficace la protection des bordures des zones A et N limitrophes des zones U et réduit les risques de mitage, elle présente donc des incidences positives sur l'environnement.

4. Motif n°4 - Implantation - Précisions sur l'implantation des constructions en zones UB, UBa et UC

4.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



L'objectif du motif est d'adapter le règlement écrit aux réalités d'instruction en ajustant la disposition liée à l'implantation des nouvelles constructions dans les zones urbaines habitées UB et UC. L'objectif de la collectivité est de revaloriser les règles fixes qui ne s'appliquent pas nécessairement au cas par cas mais rechercher plutôt la cohérence des fronts bâtis en édictant une disposition permettant l'appréciation des réalités du contexte environnemental. Le service instructeur a pu constater une utilité très restreinte du recul maximal de 3m en zones UB, UBa et UC alors que la nécessité de se calquer sur le contexte environnant est la règle mobilisée. Le motif se veut ici préciser la règle d'implantation.

4.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le règlement écrit en vigueur indiquait un recul maximal de 3m par rapport à la voie, en précisant que les nouvelles constructions devaient avant tout s'aligner sur la façade du bâtiment de moindre retrait. A l'instruction, l'expérience a démontré que la règle des 3m pose des difficultés d'implantation et l'obligation de ne respecter que l'alignement sur la construction de moindre retrait amène parfois à des incohérences lorsqu'une parcelle attenante ne respecte pas le front bâti général de la rue. De plus, des variations de terrain peuvent produire des problématiques.

Le choix opéré par la collectivité consiste donc à ouvrir la marge de recul à 5m qui correspond davantage à la réalité de ce tissu diffus, tout en imposant avant tout de tenir compte du contexte urbain environnant. Ainsi, le service instructeur pourra imposer des prises en compte dans le cas d'une homogénéité globale bâtie, d'un respect sécuritaire, d'un contexte paysager à maintenir, d'impératifs techniques spécifiques ou dans le cas d'opération d'ensemble qui présentent un parti architectural ou une performance énergétique nécessitant et justifiant une implantation particulière.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé pour les zones U (p.27)

AVANT LA MODIFICATION N°1

> Dans tous les autres cas, sauf garage, les constructions doivent être édifiées :

UA	UAa	UB	UBa	UC
Partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques		Avec un recul maximal de 3m		

Des dérogations pourront être prise en compte en cas d'impossibilité techniques liées aux caractéristiques du terrain.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant ».

_APRÈS : Extrait du règlement modifié pour les zones U (p.27)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

> Dans tous les autres cas, sauf garage, les constructions doivent être édifiées :

UA	UAa	UB	UBa	UC
Partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques		Avec un recul maximal de 5m		

Des dérogations pourront être prise en compte en cas d'impossibilité techniques liées aux caractéristiques du terrain.

> Uniquement pour les zones UB, UBa et UC, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'un maximum de 5 mètres. Cependant, afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant (rue, quartier, îlot...), des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- pour conforter un front bâti existant ou une organisation urbaine particulière,
- pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
- pour préserver des éléments paysagers remarquables,
- lorsque des impératifs techniques le justifient tels que la topographie atypique du terrain, la situation du terrain en angle de voie, etc.,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, des dispositions autres peuvent être admises lorsque le parti architectural ou la performance énergétique de la construction le justifie.

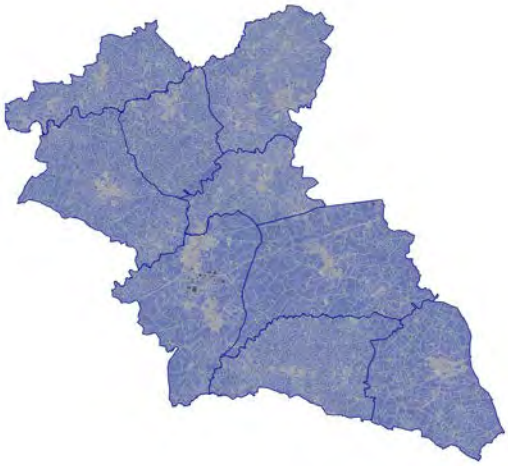
4.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative.

5. Motif n°5 - Implantation - L'implantation vis-à-vis des voies d'usage public ou cheminements piétons/cyclables

5.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Afin de s'assurer que les retraits ou l'alignement des constructions se fassent à compter de toutes les voies, une précision a été ajoutée au règlement écrit dans la partie dédiée aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques de chaque zone.

Cet ajout permet de faire un rappel pour les projets particuliers qui se trouvent en lisière de cheminement piétons ou cyclables.

5.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le règlement écrit est amendé aux pages 28, 32, 43, 48 et 54 dans la partie dédiée à l' «Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ».

En ce sens, cela permet d'ajouter que les constructions doivent considérer leur retrait ou leur alignement, à compter des emprises d'usages publics ou bien des cheminements piétons ou cyclables. Cela permet de s'assurer que les cheminements doux soient considérés dans le calcul du retrait à observer.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (p.27)

AVANT LA MODIFICATION N°1

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant ».

Annexes
> L'implantation des annexes, hors abris de jardin, est libre vis-à-vis des voies et emprises publiques. Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

> Les garages devront être implantés en alignement de la voirie ou respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié (p.28)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant » (sauf application loi Barnier) et de l'alignement des voiries du réseau primaire et secondaire.

> Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables

Annexes
> L'implantation des annexes, hors abris de jardin, est libre vis-à-vis des voies et emprises publiques. Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

> Les garages devront être implantés en alignement de la voirie ou respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

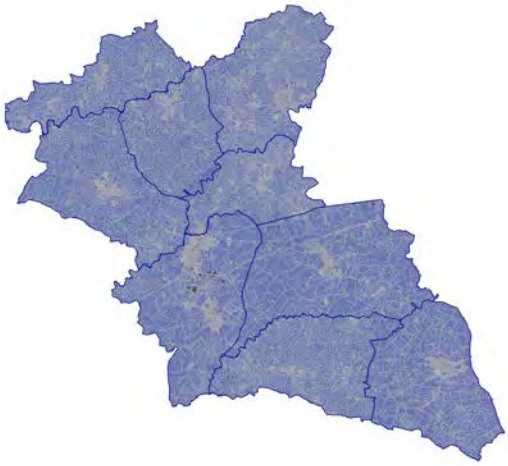
5.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à mieux considérer la préservation des cheminements doux qui contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

6. Motif n°6 - Implantation - L'implantation des bâtiments autres qu'agricoles dans les zones agricoles et naturelles

6.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le règlement des zones agricoles et naturelles reste muet sur la question de l'implantation des bâtiments autres qu'agricoles et notamment ceux inclus dans les hameaux qui ne sont pas éligibles à la zone urbaine. Afin d'y remédier, ce motif de modification vise à apporter deux précisions au règlement écrit des zones A et N consistant à s'assurer d'une certaine homogénéité des implantations dans les hameaux diffus.

6.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le règlement écrit est amendé aux pages 43 (zone agricole) et 48 (zone naturelle) dans la partie dédiée à l' «Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ».

Un élément est ajouté :

- « Dans les hameaux, [les bâtiments autres qu'agricoles, en particulier] les extensions d'habitations et leurs annexes, seront implantés au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants ». Cette mesure permet de tendre vers un maintien de l'homogénéité des ensembles bâtis dans les secteurs isolés.

Un élément est supprimé :

- « [...] et de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire» puisque cette formulation est particulièrement restrictive quant aux possibilités d'implantation dans les groupements bâtis.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (p.43)

AVANT LA MODIFICATION N°1

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

> Les bâtiments agricoles devront chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant » et de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié (p.43)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

> Les bâtiments agricoles devront chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

> Dans les hameaux, les bâtiments autres qu'agricoles, en particulier les extensions d'habitations et leurs annexes, seront implantés au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant ».

> Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (p.48)



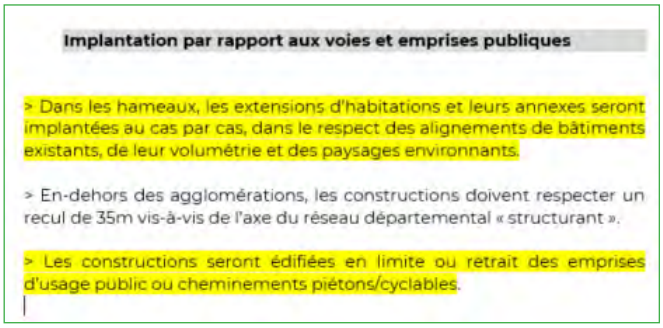
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant » et de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié (p.48)



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

> Dans les hameaux, les extensions d'habitations et leurs annexes seront implantées au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant ».

> Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

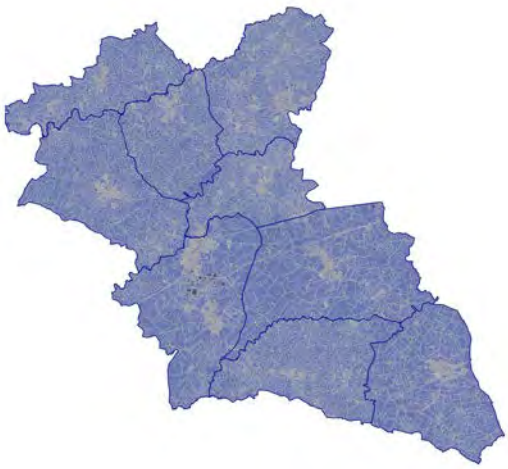
6.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à mieux cadrer les implantations futures des extensions et annexes dans les groupements bâtis cohérents situés en dehors de la zone urbaine. Elle a donc une approche basée sur un regard qualitatif et a donc une incidence positive sur l'environnement.

7. Motif n°7 - Voirie - Exception à la largeur minimale imposée pour une voirie d'accès

7.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le règlement écrit du PLUi-H précise actuellement que, « *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée*.» La disposition précise ensuite que « *La voirie d'accès ne pourra pas être inférieure à 4m de largeur* ».

Toutefois, cette règle est très restrictive et il n'est pas rare que des accès légèrement moins larges soient demandés par les porteurs de projet en raison de contraintes techniques. La modification proposée ici est de répondre à ces projets comme étant l'exception justifiée, à condition toujours que les exigences de sécurité soient respectées.

7.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le choix qui a été fait par la collectivité n'est pas de réduire la largeur minimale demandée pour les voiries d'accès mais plutôt d'ouvrir le champs des possibles pour les exceptions justifiées. Ainsi, la phrase « La voirie d'accès ne pourra pas être inférieure à 4m de largeur » a été complétée par « excepté dans le cas d'une contrainte technique justifiée ».

Cela permettra à un projet contraint par sa situation de pouvoir envisager sa réalisation même sans avoir les 4m de largeur préalablement exigés.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé pour les zones U (p.17)

AVANT LA MODIFICATION N°1

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

OBJECTIFS :
La desserte des terrains doit répondre au double enjeu de fonctionnalité et de sécurité.

> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. La voirie d'accès ne pourra pas être inférieure à 4m de largeur.

_APRÈS : Extrait du règlement modifié pour les zones U (p.17)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

OBJECTIFS :
La desserte des terrains doit répondre au double enjeu de fonctionnalité et de sécurité.

> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En règle générale, l'accès/voie d'accès devra avoir une largeur minimale de 4m. En cas de contrainte dûment justifiée, une largeur en deçà de ce seuil pourra être autorisée sans toutefois pouvoir être inférieure à 3m.

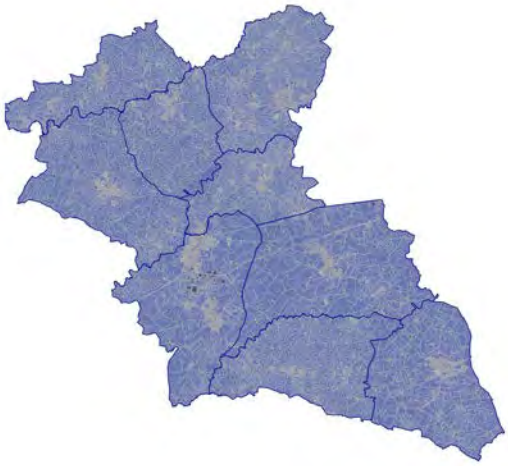
7.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative.

8. Motif n°8 - Voirie - La création de voiries perméables en zone naturelle

8.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le règlement écrit approuvé ne souligne actuellement aucunement la possibilité de réaliser des aménagements publics légers et non invasifs dans la zone naturelle.
Ce constat amène parfois à s'opposer à des projets de desserte ou de liaison dans les zones N identifiées alors même que les aménagements envisagés n'engendrent pas de bouleversement de l'environnement ciblé.

Ainsi, la modification repérée ici consiste en l'ajout d'une disposition afin de permettre aux voies traitées de manière perméable et respectueuses du milieu de trouver place dans les zones N.

8.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Parmi les dispositions succédant au tableau identifiant les destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle, trois paragraphes se distinguait au règlement écrit approuvé :

- le premier concernant les affouillements et exhaussements des sols ;
- le deuxième à propos des DP pour les bassins d'irrigation;
- la troisième insistant sur les dérogations dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ainsi, la page 47 du règlement écrit a été complétée afin d'y ajouter un quatrième paragraphe indiquant que dans le cas de l'aménagement « De nouvelles voies », celles-ci doivent « respecter des matériaux perméables et [...] ne pas engendrer de bouleversement de l'environnement ciblé ou d'incidence pour l'activité agricole environnante ».

L'objectif de cette nouvelle disposition est avant tout de ne pas se fermer des opportunités, notamment concernant les liaisons douces, alors même que des aménagements légers sont tout à fait en mesure, lorsqu'ils sont réalisés de manière réfléchie, de s'adapter à un environnement privilégié et allier raisonnablement intérêt collectif et préservation globale.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé sur les dispositions attenantes à la zone N (p.47)

AVANT LA MODIFICATION N°1

> Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

> Les nouveaux bassins d'irrigation nécessitant une Déclaration Préalable ou un Permis d'Aménager sont interdits en zone naturelle (N). Les bassins existants pourront être aménagés ou agrandis en dérogation de l'interdiction d'affouillement, sous conditions de respect des SAGE et nécessité démontrée pour l'activité agricole.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié sur les dispositions attenantes à la zone N (p.48)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

> Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

> Les nouveaux bassins d'irrigation nécessitant une Déclaration Préalable ou un Permis d'Aménager sont interdits en zone naturelle (N). Les bassins existants pourront être aménagés ou agrandis en dérogation de l'interdiction d'affouillement, sous conditions de respect des SAGE et nécessité démontrée pour l'activité agricole.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

> De nouvelles voies de circulation peuvent être aménagées à condition de respecter des matériaux perméables, de ne pas engendrer de bouleversement de l'environnement ciblé ou d'incidence pour l'activité agricole environnante.

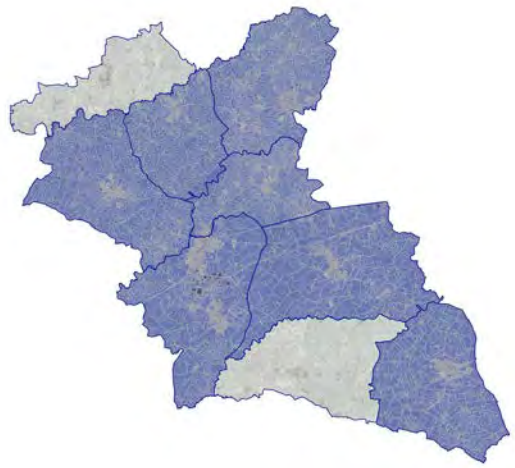
8.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à mieux valoriser les cheminements dans les zones naturelles en imposant des mesures de réduction des impacts négatifs pour l'environnement. Cela passe ainsi par la perméabilité et par le respect des structures végétales (haies, arbres,...).

9. Motif n°9 - Destinations - Permettre l'hébergement hôtelier en zone UE

9.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Les zones UE se caractérisent comme étant des secteurs à vocation économique de faible densité et proposant une certaine hétérogénéité des constructions.
En tout état de cause et malgré cet objectif affirmé, le règlement écrit en vigueur n'autorise pourtant pas l'hébergement hôtelier bien que ces zones d'activités soient bien souvent le support de projets adaptés et facilement intégrés à ces environnements pluriels.

Ainsi, le motif de modification s'attache ici à vouloir permettre l' «Hébergement hôtelier et touristique» en zone UE, de la même manière que cela est déjà le cas pour les zones UEa et UEc à l'exclusion de tout hébergement de plein-air.

9.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le règlement écrit associé aux zones urbaines spécialisées UE, US et UT a été modifié à la page 30 au niveau de la première partie du tableau des destinations et sous-destinations.
Là où le règlement interdisait la destination «Hébergement hôtelier et touristique» pour les zones UE, le règlement modifié autorise pour sa part cette destination avec la même condition que celle appliquée pour les zones UEa et UEc soit en faisant exception de l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger).

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la définition des zones AU (p.30)

Destinations et sous-destinations
> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à renforcer l'attractivité et le rayonnement des différentes zones spécialisées.

	UE	UEa	UEc	US	UT	UTn
HABITATION						
Logement	V*	V*	V*	X	V*	V*
Condition : > Les logements sont autorisés en **zone UEc** s'ils se trouvent au-dessus d'un local commercial. > Les logements de fonction sont autorisés en **zone UE** uniquement pour les bâtiments de plus de 1000m² nécessitant une activité de gardiennage > Les logements de fonction sont autorisés en **zone UT**						
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	V*	V*
Condition : > En **zone UEc**, le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est supérieure à 300m² > En **zone UT**, le commerce de détail est autorisé s'il est en lien avec l'activité touristique présente sur le site						
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	V	V	V	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	V*	X	V	V
Condition : > En **zone UEa et UEc**, l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit						
Cinéma	X	X	V	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	X	X

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la définition des zones AU (p.30)

Destinations et sous-destinations
> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à renforcer l'attractivité et le rayonnement des différentes zones spécialisées.

	UE	UEa	UEc	US	UT	UTn
HABITATION						
Logement	V*	V*	V*	X	V*	V*
Condition : > Les logements sont autorisés en **zone UEc** s'ils se trouvent au-dessus d'un local commercial. > Les logements de fonction sont autorisés en **zone UE** uniquement pour les bâtiments de plus de 1000m² nécessitant une activité de gardiennage > Les logements de fonction sont autorisés en **zone UT**						
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	V*	V*
Condition : > En **zone UEc**, le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est supérieure à 300m² > En **zone UT**, le commerce de détail est autorisé s'il est en lien avec l'activité touristique présente sur le site						
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	V	V	V	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	X	V	V
Condition : > En **zone UE, UEa et UEc**, l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit						
Cinéma	X	X	V	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	X	X

APRÈS LA MODIFICATION N°1

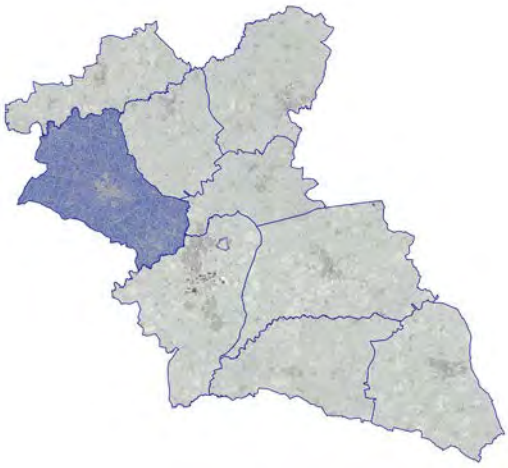
9.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative. En effet, la zone UE était déjà un secteur d'accueil de structures bâties et les hébergements hôteliers et touristiques n'en sont plus qu'une variante supplémentaire n'engendrant pas d'impacts supplémentaires. A noter également que l'interdiction des hébergements de plein air, qui sont des structures de moindre impact environnemental que les hébergements construits, est ciblée. Or ces hébergements sont d'une part pris en charge dans la zone UT où ils peuvent exprimer leur intérêt environnemental, et d'autre part sont exclus des zones UE qui peuvent accueillir des activités économiques diverses où le voisinage d'hébergement de plein air ne serait pas approprié.

10. Motif n°10 - Destinations - Permettre les activités de services dans les zones UTn

10.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le secteur UTn correspond au projet de Centre de Naturopathie situé sur la commune de Saint-Julien-des-Landes. Ce projet d'envergure vient contribuer au rayonnement économique et touristique du lac du Jaunay en proposant une diversification des activités proposées compatibles avec le site (nécessité de calme, dans un environnement préservé pour un meilleur ressourcement personnel).

Le règlement écrit en vigueur n'autorise pas actuellement aux zones UTn d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois, ce secteur est appelé à accueillir un chalet de service pour la location de bateaux et de vélos, réparation de vélos, etc.

10.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de permettre l'évolution du projet du domaine de La Baudrière à Saint-Julien-des-Landes, le règlement écrit est modifié afin de permettre la destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la zone UTn.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé sur les destinations de la zone UTn (p.30)

AVANT LA MODIFICATION N°1

	UE	UEa	UEc	US	UT	UTn
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	V*	V*
Condition : > En **zone UEc**, le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est supérieure à 300m² > En **zone UT**, le commerce de détail est autorisé s'il est en lien avec l'activité touristique présente sur le site						
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	V	V	V	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	V*	X	V	V
Condition : > En **zone UEa et UEc**, l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit						
Cinéma	X	X	V	X	X	X

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié sur les destinations de la zone UTn (p.30)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

	UE	UEa	UEc	US	UT	UTn
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	V*	V*
Condition : > En **zone UEc**, le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est supérieure à 300m² > En **zone UT**, le commerce de détail est autorisé s'il est en lien avec l'activité touristique présente sur le site						
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	V	V	V	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	X	V	V
Condition : > En **zone UEa et UEc**, l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit						
Cinéma	X	X	V	X	X	X

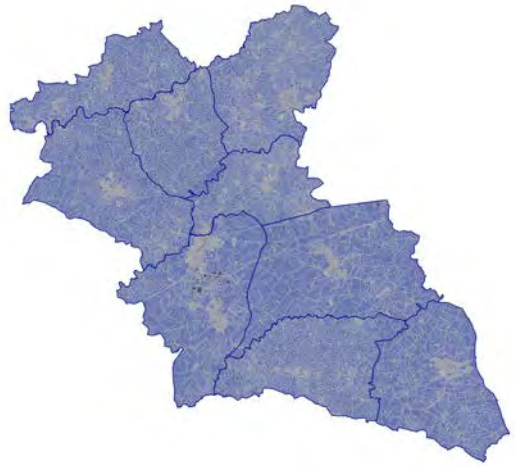
10.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification ciblée à une activité et à un zonage dédié ne présente pas d'incidence positive ou négative sur l'environnement. Par ailleurs, la préservation des qualités paysagères et environnementales du site est mentionnée dans la destination de la zone UTn.

11. Motif n°11 - Précision au règlement - Abaissement du coefficient de pleine-terre en zone UB

11.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le coefficient de pleine-terre peut être un frein à l'émergence de certains projets et plusieurs porteurs de projet se sont confrontés à un coefficient de pleine-terre difficilement atteignable dans les secteurs de premières extensions habitées où la proximité avec le bourg demeure prégnante et où la capacité de densification est un des vecteurs de réflexion prioritaire.

En effet, les zones UB et UC exigent toutes deux une part de surfaces perméables de l'ordre de 35% de l'assiette foncière du projet. Tout projet doit donc, dans cette mesure, démontrer qu' « il participe à la perméabilité des sols (tranchées filtrantes, gravillons drainants, gazon, potager, noues...) » (p.15).

L'objectif de cette modification est donc de revoir à la baisse le pourcentage exigé de coefficient de pleine-terre pour la zone UB, en passant de 35% à 25%. Cela détermine un entre deux logiquement acceptable entre les zones UA les plus centrales et denses (20%) et les zones UC plus diffuses et pavillonnaires (35%).

11.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification du règlement écrit du PLUiH se limite pour ce motif à l'ajustement du pourcentage de coefficient de pleine-terre pour la zone UB que l'on retrouve dans le tableau présent à la page 15 du règlement écrit approuvé.

Le pourcentage est donc abaissé de 35%, pourcentage initial, à 25% de l'assiette foncière du projet. Cette modification permettra ainsi aux projets les plus ambitieux d'accompagner le développement d'une part légèrement plus importante de mobilisation du foncier à des fins habitées, consolidant d'autant plus les tissus urbains les plus cohérents, et faisant un pas de plus vers les zones UA.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant le coefficient de pleine-terre (p.15)

AVANT LA MODIFICATION N°1

> Le projet démontrera dans quelle mesure il participe à la perméabilité des sols (tranchées filtrantes, gravillons drainants, gazon, potager, noues...). Les surfaces perméables devront représenter un minimum de :

UA	UB	UC	UE	US	UT
20 % de l'assiette foncière du projet	35 % de l'assiette foncière du projet	35 % de l'assiette foncière du projet	20 % de l'assiette foncière du projet	Non réglementé	Non réglementé

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant le coefficient de pleine-terre (p.15)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

> Le projet démontrera dans quelle mesure il participe à la perméabilité des sols (tranchées filtrantes, gravillons drainants, espace en herbe ou végétalisé en gestion différenciée, potager, noues, aménagement écologique ou participant à l'adaptation au changement climatique...). Les surfaces perméables devront représenter un minimum de :

UA	UB	UC	UE	US	UT
20 % de l'assiette foncière du projet	25 % de l'assiette foncière du projet	35 % de l'assiette foncière du projet	20 % de l'assiette foncière du projet	Non réglementé	Non réglementé

11.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Le maintien de sol perméable et le processus de densification sont deux mesures favorables aux enjeux environnementaux et climatiques actuels. La présente modification vise à améliorer l'équilibre entre ces deux mesures, favorables mais difficilement conciliables sur une même surface.

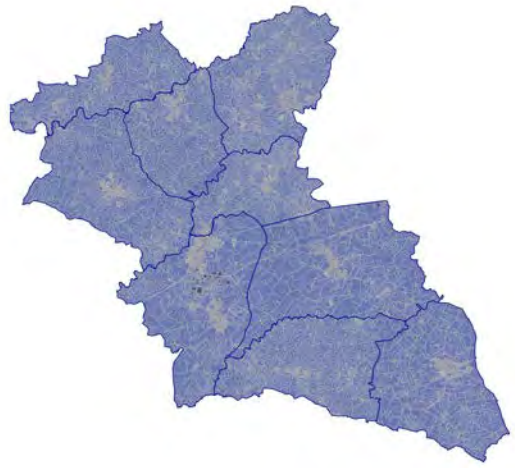
Le reste du règlement des zones UA, UB et UC prend en compte les enjeux environnementaux et climatiques et contribue à trouver cet équilibre de façon vertueuse et en cherchant à assurer un bilan globalement favorable.

La modification n'a donc pas d'incidence négative notable.

12. Motif n°12 - Précision au règlement - Création de logements dans l'existant en zones A & N

12.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



L'objectif de ce motif de modification est de préciser, uniquement dans le tableau des destinations des zones A et N, que la création de nouveaux logements dans une habitation existante peut être possible sous réserve que les réseaux existants (assainissement, eau potable) et les accès soient suffisamment calibrés.

L'importance dans ces secteurs exclus de la zone urbaine est de ne pas impacter l'agriculture et de ne pas engendrer de la nouvelle artificialisation. A travers cette mesure, cela permet d'ouvrir la possibilité d'optimiser les capacités des structures existantes ayant déjà une destination habitation, sans pour autant créer des réseaux ou de nouveaux points de contact avec l'agriculture.

12.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le règlement écrit approuvé autorise l'évolution de la destination « logement » dans les zones A et N selon certaines conditions :

- Le changement de destination est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières.
- Les extensions d'habitation existantes et l'extension/création d'annexes aux habitations existantes est possible.
- La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination. Exception est également faite à la création de logements dans une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que les réseaux existants (assainissement, eau potable) et les accès soient suffisamment calibrés.

Toutefois, ce règlement n'autorise pas actuellement l'évolution de logements dans l'enceinte structurelle des habitations existantes (passage de un à deux logements dans une même structure par exemple). Une condition est donc ajoutée afin de permettre la création de nouveaux logements dans les habitations existantes n'engendrant pas de nouvelle construction ou d'incidences sur l'agriculture, et à condition que les réseaux soient suffisamment calibrés. Les annexes liées à la destination «logement» ne sont pas concernées afin de ne pas créer de nouveaux bâtiments d'habitation.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la destination «logement» en zone N (p.45)

	N
HABITATION	
Logement	E
Condition : > Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. > Les **extensions d'habitation existantes** et **l'extension/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous. > La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination.	

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la destination «logement» en zone N (p.45)

	N
HABITATION	
Logement	E
Condition : > Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. Les changements de destination sont soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme). > Les **extensions/réhabilitation d'habitations existantes** et **l'extension/réhabilitation/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous. > La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination. Exception est faite à la création de logements dans une habitation existante (hors annexes) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que les réseaux existants (assainissement, eau potable) et les accès soient suffisamment calibrés, de respecter les distances de réciprocité applicables, qu'aucune incidence supplémentaire pour l'agriculture ne soit engendrée et dans la limite d'un seul logement créé.	

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la destination «logement» en zone A (p.39)

	A	Ap
HABITATION		
Logement	V*	E

Condition :

Logements de fonction agricole

> En zone A, seuls les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés.
> Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs (liés et nécessaires) de l'exploitation.
> Les logements de fonction agricole doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation ou dans un hameau tout proche, en cas d'impossibilité foncière et/ou technique.
> Le nombre de logements nécessaires est à justifier en fonction de la nature de l'activité. Ils ne pourront pas excéder 150m² d'emprise au sol.
> La surface déduite de l'activité agricole ne pourra pas excéder 800m² d'assiette foncière par logement de fonction

Habitation

> Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme).
> Les **extensions d'habitation existantes** et **l'extension/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières.
> La **création de nouveaux logements** est interdite en-dehors des changements de destination.

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la destination «logement» en zone A (p.39)

	A	Ap
HABITATION		
Logement	V*	E

Condition :

Logements de fonction agricole

> En zone A, seuls les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés.
> Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs (liés et nécessaires) de l'exploitation.
> Les logements de fonction agricole doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation ou dans un hameau tout proche, en cas d'impossibilité foncière et/ou technique.
> Le nombre de logements nécessaires est à justifier en fonction de la nature de l'activité. Ils ne pourront pas excéder 150m² d'emprise au sol.
> La surface déduite de l'activité agricole ne pourra pas excéder 800m² d'assiette foncière par logement de fonction

Habitation

> Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme).
> Les **extensions/réhabilitation d'habitations existantes** et **l'extension/réhabilitation/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières.
> La **création de nouveaux logements** est interdite en-dehors des changements de destination. Exception est faite à la création de logements dans une habitation existante (hors annexes) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que les réseaux existants (assainissement, eau potable) et les accès soient suffisamment calibrés, de respecter les distances de réciprocité applicables, qu'aucune incidence supplémentaire pour l'agriculture ne soit engendrée et dans la limite d'un seul logement créé.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

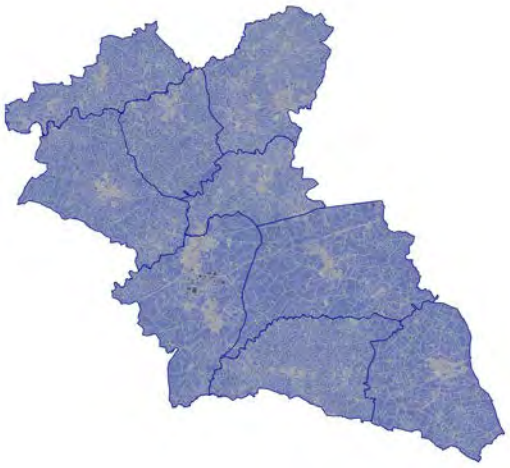
12.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification présente une incidence positive sur l'environnement car elle permet la densification des habitations tout en préservant les zones A et N et en limitant l'artificialisation.

13. Motif n°13 - Précision au règlement - Création de logements par la réhabilitation dans les zones A & N

13.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



L'objectif de ce motif de modification est de préciser, uniquement dans le tableau des destinations des zones A et N, que la création de nouveaux logements par la réhabilitation de logements existants est possible.
L'importance dans ces secteurs exclus de la zone urbaine est de ne pas impacter l'agriculture et de ne pas engendrer de la nouvelle artificialisation. A travers cette mesure, cela permet d'ouvrir la possibilité d'optimiser les capacités des structures existantes ayant déjà une destination habitation, sans pour autant créer des réseaux ou de nouveaux points de contact avec l'agriculture. Ce motif est une simple précision au règlement.

13.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le règlement écrit approuvé autorise déjà l'extension de l'existant et la création d'annexes pour l'existant mais aucune précision n'est apportée quant à la réhabilitation des logements existants. Ce motif est donc l'occasion d'apporter une précision au champ des destinations, à la fois en zone A et en zone N.

La modification qui est faite impacte uniquement la phrase « Les extensions d'habitations existantes et l'extension/création d'annexes aux habitations existantes est possible sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous» qui se voit compléter de la notion de réhabilitation de l'existant.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la destination «logement» en zone N (p.45)

	N
HABITATION	
Logement	E
Condition : > Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. > Les **extensions d'habitation existantes** et **l'extension/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous. > La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination.	

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la destination «logement» en zone N (p.45)

	N
HABITATION	
Logement	E
Condition : > Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. > Les **extensions/réhabilitation d'habitations existantes** et **l'extension/réhabilitation/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous. > La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination. Exception est faite à la création de logements dans une habitation existante (hors annexes) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que les réseaux existants (assainissement, eau potable) et les accès soient suffisamment calibrés.	

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la destination «logement» en zone A (p.39)

	A	Ap
Habitation		
Logement	V*	E

Condition :

Logements de fonction agricole

> En zone A, seuls les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés.
> Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs (liés et nécessaires) de l'exploitation.
> Les logements de fonction agricole doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation ou dans un hameau tout proche, en cas d'impossibilité foncière et/ou technique.
> Le nombre de logements nécessaires est à justifier en fonction de la nature de l'activité. Ils ne pourront pas excéder 150m² d'emprise au sol.
> La surface déduite de l'activité agricole ne pourra pas excéder 800m² d'assiette foncière par logement de fonction

Habitation

> Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme).
> Les **extensions d'habitation existantes** et **l'extension/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières.
> La **création de nouveaux logements** est interdite en-dehors des changements de destination.

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la destination «logement» en zone A (p.39)

Habitation		
Logement	V*	E

Condition :

Logements de fonction agricole

> En zone A, seuls les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés.
> Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs (liés et nécessaires) de l'exploitation.
> Les logements de fonction agricole doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation ou dans un hameau tout proche, en cas d'impossibilité foncière et/ou technique.
> Le nombre de logements nécessaires est à justifier en fonction de la nature de l'activité. Ils ne pourront pas excéder 150m² d'emprise au sol.
> La surface déduite de l'activité agricole ne pourra pas excéder 800m² d'assiette foncière par logement de fonction

Habitation

> Le **changement de destination** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme).
> Les **extensions/réhabilitation d'habitations existantes** et **l'extension/réhabilitation/création d'annexes aux habitations existantes** est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières.
> La **création de nouveaux logements** est interdite en-dehors des changements de destination. Exception est faite à la création de logements dans une habitation existante (hors annexes) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que les réseaux existants (assainissement, eau potable) et les accès soient suffisamment calibrés.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

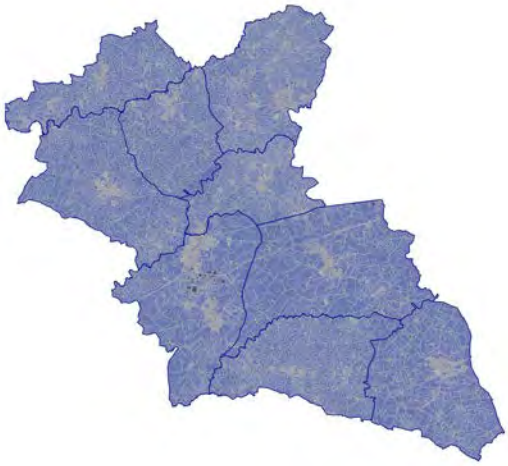
13.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification présente une incidence positive sur l'environnement car elle permet la reprise des habitations existantes tout en préservant les zones A et N et en limitant l'artificialisation.

14. Motif n°14 - Précision au règlement - Permettre les soubassements des clôtures en plaques bétons

14.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Les dispositions générales du règlement écrit traitent le sujet spécifique des clôtures en abordant la question de l'aspect que celles-ci devront respecter pour correspondre à une unité d'ensemble du territoire.

Parmi ces règles applicables à toutes les communes, on retrouve notamment l'utilisation de plaques de bétons préfabriquées qui sont interdites sur le territoire. Cette règle doit évoluer afin de correspondre de manière plus concrète à la réalité de l'instruction.

14.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de faire évoluer cette règle, le règlement écrit est partiellement complété en nuançant l'interdiction de l'emploi de plaques préfabriquées. En effet, celles-ci sont tolérées si elles constituent la plaque de soubassement d'un grillage rigide.

Cette précision a été ajoutée à la page 14, au sein de la partie dédiée aux dispositions générales communes à toutes les zones.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (p.14)

AVANT LA MODIFICATION N°1

Clôtures

Aspect des clôtures

> Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions. Dans tous les cas :

- Les clôtures grillagées devront être doublées par une haie vive, excepté en limite séparative,
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- L'emploi des plaques bétons préfabriquées est interdit.

_APRÈS : Extrait du règlement modifié (p.14)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

Clôtures

Aspect des clôtures

> Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions. Dans tous les cas :

- Les clôtures grillagées devront être doublées par une haie vive, excepté en limite séparative,
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- L'emploi des plaques bétons préfabriquées est interdit SAUF lorsqu'elles constituent la plaque de soubassement d'un grillage rigide.

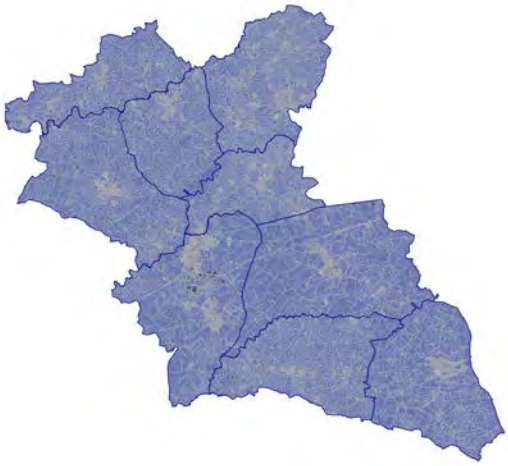
14.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative.

15. Motif n°15 - Projets - Précisions sur les zones AU

15.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le motif de modification s'attache à la question des zones AU dans le règlement écrit. En effet, celles-ci ne sont pas intégralement listées et précisées d'où un manque de clarté dans la compréhension pour le service instructeur et les porteurs de projets.

L'objectif de la modification réside donc dans l'apport de précisions sur le contenu des sous-secteurs mais surtout sur les attentes des dispositions associées aux secteurs à urbaniser à vocation mixte puisque celles-ci renvoient aux dispositions des zones UA et UB. L'objectif est donc d'apporter un léger ajustement aux définitions et attentes pour être pleinement clair sur les attentes.

15.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La page 34 du règlement écrit approuvé identifie et décrit toutes les zones à urbaniser du territoire intercommunal incluant les zones AU qui sont des secteurs de développement urbain mixte. Toutefois, et contrairement aux autres chapitres traitant des autres types de zones, les descriptifs ne détaillent pas la différenciation des sous-secteurs, ici AUa, AUaa, AUb et AUba. La précision a donc été apportée (voir ci-dessous) afin de mettre en perspective ces subtilités au règlement graphique.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la définition des zones AU (p.34)

AVANT LA MODIFICATION N°1

DES ZONES DE PROJET POUR REPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Zone AU : Secteur de développement urbain mixte

Le secteur AU correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue.
Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la définition des zones AU (p.34)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

DES ZONES DE PROJET POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Zone AU : Secteur de développement urbain mixte

Le secteur AU correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue.
Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.

Secteurs AUa et AUaa : Conforter le centre-bourg

Les zones à urbaniser dédiées à conforter à court terme les centres-bourgs (AUa) et celui plus dense des Achards (AUaa).

Secteurs AUb et AUba : Urbaniser à court terme

Secteurs destinés à conforter à court terme les communes (AUb) et la commune plus dense des Achards (AUba)

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé concernant la définition des zones (p.37)

AVANT LA MODIFICATION N°1

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITE ET LA COHERENCE DE LA TRAME URBAINE PREEXISTANT

OBJECTIF :
Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements doivent se faire dans la continuité des trames urbaines préexistantes.

Le règlement associé à chaque sous-secteur AU, AUe, AUs, AUt, 2AU et 2AUs est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (ex : le règlement de la zone AUe est identique au règlement de la zone UE).

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié concernant la définition des zones (p.37)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ ET LA COHÉRENCE DE LA TRAME URBAINE PRÉEXISTANT

OBJECTIF :
Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements doivent se faire dans la continuité des trames urbaines préexistantes.

Le règlement associé à chaque sous-secteur AU, AUa, AUb, AUe, AUs, AUt, 2AU et 2AUs est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (ex : le règlement de la zone AUe est identique au règlement de la zone UE, celui de la zone AUa à celui de la zone UA).

De la même manière, la page 37 du règlement écrit souligne les conditions du projet et plus spécifiquement les règles attendues pour chaque zone en renvoyant le lecteur au règlement de la zone urbaine correspondante : UE pour AUe par exemple.

Afin d'appuyer cette logique, l'exemple a été poussé plus avant pour expliciter le choix opéré dans le règlement en ajoutant l'exemple du règlement de la zone AUa qui se trouve être identique à celui de la zone UA.

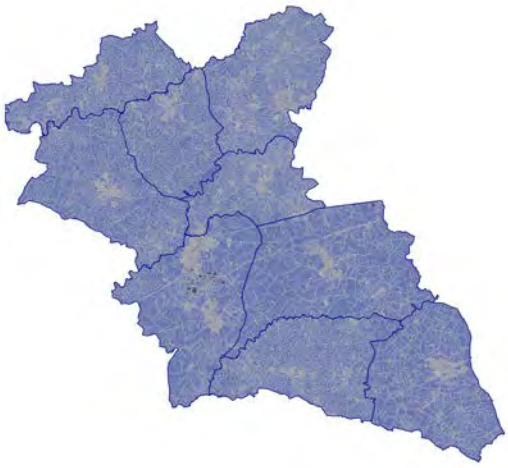
15.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification concernant le descriptif de la destination des zones ne relève d'aucun effet positif ou négatif sur l'environnement.

16. Motif n°16 - Projets - Taille de parcelle moyenne attendue

16.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Plusieurs OAP thématiques ont été élaborées dans le cadre du PLUi-H dont une s'attache particulièrement au sujet de la densification (pp. 14-19). Au sein de cette outil réglementaire, la garantie de la densification par le traitement des dents creuses est un sujet crucial afin d'optimiser la mobilisation du foncier disponible dans les zones urbaines. Pour ce faire, des règles ont été édictées afin de s'assurer d'un développement sensé.

Afin de préciser les attentes d'optimisation du foncier, le Bureau communautaire a définit en 2020 la taille minimale des parcelles admises par zone. Le motif de cette modification est d'inclure à l'OAP Thématique la transcription des attentes, dans la lignée de ce qui était déjà édicté.

16.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin d'apporter les précisions décidées par le Bureau et ainsi ancrer les attentes dans un rapport de compatibilité à travers l'OAP thématique densification, le texte de la partie 1.1 a été amendé en précisant que la densité s'entend comme une densité «minimale» à l'échelle des communes, et non comme une densité «moyenne».
La précision « *en dehors d'opérations d'ensemble ou de secteurs soumis à des OAP sectorielles* » est supprimée puisque le règlement a été développé en ce sens.
Finalement, les précisions du bureau sont indiquées à la suite des densités attendues en soulignant que, « ces densités minimales se traduisent » par une volonté de limiter la taille maximale des divisions foncières à 600 m² aux Achards 700 m² dans les communes relais et 800 m² dans les communes rurales et zones UC de toutes les communes.
Est noté que « *sont exemptées du calcul les surfaces soumises à de fortes contraintes physiques ou environnementales majeures justifiées*», excluant les zones humides par exemple qui ne peuvent être considérées comme mobilisables.

_AVANT : Extrait de l'OAP Thématique (p.16)

AVANT LA MODIFICATION N°1

Les parcelles vides de construction comprises entre minimum deux parcelles construites et desservies par au moins une voirie publique sont appelées «dents creuses» et représentent le potentiel foncier «prioritaire» à mobiliser.

Les constructions dans ces espaces libres devront respecter une certaine densité bâtie (nombre de logement minimum) au même titre que les secteurs nouvellement urbanisables.

Ainsi, selon la typologie de commune à laquelle elles appartiennent, la densité moyenne recherchée, en-dehors d'opérations d'ensemble ou de secteurs soumis à des OAP sectorielles, est de :

- **Les Achards :** 25 log/ha
- **Pôles secondaires :** 17 log/ha
- **Communes rurales :** 15 log/ha

_APRÈS : Extrait de l'OAP Thématique modifiée (p.16)

APRÈS LA MODIFICATION N°1

Les parcelles vides de construction comprises entre minimum deux parcelles construites et desservies par au moins une voirie publique sont appelées «dents creuses» et représentent le potentiel foncier «prioritaire» à mobiliser.

Les constructions dans ces espaces libres devront respecter une certaine densité bâtie (nombre de logement minimum) au même titre que les secteurs nouvellement urbanisables.

Ainsi, selon la typologie de communes à laquelle elles appartiennent, et en dehors des secteurs soumis à des OAP sectorielles, la densité minimale recherchée est de :

- **Les Achards :** 25 log/ha
- **Pôles secondaires :** 17 log/ha
- **Communes rurales :** 15 log/ha

Ces densités minimales se traduisent par une limitation de la taille maximale des divisions foncière à :

- **Les Achards :** 600 m² par parcelle (sauf zones UC où 800 m² sont permis)
- **Pôles secondaires :** 700 m² par parcelle (sauf zones UC où 800 m² sont permis)
- **Communes rurales :** 800 m² par parcelle

Sont exemptées du calcul les surfaces soumises à de fortes contraintes physiques ou environnementales majeures justifiées

16.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

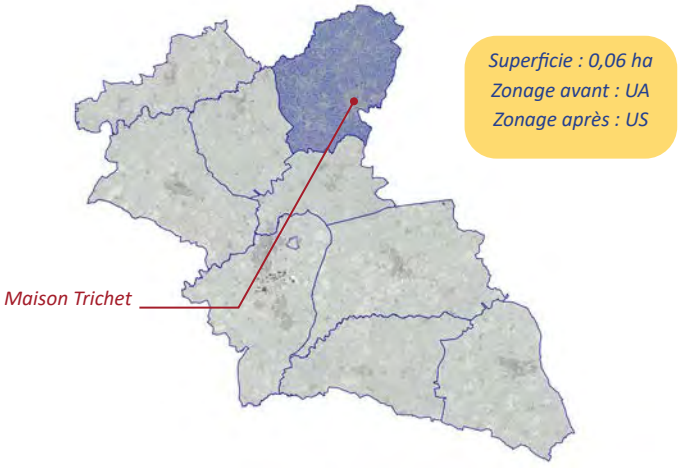
L'affichage qui est fait dans les OAP Thématique permet de tendre vers une meilleure prise en compte de la volonté de densification de l'espace urbanisé. Cela va donc dans le sens d'une meilleure optimisation des enjeux environnementaux.
L'exemption pour contrainte physique ou environnementale permet de prendre en compte au cas par cas les enjeux de chaque parcelle.
La volonté de limiter la taille maximale des divisions foncières et la fixation d'une densité minimale sont favorables au processus de densification qui limite l'artificialisation des sols.
La modification présente donc des effets environnementaux positifs et aucun effet environnemental négatif.

Les motifs de modification liés au règlement graphique

17. Motif n°17 - Reclassement U vers U - Intégration de la Maison Trichet à la zone US à Beaulieu-sous-la-Roche

17.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La commune de Beaulieu-sous-la-Roche a acquis la parcelle AB198 classée au règlement graphique du PLUi-H approuvé partiellement en zone US et partiellement en zone UA. Le bâtiment existant sur la partie sud de la parcelle a entièrement brûlé, ce qui a nécessité une réévaluation des attentes communales sur ce secteur accolé à l'école.

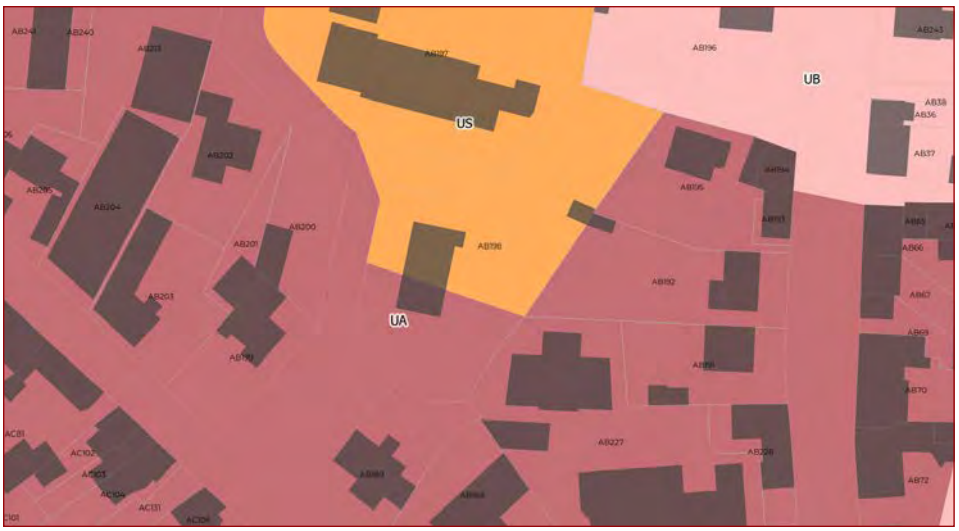
L'objectif de ce motif est de permettre à cette parcelle désormais communale d'être entièrement, et non plus partiellement, rattachée à la zone US liée à l'équipement public.

17.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification a été réalisée sur le document graphique en transférant le bout de la parcelle AB0198 en zone US alors même qu'il était originellement en zone UA au PLUi-H approuvé.

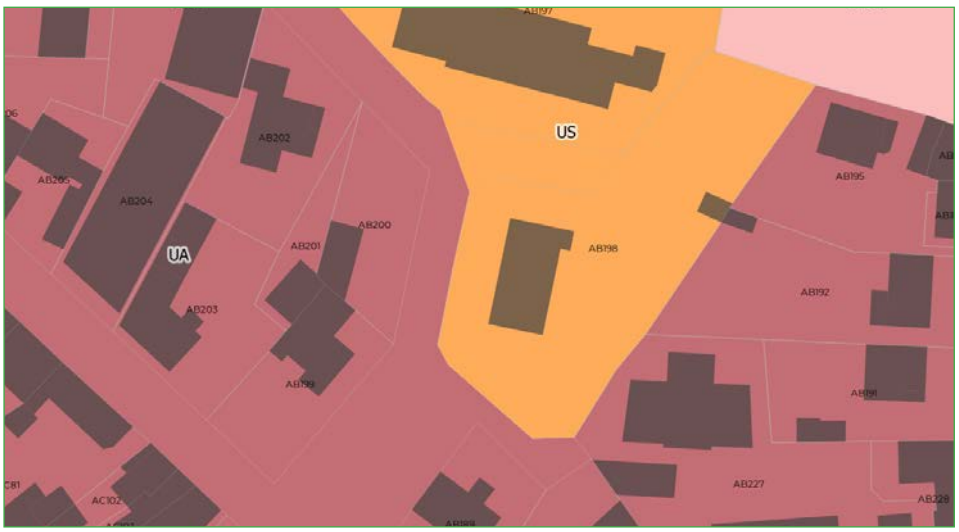
Le transfert de surfaces est de l'ordre de 650 m² d'une zone urbaine vers une autre zone urbaine.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé à Beaulieu-sous-la-Roche



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

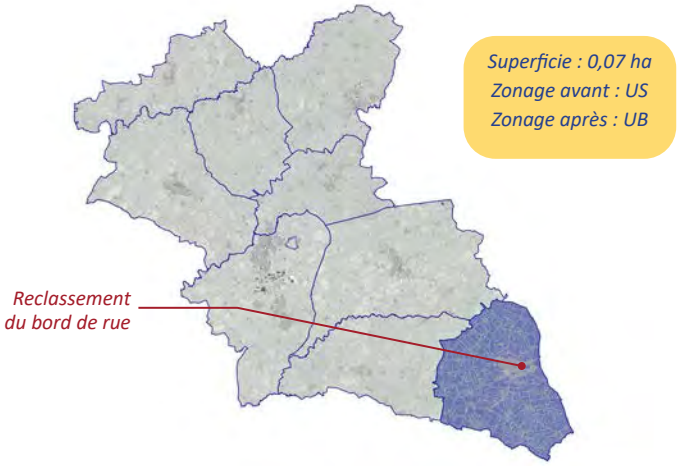
17.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Le transfert de 650 m² de zone UA vers la zone US ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative. Le règlement de la zone US, qui fait l'objet d'une forte ambition autour de l'accessibilité, notamment en matière de connexions douces aux zones d'habitat, mais aussi d'exemplarité en matière environnementale, est exigeant environnementalement.

18. Motif n°18 - Reclassement U vers U - Parcelle de bord de rue à exclure de la zone US à Nieul-le-Dolent

18.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le motif de modification concerne le règlement graphique de la commune de Nieul-le-Dolent où une erreur matérielle a été constatée à la suite de l'approbation du PLUi-H. En effet, la parcelle AC0124 attenante aux équipements sportifs n'est pas et n'a jamais été utilisée à cette fin mais relève bien d'une fonction liée à la zone UB.

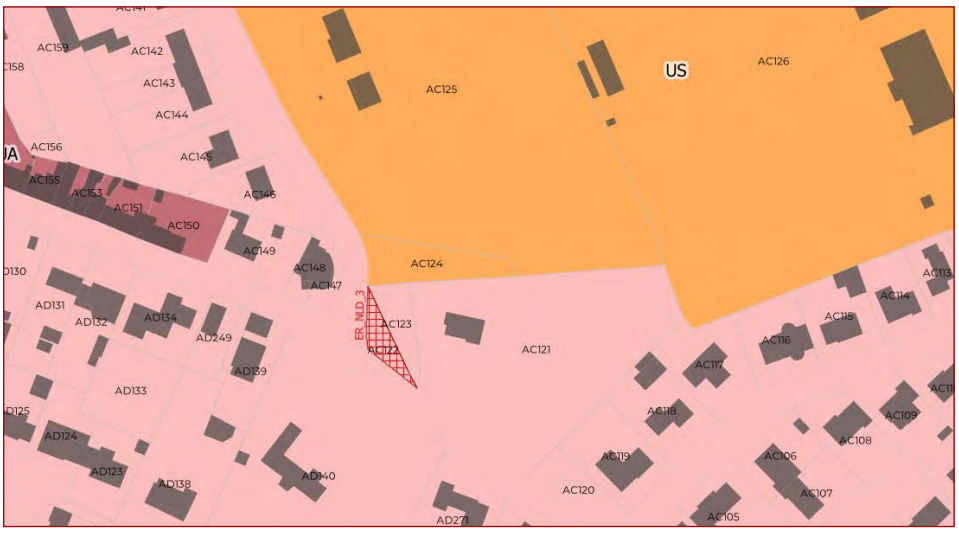
L'objectif de ce motif est donc de replacer cette parcelle en bordure de voie dans sa zone dédiée UB.

18.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification est réalisée sur le document graphique en transférant la parcelle AC0124 en zone UB alors même qu'elle était originellement en zone US au PLUi-H approuvé.

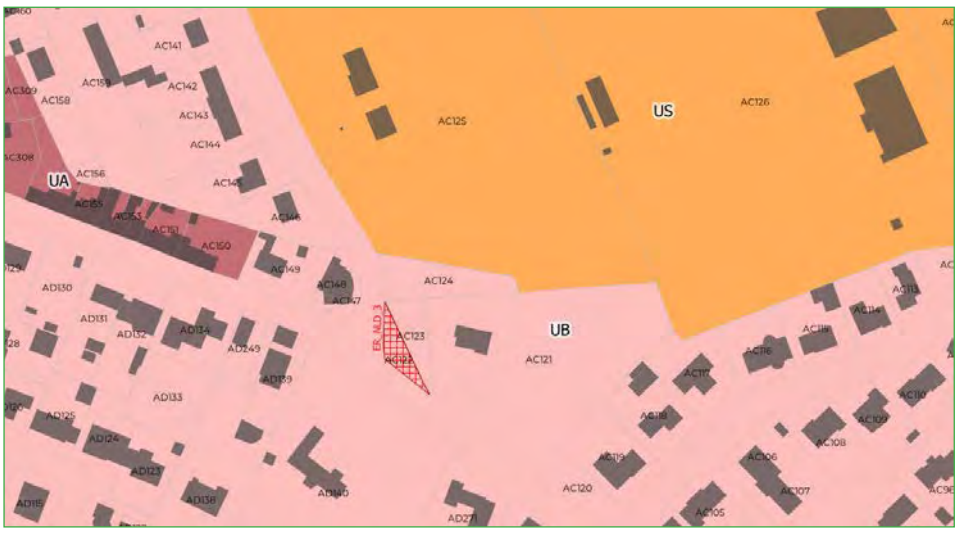
Le transfert de surfaces est de l'ordre de 770 m² d'une zone urbaine vers une autre zone urbaine.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé à Nieul-le-Dolent



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

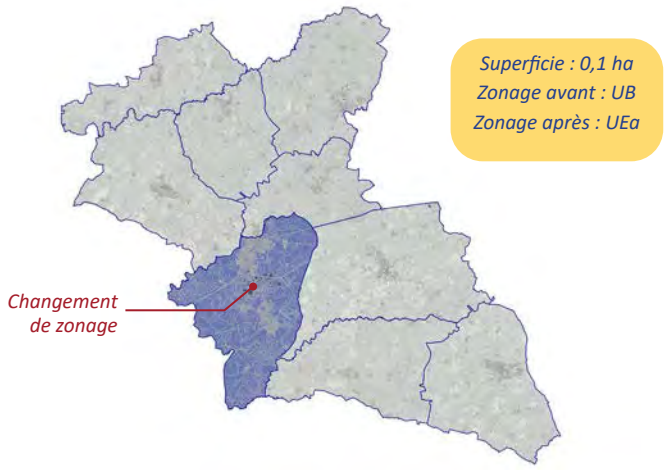
18.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Le transfert de 770 m² de zone US vers la zone UB ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative et vise une rectification matérielle qui n'influence pas la prise en compte environnementale.

19. Motif n°19 - Reclassement U vers U - Intégration de la parcelle dédiée aux services de la CCPA à la zone UEa

19.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La zone UEa présente aux Achards concentre la majorité des activités de la commune et dessine donc les contours de cette zone dynamique. Au sud de l'enceinte du siège de la Communauté de communes se trouve la déchetterie (parcelle ZA106) et des bâtiments appartenant à la l'intercommunalité (parcelle ZA114).

Afin de permettre l'extension de l'emprise foncière des services de la collectivité, une bande de terrain présente à l'ouest de la parcelle ZA114 a été rachetée et mérite un changement de classement puisqu'actuellement identifiée en zone UB. Ce changement de classement mérite aujourd'hui une identification en zone UEa.

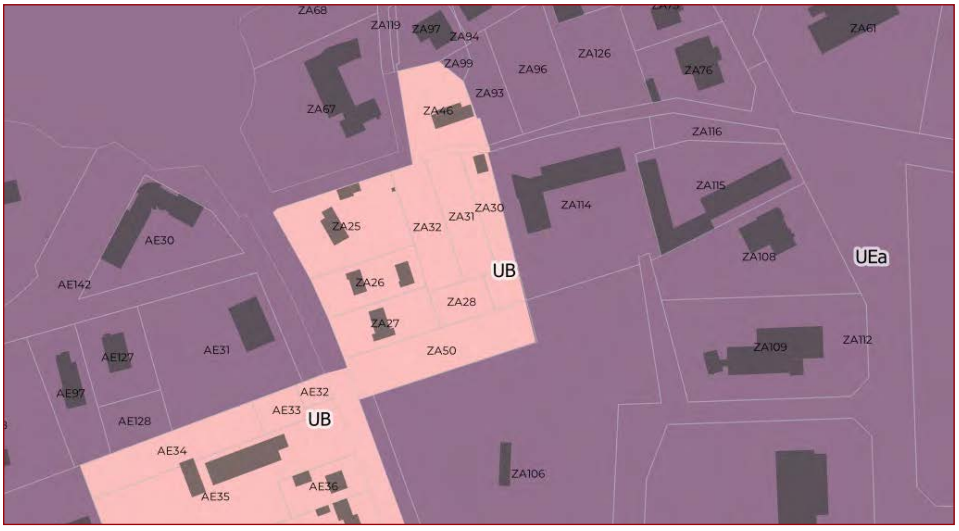
19.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification a été réalisée sur le document graphique en transférant plusieurs portions de la zone UB vers la zone UEa :

- La partie sud de la parcelle ZA30 occupée au nord par une habitation;
- La partie est de la parcelle ZA29, dans le prolongement de la parcelle ZA30;
- La partie est de la parcelle ZA50, dans le même prolongement de la parcelle ZA30.

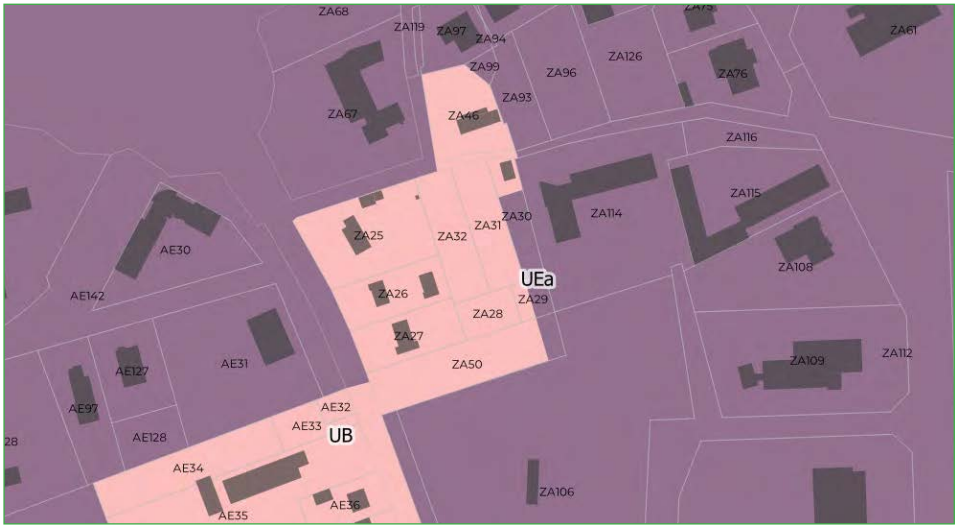
Le transfert de surfaces est de l'ordre de 1 000 m² d'une zone urbaine vers une autre zone urbaine.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé aux Achards



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

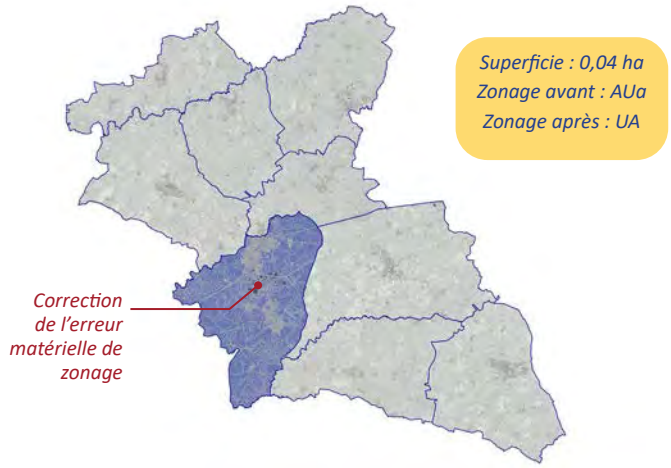
19.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Le transfert de 1000 m² de zone UB vers la zone UEa ne porte pas directement d'incidence environnementale positive ou négative.
Pour la zone UEa, la qualité paysagère et l'accessibilité en modes doux sont les facteurs centraux d'attractivité. Cette modification intègre la prise en compte environnementale. Cette modification permet un meilleur équilibre entre la densification économique et la densification habitable, ce qui reste dans la logique de réduction forte des extensions urbaines.

20. Motif n°20 - Erreur matérielle - Rectification de la limite de la zone U aux Achards

20.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Sur la commune des Achards, l'OAP LA_6 occupe une surface qui prend partiellement, et par erreur, des bâtiments privés n'ayant pas pour fonction d'être intégrés dans le projet. En effet, le périmètre doit être repris afin de s'adapter aux véritables contours du projet excluant les surfaces privées n'ayant pas vocation à se trouver dans le cadre de l'OAP.
Le maintien de ces surfaces intégrées par erreur, en plus de n'avoir aucun sens, pourrait porter atteinte à la bonne réalisation du projet. Ainsi, le bâti existant (garage) doit être réintégré dans sa zone dédiée UA tandis que le secteur de projet AUa doit être redéfini sur sa partie sud.

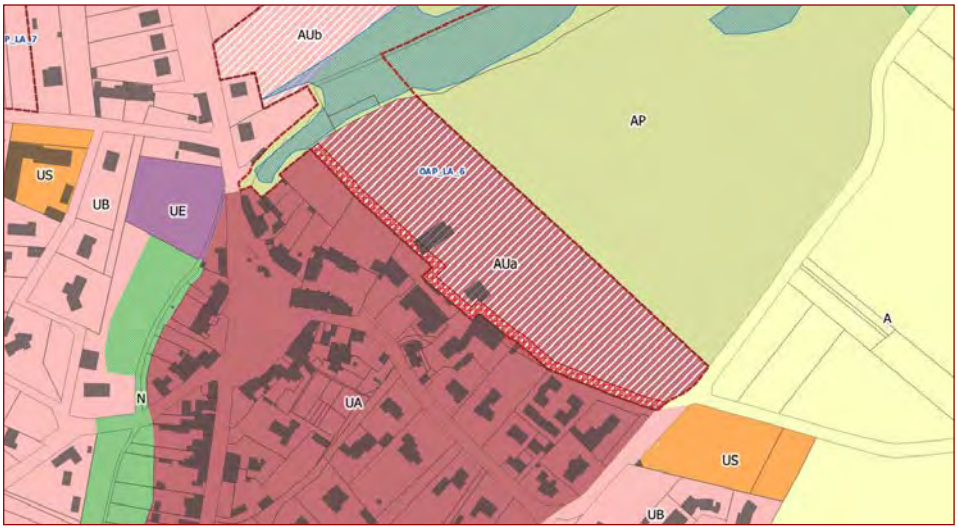
20.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification a été réalisée sur le document graphique en extrayant le garage existant sur la parcelle ZH0052 de la zone de projet AUa et en le replaçant dans son zonage dédié UA.

De cette manière, le projet du secteur d'OAP pourra plus facilement être réalisé.
Ce changement de zonage a nécessairement un impact sur l'OAP LA_6. Ces modifications sont explicitées dans la partie C du présent document dédié aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

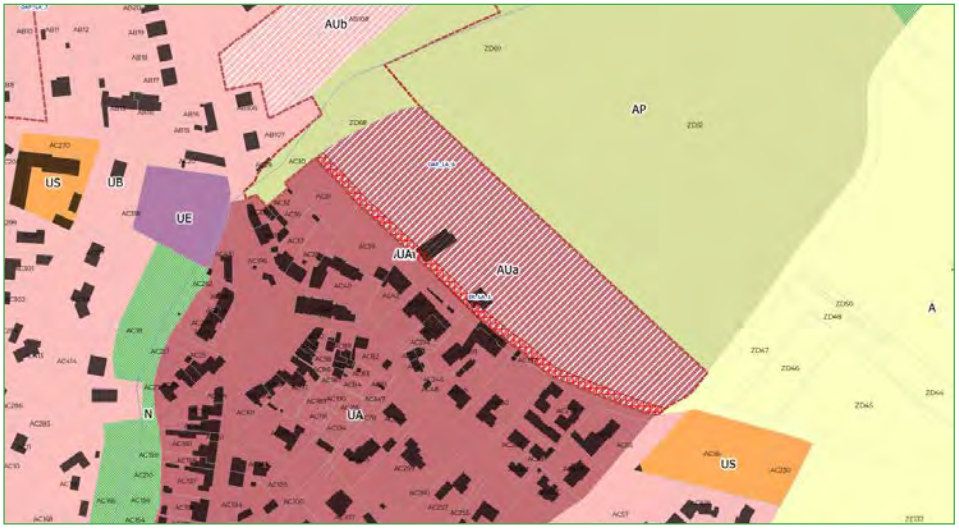
Le transfert de surfaces est de l'ordre de 405 m² bâtis depuis une zone à urbaniser AUa vers la zone urbaine UA.
Du même fait, l'emplacement réservé n°1 (ER LA_1) concernant la liaison douce est réadapté au nouveau périmètre. La superficie associée passe donc de 0,23 ha à 0,22 ha.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé aux Achards



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés du PLUi-H approuvé (p.2)

Commune concernée	Identifiant de l'emplacement réservés	Objet	Bénéficiaire	Surface (ha)
Les Achards	ER_LA_1	Création d'une liaison douce	Commune	0,23
Les Achards	ER_LA_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,14
Les Achards	ER_LA_3	Création d'une liaison douce	Commune	0,04
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_1	Création d'une voirie	Commune	1,95
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_2	Requalification du centre-bourg	Commune	0,21
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_3	Création d'un espace naturel de loisirs	Commune	1,98
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_1	Création d'une voirie et d'un parc paysager	Commune	1,13
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,07
Le Girouard	ER_LG_1	Création d'équipements publics	Commune	0,15
Le Girouard	ER_LG_2	Déplacement du cimetière	Commune	0,57
Martinet	ER_M_1	Création d'équipements publics	Commune	0,72
Martinet	ER_M_2	Création de voirie	Commune	0,03
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_1	Aménagement de carrefour	Commune	0,35
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_2	Aménagement paysager + Equipements publics	Commune	0,20
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_3	Aménagement de carrefour	Commune	0,02

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés du PLUi-H modifié (p.2)

Commune concernée	Identifiant de l'emplacement réservés	Objet	Bénéficiaire	Surface (ha)
Les Achards	ER_LA_1	Création d'une liaison douce	Commune	0,22
Les Achards	ER_LA_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,14
Les Achards	ER_LA_3	Création d'une liaison douce	Commune	0,04
Les Achards	ER_LA_4	Acquisition de la voirie	Commune	0,09
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_1	Création d'une voirie	Commune	1,95
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_2	Requalification du centre-bourg	Commune	0,21
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_3	Création d'un espace naturel de loisirs	Commune	1,98
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_1	Création d'une voirie et d'un parc paysager	Commune	1,13
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,07
Le Girouard	ER_LG_1	Création d'équipements publics	Commune	0,15
Martinet	ER_M_1	Création d'équipements publics	Commune	0,72
Martinet	ER_M_2	Création de voirie	Commune	0,03
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_1	Aménagement de carrefour	Commune	0,35
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_2	Aménagement paysager + Equipements publics	Commune	0,20
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_3	Aménagement de carrefour	Commune	0,02

APRÈS LA MODIFICATION N°1

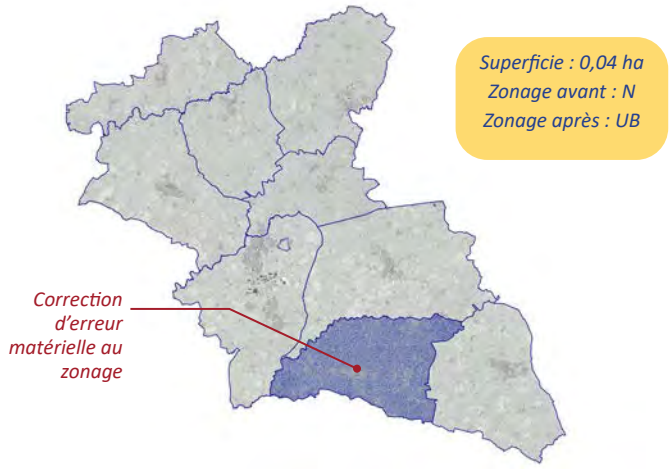
20.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Le transfert de 405 m² d'une zone AUa à une zone UA ne porte pas d'incidence environnementale positive ou négative. La liaison douce est maintenue.

21. Motif n°21 - Erreur matérielle - Rectification de la bordure de la zone UB au Girouard

21.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



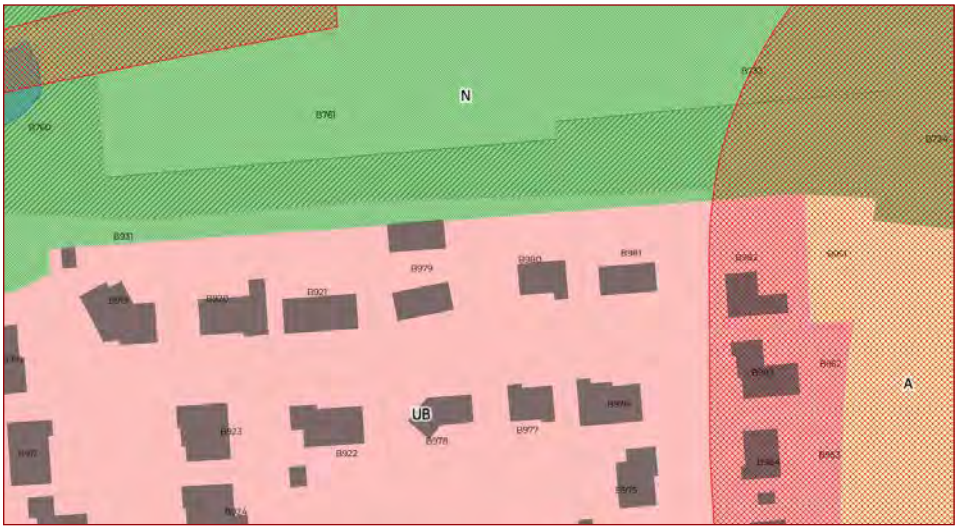
Le zonage sur la commune du Girouard comporte une erreur dans sa version approuvé de 2020 d'où la nécessité de réaliser une mise à jour dans le cadre de la Modification de Droit commun.

En effet, le trait de limite entre la zone UB et N a été tracé droit au départ de la limite parcellaire de la parcelle B921 vers l'est, engendrant un découpage stricte des fonds de parcelles B979, 980, 981 et 982. Or, le zonage de la zone UB devrait se raccorder aux limites cadastrales des fonds de parcelles, tel que cela a été fait pour les parcelles adjacentes B919, BG920 et B921.

21.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

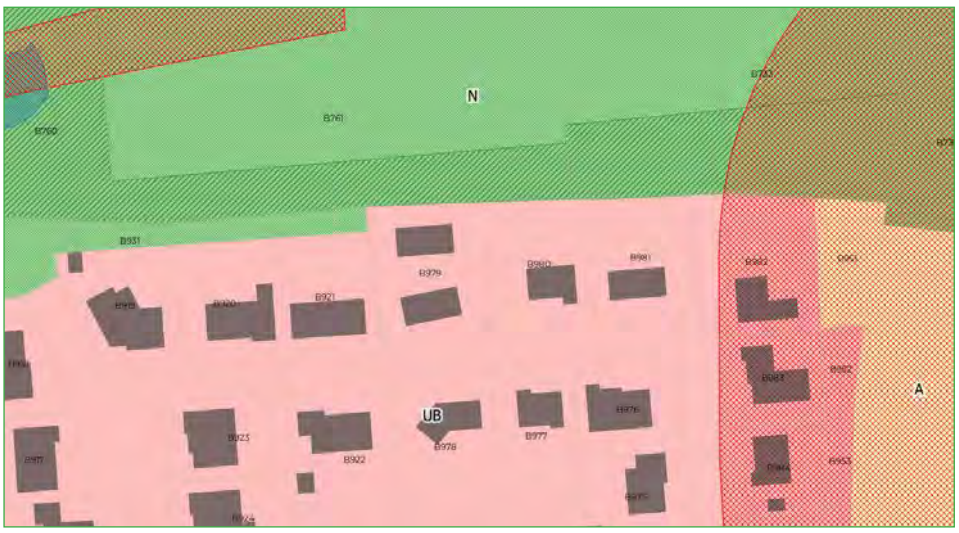
Afin de rectifier le zonage suite au constat de cette erreur matérielle, le règlement graphique a été modifié sur la commune du Girouard afin d'inclure en zone UB les 423 m² de fond de parcelles placés par erreur en zone N.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé au Girouard



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

21.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vient corriger la limite entre une zone N et une zone UB pour 423 m² en faveur de la zone UB. Cette correction concerne des surfaces situées actuellement en fonds de jardin, proche des habitations récentes existantes et en majorité déjà artificialisées et non boisées.

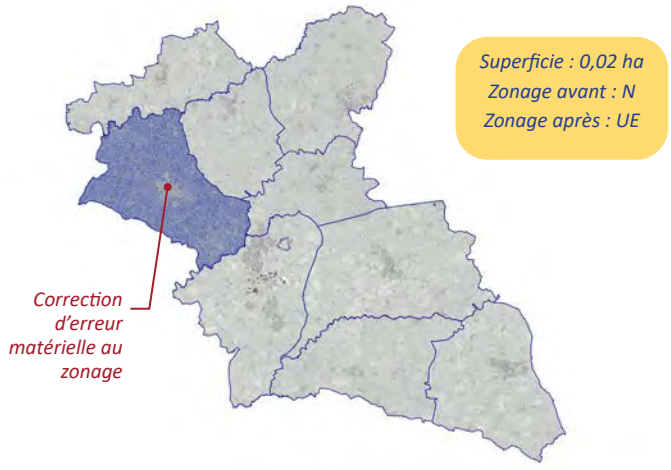
L'enjeu de la zone N à cet endroit consiste en la préservation des abords de l'affluent de la Ciboule. Ce secteur est localisé en ZNIEFF 2 «BOCAGE A CHENE TAUZIN ENTRE LES SABLES D'OLONNE ET LA ROCHE-SUR-YON». Les fonds de jardins concernés par la modification ne se prêtent pas à l'identification des habitats d'intérêt de qualité relevés par la ZNIEFF (bocage, micro-habitats mésophiles de talus permettant le développement d'une flore des landes avec notamment la Bruyère ciliée, Potentilla montana et l'Asphodèle). De plus, l'urbanisation n'est pas identifiée comme une des principales menaces qui pèsent sur le site. La zone UB à vocation résidentielle ne permet pas le développement d'activités notablement nuisibles aux plans d'eau situés au-delà des surfaces corrigées.

La correction matérielle n'engendre donc pas d'impact notable négatif sur l'environnement, elle se conforme à la réalité écologique du terrain et ne vient pas dégrader la préservation de la zone N et des enjeux locaux.

22. Motif n°22 - Erreur matérielle - Intégration du parking lié au garage en zone UE à Saint-Julien-des-Landes

22.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



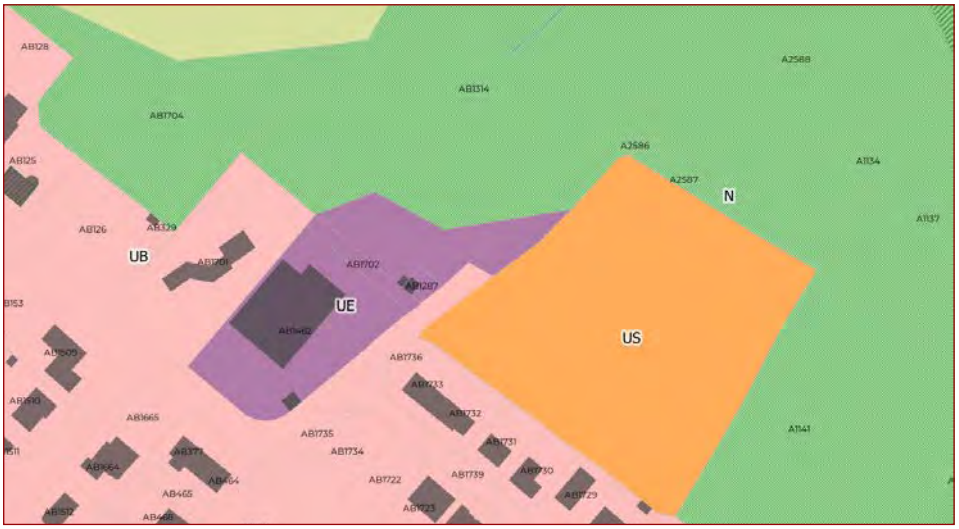
Le zonage sur la commune de Saint-Julien-des-Landes comporte une erreur dans sa version approuvé de 2020 d'où la nécessité de réaliser une mise à jour dans le cadre de la Modification de Droit commun.

En effet, le trait de limite entre la zone UE et la zone N a été tracé sans suivre la réalité d'occupation du sol réelle. En effet, un décroché a été réalisé sur l'ancienne parcelle 1314 de la section AB (parcelle depuis divisée) afin d'inclure la nappe de stationnement appartenant au garage Richard, mais celui-ci ne reprend pas le périmètre réellement occupé par ce parking. Ce motif de modification vise à rectifier cette erreur manifeste.

22.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de rectifier le zonage suite au constat de cette erreur matérielle, le règlement graphique est modifié sur la commune de Saint-Julien-des-Landes afin d'inclure en zone UE l'intégralité du parking du garage et rendre à la zone N les quelques mètres carrés placés par erreur en zone UE. Cela sous-entend que 209 m² sont rendus à la zone N tandis que 384 m² sont réinclus dans la zone UE. La nouvelle zone UE vient donc reprendre les contours du nouveau parcellaire et donc des limites des parcelles AH0111 et AH0112.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé à Saint-Julien-des-Landes



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

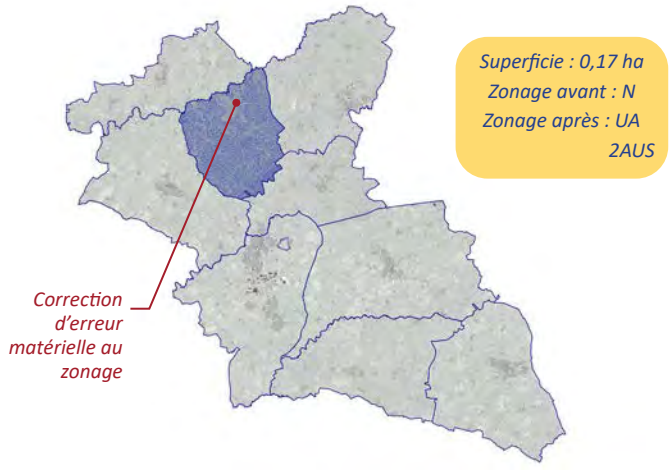
22.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

La nouvelle délimitation correspond à l'occupation des sols actuels et restitue au zonage N un espace en herbe qui se substitue à un espace routier inclus en N par erreur. Il n'y a pas d'incidence environnementale significative dans cette modification.

23. Motif n°23 - Erreur matérielle - Intégration du parking communal de Martinet dans la zone urbanisée

23.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le zonage sur la commune de Martinet comporte une erreur dans sa version approuvée de 2020 d'où la nécessité de réaliser une mise à jour dans le cadre de la Modification de Droit commun.

En effet, le parking communal attenant à l'église de Martinet a été placé en zone naturelle alors qu'il s'agit d'un espace artificialisé appartenant de plein droit à la zone urbaine. De la même manière, celui-ci permettait la desserte du futur secteur d'extension au sud. Ce motif de modification vise à rectifier cette erreur manifeste en réintégrant la portion de la parcelle A1747 à la zone UA (parking) et la portion d'accès du projet à la zone 2AUs.

23.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de rectifier le zonage suite au constat de cette erreur matérielle, le règlement graphique est modifié sur la commune de Martinet afin d'inclure en zone UA l'intégralité du parking lié à l'église.
Cela sous-entend que 1618m² de la parcelle A1747 sont réintégrés à la zone UA qui délimite désormais entièrement la partie urbanisée de la commune.

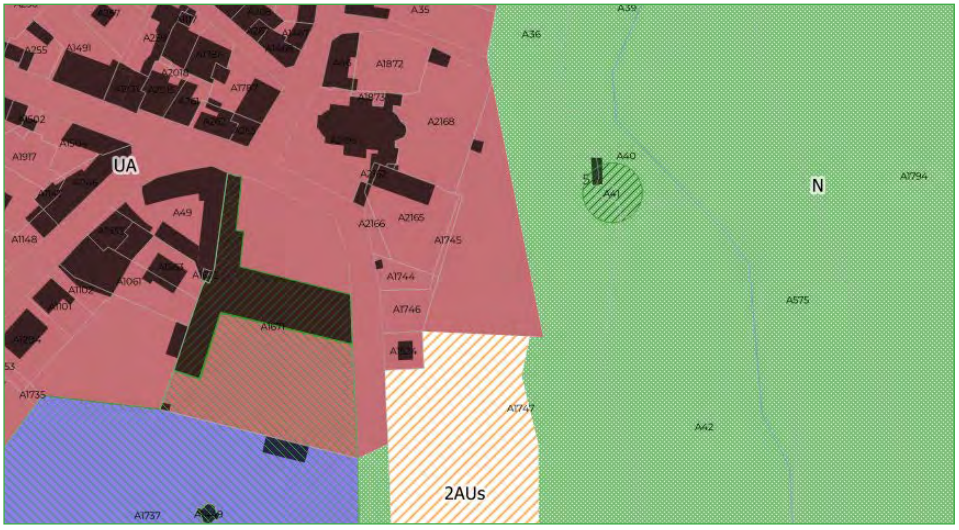
Les quelques mètres carrés restants au sud du parking et étant entièrement inclus dans le projet à long terme attendu sur la zone d'équipement, sont replacés en zone 2AUs non urbanisable à court terme. Ce secteur forme un même ensemble qui a été oublié lors de l'approbation du PLUiH en 2020.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé à Martinet



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

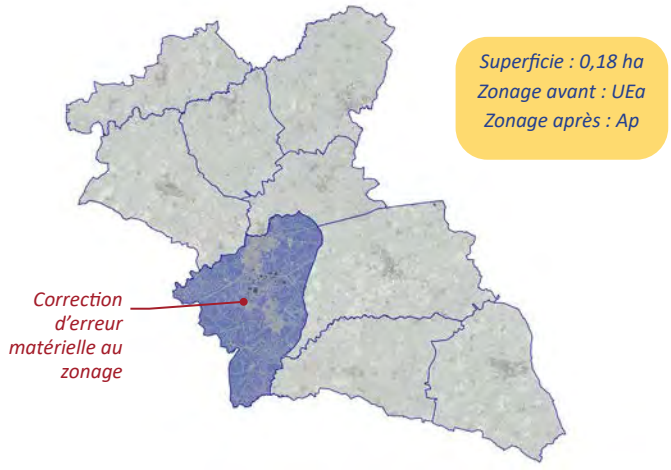
23.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

La nouvelle délimitation correspond à l'occupation des sols actuels et restitue au zonage UA un espace déjà occupé et artificialisé à des fins de stationnement. Les quelques mètres carrés reclassifiés en zone 2AUs n'ont aucune pertinence environnementale particulière et servira de transition entre le parking et le secteur d'équipement. Il permet de ne pas maintenir un délaissé inexploitable. Cela se substitue à un zonage N identifié par erreur. Il n'y a pas d'incidence environnementale significative dans cette modification.

24. Motif n°24 - Erreur matérielle - Reclassement en zone Ap de deux parcelles placées par erreur en zone UEa

24.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le zonage sur la commune des Achards comporte une erreur dans sa version approuvée de 2020 d'où la nécessité de réaliser une mise à jour dans le cadre de la Modification de Droit commun.

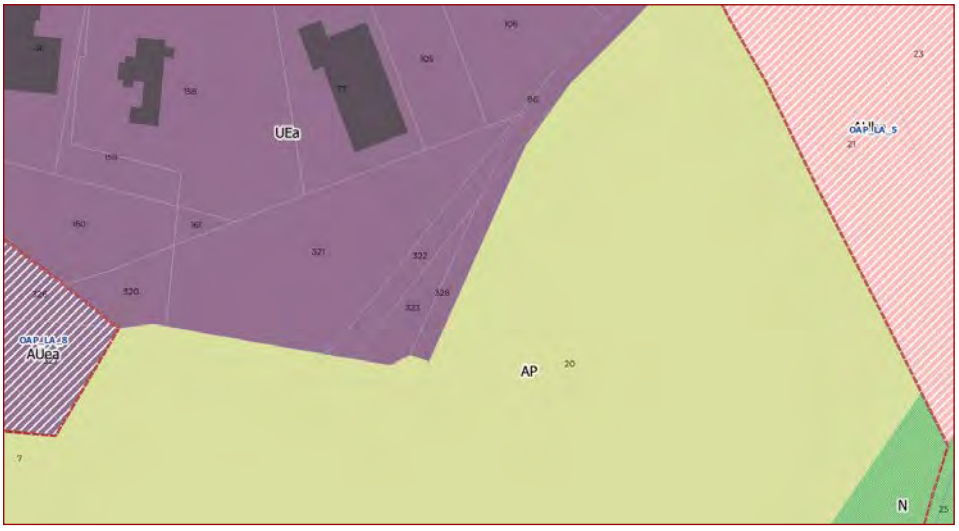
En effet, le la lisière sud-est du périmètre de la zone UEa correspondant à la zone d'activité des Achards a intégré par erreur deux parcelles dans son enveloppe. Ces deux parcelles à l'est de la route sont actuellement des champs cultivées et n'ont pas lieu d'être maintenues en zone U.
Ce motif de modification vise à rectifier cette erreur manifeste en réintégrant ces deux parcelles ZN0323 et ZN0328 à la zone Ap attenante.

24.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de rectifier le zonage suite au constat de cette erreur matérielle, le règlement graphique est modifié sur la commune des Achards afin d'inclure en zone Ap l'intégralité des parcelles ZN0323 et ZN0328.

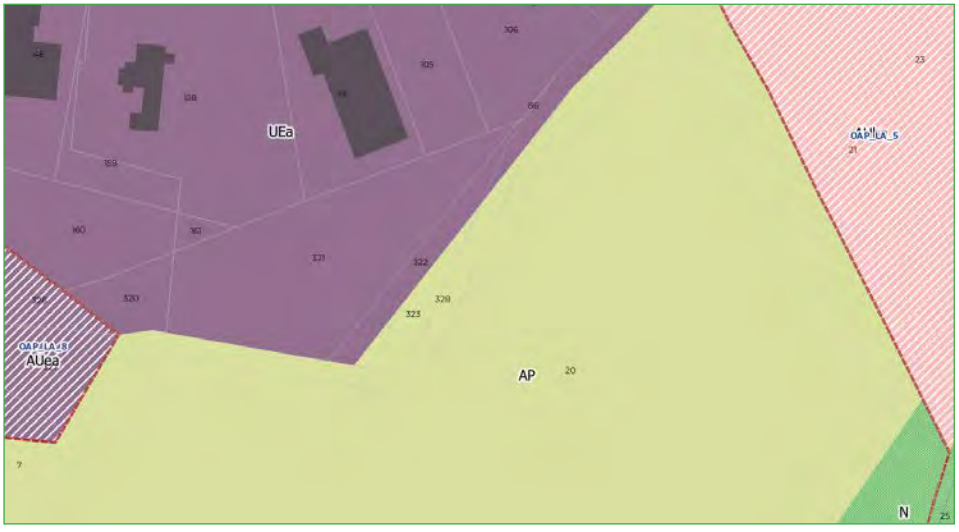
Cela sous-entend que 1778 m² sont réintégrés à la zone Ap.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé aux Achards



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

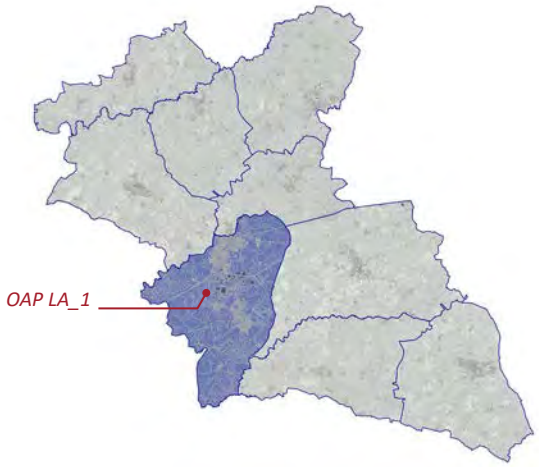
24.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

La nouvelle délimitation correspond à l'occupation des sols actuels et restitue au zonage Ap un espace cultivé qui se inclus en UEa par erreur. Il n'y a pas d'incidence environnementale significative dans cette modification.

25. Motif n°25 - Erreur matérielle - Rectification du périmètre de l'OAP LA_1 aux Achards

25.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Ce motif de la modification n°1 du PLUi-H vient rectifier une erreur matérielle présente au règlement graphique et impactant les possibles sur le secteur de projet de l'OAP LA_1.
En effet, le diagnostic de l'OAP LA_1 retrace pleinement le périmètre de la zone AUaa, mais ce même périmètre n'a pas été correctement reporté dans sa partie projet et sa partie graphique.

L'objectif de ce motif de modification est donc de rectifier le périmètre initial de l'OAP LA_1 en retraçant légèrement la limite de la zone AUaa.

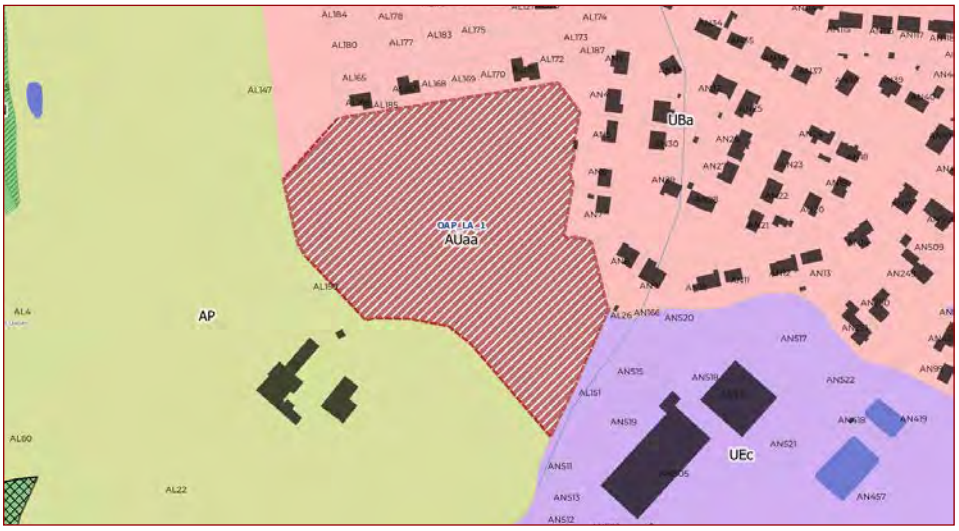
25.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification opérée dans ce motif n'implique qu'une infime partie de la parcelle AL150 sur la commune des Achards.

Comme cela est visible dans la partie «Diagnostic» de l'OAP LA_1 au PLUi-H approuvé, le périmètre de l'OAP avait initialement pour objectif d'épouser les contours du terrain agricole existant. En appuyant les deux périmètres uniformément, cela permettait d'une part de répondre au besoin du projet mais surtout d'éviter de laisser un résiduel agricole difficilement cultivable.

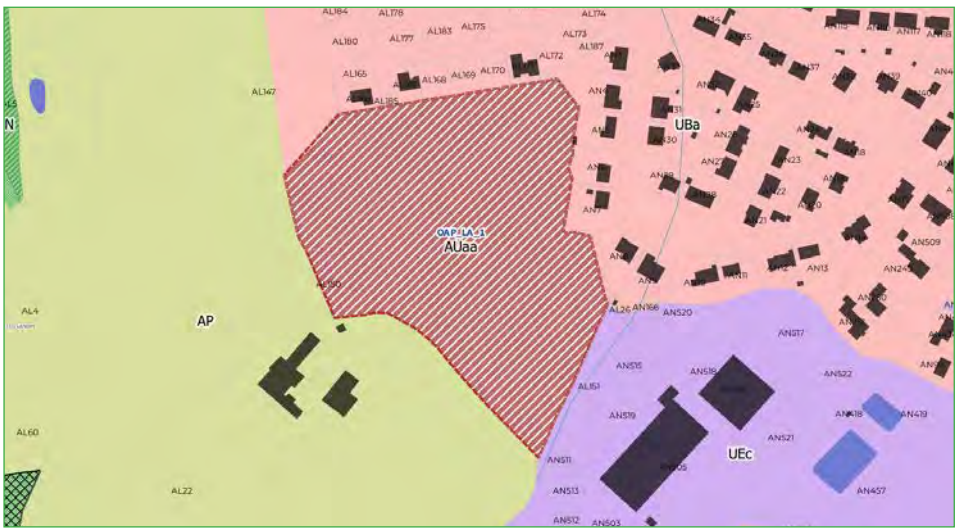
Afin de répondre à cet objectif initial, et dans le but de rectifier l'erreur existante au PLUi-H approuvé, la zone AUaa a été ajustée à l'ouest sur 483 m² ainsi qu'au sud-ouest, en limite de voirie, sur 2 344 m² (au détriment de la zone Ap). Ainsi, le secteur couvre entièrement le terrain jusqu'à sa limite arborée.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé aux Achards



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié aux Achards



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP LA_1 aux Achards (pp.14-15)

LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD
EXTENSION DU PLESSIS

LA_1

Superficie OAP : 2,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 2,9 ha







CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est situé en prolongement du quartier récent du Plessis et à l'arrière de la zone commerciale des Achards au Sud.

Il est actuellement exploité par l'agriculture et est situé à proximité d'un bâtiment agricole au sud. A l'Ouest, il est longé par une zone agricole.

Le lotissement existant du Plessis prend la forme de maisons individuelles de plain-pied pour la grande majorité.



ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Créer des liens entre le lotissement existant et la zone commerciale

» Penser des densités et des offres spécifiques à proximité des services

» Anticiper les rapports avec les fonctions agricoles existantes

» Soigner l'entrée de ville Sud des Achards et la transition entre la zone d'activité et le tissu mixte

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

14

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,9 ha
Nombre de logements attendus : Environ 96 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit environ 19 logements

Densité minimale : 33 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat individuel et/ou petits collectifs (R+2+attique)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs

3 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

LÉGENDE

- Logements individuels, intermédiaires ou collectifs
- Secteur constructible
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Secteur d'OAP

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

15

AVANT LA MODIFICATION N°1

LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD
EXTENSION DU PLESSIS

LA_1

Superficie OAP : 3,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,2 ha







CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est situé en prolongement du quartier récent du Plessis et à l'arrière de la zone commerciale des Achards au Sud.

Il est actuellement exploité par l'agriculture et est situé à proximité d'un bâtiment agricole au sud qui impose un périmètre de réciprocité à considérer. A l'Ouest, il est longé par une zone agricole.

Le lotissement existant du Plessis prend la forme de maisons individuelles de plain-pied pour la grande majorité.



ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Créer des liens entre le lotissement existant et la zone commerciale

» Penser des densités et des offres spécifiques à proximité des services

» Anticiper les rapports avec les fonctions agricoles existantes

» Soigner l'entrée de ville Sud des Achards et la transition entre la zone d'activité et le tissu mixte

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation
14

APRÈS LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 3,2 ha
Nombre de logements attendus : Environ 96 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit environ 19 logements

Densité minimale : 33 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les distances de réciprocité liées aux bâtiments agricoles sont à respecter.

Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat individuel et/ou petits collectifs (R+2+attique)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
3 - Accès à créer pour voirie secondaire

LÉGENDE

- Logements individuels, intermédiaires ou collectifs
- Secteur constructible
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Secteur d'OAP

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation
15

APRÈS LA MODIFICATION N°1

25.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

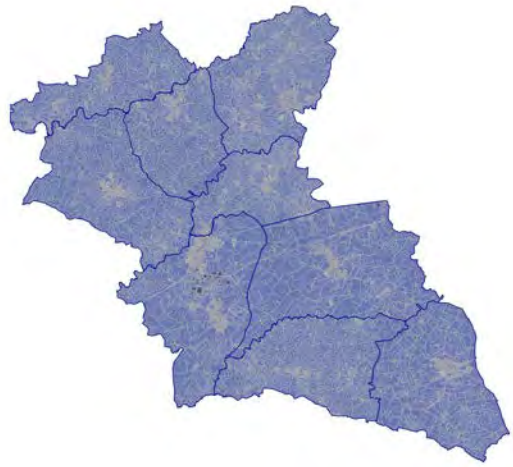
La nouvelle délimitation correspond à l'occupation des sols initiale souhaitée dans le PLUi-H pour approbation, en témoigne la partie diagnostic de l'OAP LA_1. Cet ajustement visant la rectification du règlement graphique inclus les contours complets du terrain cultivé, évitant ainsi de maintenir en zone Ap des résidus de parcelles qui ne pourraient ainsi plus être mobilisés par l'exploitant.

Ce rattachement de 2 827 m² depuis la zone Ap vers la zone AUaa n'a donc aucune incidence environnementale significative dans cette modification. Au contraire, cela permet d'éviter la création d'une friche inutilisable pour l'agriculture et de participer à un projet plus cohérent.

26. Motif n°26 - Prescriptions - Mise à jour de l'inventaire des changements de destination

26.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



A l'approbation du PLUi-H, 259 bâtiments agricoles avaient été identifiés comme pouvant faire potentiellement l'objet d'un changement de destination. Ils ont été identifiés par les élus à partir des bâtis n'ayant plus de vocation agricole et dont la qualité architecturale rendait possible et intéressant le changement de destination.

Le choix a été fait de dresser une liste exhaustive des bâtiments agricoles pouvant a priori faire l'objet d'un changement de destination. Une liste de critères discriminants a été dressée au sein du règlement écrit qui permettait de retenir les projets les plus cohérents. Il serait donc incohérent de prendre tous ces bâtiments comme des logements en puissance dans les 10 prochaines années.

Au cours des 5 dernières années, 11 logements ont été produits au moyen d'un changement de destination. On estime que l'ordre de grandeur durant la période d'application du PLUiH sera proche même si l'on intégrera un augmentation du rythme de changement de destination liée au recensement du PLUi : on considère comme hypothèse réaliste une augmentation du rythme d'ici 2030 soit environ 30 logements. On tolérera une incertitude sur cette valeur, soit entre 20 et 40 logements.

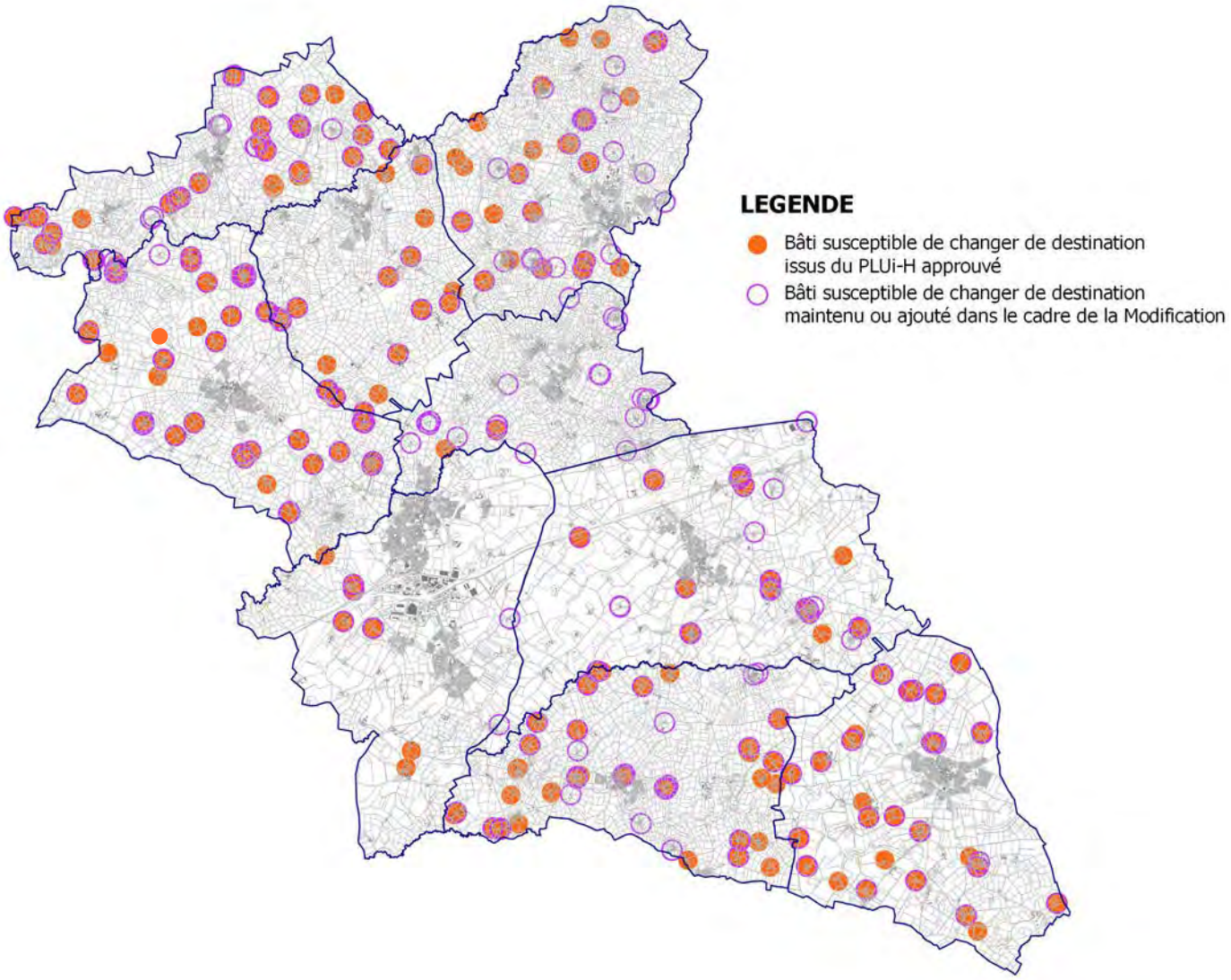
Le travail réalisé lors de l'élaboration du PLUi-H et son application depuis 2020 ont permis de constater des manques et des erreurs qui ont permis de mener à la réflexion suivante : un affinage de l'analyse est nécessaire. La CCPA s'est donc engagée dans une analyse affinée du sujet au cours de cette modification de droit commun afin de valider/invalider/compléter la liste établie lors de l'élaboration du PLUi-H.

26.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Un nouveau travail de terrain plus attentif a donc été mené par la collectivité afin de rendre l'identification du bâti susceptible de changer de destination plus précis. Ce nouvel inventaire a permis d'identifier 276 entités là où le PLUi-H approuvé n'en identifiait que 259, soit un différentiel de 17 bâtis.

Sur les 259 bâtis identifiés au PLUi-H en vigueur, seuls 30 ont été considérés dans la réflexion de production de logements. Avec une identification supplémentaire de seulement 17 bâtiments, cette même hypothèse d'augmentation du rythme d'ici 2030 à 30 logements est maintenue, considérant notamment que la décennie passée a recensée seulement 11 logements ayant changé de destination.

La modification n'a ici pas d'impact probant sur l'hypothèse initiale et ce motif de modification n'a donc aucune influence sur la production de logements du PLUi-H.
Une liste des changements de destination a été établie par fiche d'identification et est annexée au présent document.



26.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

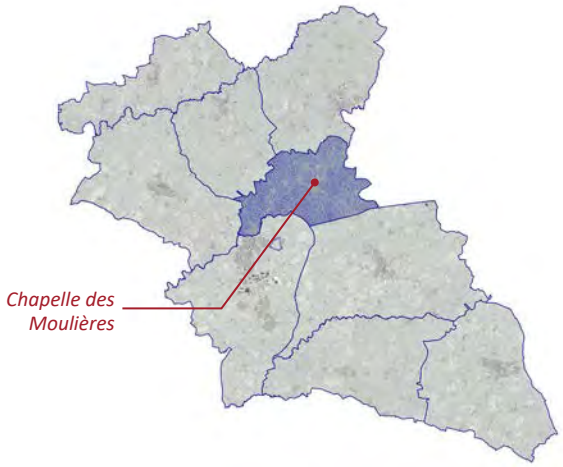
Ce motif de modification a pour objectif de préserver le patrimoine existant sur le territoire intercommunal d'où une meilleure prise en compte environnementale d'un point de vue paysager notamment.

D'autre part, et bien que 17 bâtis supplémentaires aient été recensés, considérant que l'estimation du nombre de changements de destination effectif d'ici 2030 était de 30 et demeure à 30, l'impact de ce motif de modification est inexistant.

27. Motif n°27 - Prescriptions - Préservation paysagère de la Chapelle des Moulières à Saint-Georges-de-Pointindoux

27.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La commune de Saint-Georges-de-Pointindoux, en son hameau «Les Moulières», accueille une chapelle nichée sur la parcelle n°50 de la section AD. Cette chapelle est entourée de terrain constructibles vierges qu'il s'agit de préserver en tant qu' «espaces verts protégés en zone urbaine» pour garder toute la cohérence et la valorisation de ce bâti.

L'objectif de ce motif est donc de préserver la chapelle et son environnement immédiat en ajoutant une prescription liée à l'article L151-19.

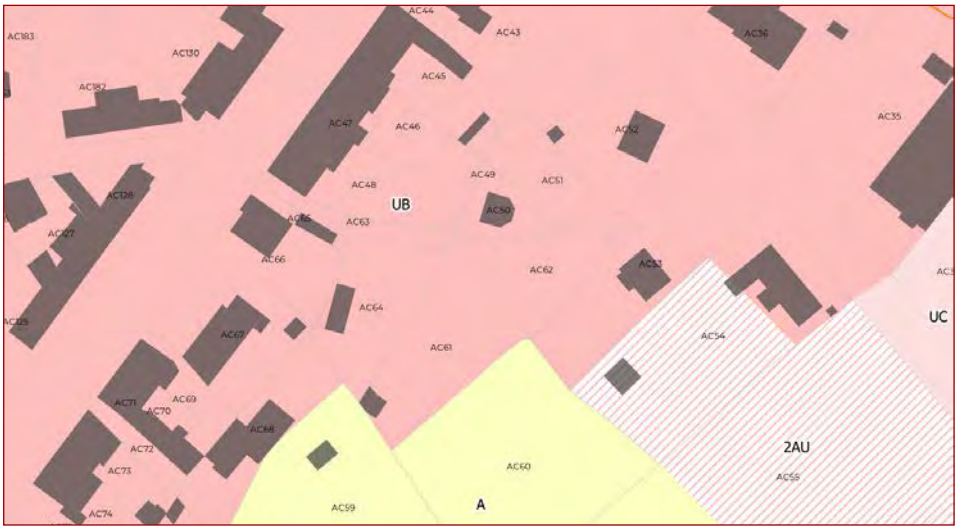
27.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

La modification a permis d'identifier une partie des parcelles 46, 48, 61 et 63, ainsi que les parcelles 49, 50, 51, et 62 de la section AC avec une prescription graphique liée aux «espaces verts protégés en zone urbaine».

Ainsi, et selon le règlement écrit (p.55) les parcs ou jardins protégés identifiés ne peuvent faire l'objet de constructions ou d'aménagements portant atteinte à leur caractère paysager et leur perméabilité. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale…).

Ils peuvent être cultivés dans le respect de leurs caractéristiques paysagères. Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé à Saint-Georges-de-Pointindoux



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié à Saint-Georges-de-Pointindoux



APRÈS LA MODIFICATION N°1

27.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à étendre la protection d'espaces verts en zone urbaine, elle a donc une incidence favorable sur l'environnement.

28. Motif n°28 - Prescriptions - Ajout d'une prescription de prise en compte des risques liés à l'ICPE des silos de la CAVAC

28.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



En date du 26 décembre 2022 a été émis un courrier (en annexe du présent document) de la part de la Préfecture de Vendée à destination de la Communauté de communes du Pays des Achards portant à connaissance des règles d'urbanisme à intégrer dans les procédures d'évolution du PLUi-H au sujet de la société CAVAC.
« La société CAVAC exploite des silos de stockage de céréales présentant des risques d'ensevelissement et d'explosion, mis en évidence par l'étude de dangers de l'exploitant et le rapport d'inspection de la DREAL ».

Ce motif de modification a donc pour objectif d'intégrer les éléments nécessaires à la prise en compte du courrier.

28.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le PAC, spécifique aux risques technologiques, formule plusieurs préconisations en matière d'urbanisme et de cartographie à intégrer dans le PLUi-H.

Le courrier identifie le périmètre des effets létaux significatifs d'ensevelissement (ZELSENS), des zones d'effets irréversibles (ZEI) et indirects par bris de vitre liés à la surpression, et dans les zones forfaitaires d'éloignement des silos par rapport aux tiers, ainsi que les préconisations en matière d'urbanisme.
Les préconisations sont liées aux différents périmètres établis. Il en existe trois qui sont repris dans le règlement graphique sous une nouvelle prescription au titre de l'article R151-31 : conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé aux Achards



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié aux Achards



APRÈS LA MODIFICATION N°1

A cette nouvelle prescription graphique est associé des dispositions réglementaires en lien avec les trois types de zone de précaution et imposant des règles spécifiques en fonction du risque. Ces éléments sont listés dans le courrier fournis par les Services de l'Etat et sont repris dans le règlement écrit du PLUi-H.

_AVANT : Extrait du règlement écrit (p.57)

LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET PROTEGER LES RESSOURCES

Protections liées aux ressources et aux risques au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Protections face aux risques naturels ou technologiques

Les changements d'occupations et d'utilisation du sol ne doivent pas augmenter le risque sur les biens et les personnes. Ainsi, les constructions neuves, les changements de destination, les extensions d'une activité existante sont proscrites dès lors qu'ils augmentent ce risque.

Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux permettant de réduire le risque.

Protections des ressources naturelles

Dans le secteur de préservation de la ressource en eau, seuls sont autorisés les constructions et aménagements légers nécessaires à la protection de la ressource en eau.

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement écrit modifié (p.57)

LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET PROTÉGER LES RESSOURCES

Protections liées aux ressources et aux risques au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Protections face aux risques naturels ou technologiques

Les changements d'occupations et d'utilisation du sol ne doivent pas augmenter le risque sur les biens et les personnes. Ainsi, les constructions neuves, les changements de destination, les extensions d'une activité existante sont proscrites dès lors qu'ils augmentent ce risque.

Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux permettant de réduire le risque.

Protections face aux risques technologiques lié à la société CAVAC (Les Achards)

En zone A, soumise à des effets létaux significatifs d'ensevelissement suite à la ruine d'un silo, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

La zone B regroupe les zones de retraits forfaitaires d'éloignement des silos vis-à-vis de tiers et soumis à des effets irréversibles liés à des phénomènes de suppression entre 140 mbar et 50 mbar (SEI) provoqué par l'explosion des silos. Dans cette zone sont interdits :

- Les nouvelles habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur et les nouveaux établissements recevant du public,
- Les nouvelles voies ferrées où circulent plus de 30 trains par jour,
- Les nouvelles voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
- Les nouvelles zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Dans cette zone sont autorisés :

- Les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation et compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominaux et de la gestion des situation d'urgence),
- L'aménagement ou l'extension de construction existantes,
- Les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Les porteurs de projet devront démontrer que le projet de nouvelle construction est adapté aux effets de surpression de 140 à 50 mbar en précisant les dispositions de réduction de vulnérabilité.

En zone C soumise à des effets indirects par bris de vitre liés au phénomène de surpression compris entre 50 et 20 mbar provoqué par l'explosion des cellules de stockage des silos.
Les porteurs de projet devront démontrer que le projet de nouvelle construction est adapté aux effets de surpression d'intensité comprise entre 20 et 50 mbar en précisant les dispositions de réduction de vulnérabilité.

Protections des ressources naturelles

Dans le secteur de préservation de la ressource en eau, seuls sont autorisés les constructions et aménagements légers nécessaires à la protection de la ressource en eau.

APRÈS LA MODIFICATION N°1

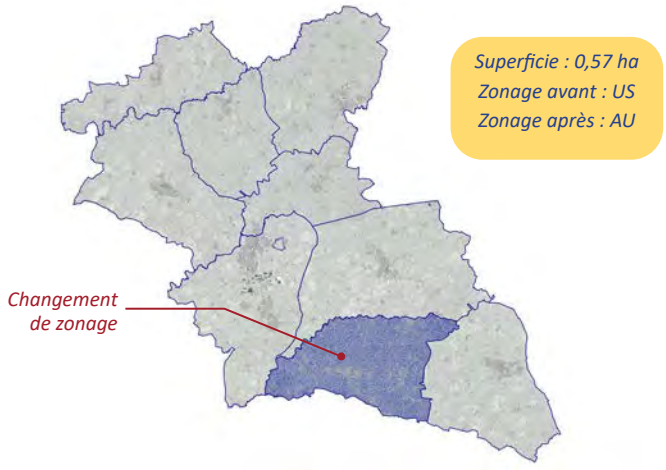
28.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à mieux prendre en considération des risques existants sur le territoire en zone urbaine. L'ajout de cette prescription a donc une incidence positive sur la prise en compte de l'environnement et notamment des risques technologiques présents dans le Pays des Achards.

29. Motif n°29 - Projet - Annulation de l'extension du cimetière au Girouard

29.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



Le motif de modification vient cadrer l'évolution du zonage sur la commune du Girouard puisque l'emplacement réservé ER_LG_2 dédié au déplacement du cimetière n'a plus lieu d'être suite à l'évolution des projets communaux.

L'emplacement réservé ER_LG_2 doit donc être levé et le zonage de la zone US dédiée sur la parcelle n°903 de la section D doit être modifié au profit d'une zone AUa associée à l'OAP LG_1. La modification de cette OAP fait l'objet du motif de modification n°29 du présent document.

29.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de mettre à jour l'évolution des aménagements projetés, la parcelle 903 de la section D a été basculé de la zone US dédiée au déplacement du cimetière vers la zone AUa. Ceci implique donc une surface de 5 697 m². L'OAP LG_1 s'en trouve impactée ainsi que le nombre de logements à produire. Ces incidences sont explicitées dans le motif n°29 liée à la modification du secteur de projet.

La prise en compte de l'annulation du projet de déplacement du cimetière a un second impact au zonage puisque l'emplacement réservé LG_2 est supprimé.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé au Girouard



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du règlement graphique modifié



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés du PLUi-H approuvé (p.2)

Liste des emplacements réservés

Commune concernée	Identifiant de l'emplacement réservés	Objet	Bénéficiaire	Surface (ha)
Les Achards	ER_LA_1	Création d'une liaison douce	Commune	0,23
Les Achards	ER_LA_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,14
Les Achards	ER_LA_3	Création d'une liaison douce	Commune	0,04
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_1	Création d'une voirie	Commune	1,95
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_2	Requalification du centre-bourg	Commune	0,21
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_3	Création d'un espace naturel de loisirs	Commune	1,98
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_1	Création d'une voirie et d'un parc paysager	Commune	1,13
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,07
Le Girouard	ER_LG_1	Création d'équipements publics	Commune	0,15
Le Girouard	ER_LG_2	Déplacement du cimetière	Commune	0,57
Martinet	ER_M_1	Création d'équipements publics	Commune	0,72
Martinet	ER_M_2	Création de voirie	Commune	0,03
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_1	Aménagement de carrefour	Commune	0,35
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_2	Aménagement paysager + Equipements publics	Commune	0,20
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_3	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_1	Agrandissement de la polarité commerciale	Commune	0,13
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_1	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	0,41
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,07

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés du PLUi-H modifié (p.2)

Liste des emplacements réservés

Commune concernée	Identifiant de l'emplacement réservés	Objet	Bénéficiaire	Surface (ha)
Les Achards	ER_LA_1	Création d'une liaison douce	Commune	0,23
Les Achards	ER_LA_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,14
Les Achards	ER_LA_3	Création d'une liaison douce	Commune	0,04
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_1	Création d'une voirie	Commune	1,95
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_2	Requalification du centre-bourg	Commune	0,21
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_3	Création d'un espace naturel de loisirs	Commune	1,98
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_1	Création d'une voirie et d'un parc paysager	Commune	1,13
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,07
Le Girouard	ER_LG_1	Création d'équipements publics	Commune	0,15
Martinet	ER_M_1	Création d'équipements publics	Commune	0,72
Martinet	ER_M_2	Création de voirie	Commune	0,03
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_1	Aménagement de carrefour	Commune	0,35
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_2	Aménagement paysager + Equipements publics	Commune	0,20
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_3	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_1	Agrandissement de la polarité commerciale	Commune	0,13
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_1	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	0,41
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,07

APRÈS LA MODIFICATION N°1

29.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

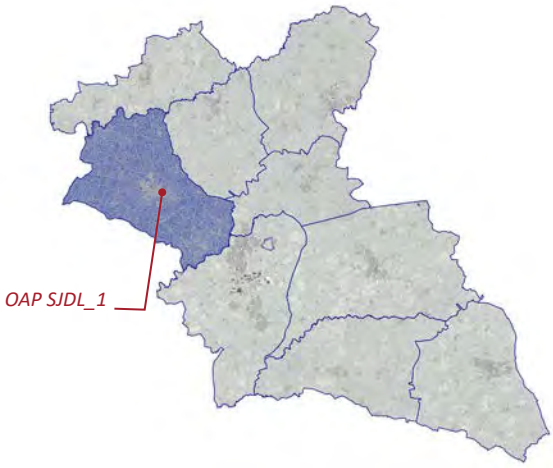
Cette modification vise à faire muter un projet d'extension de cimetière (extension non reportée par ailleurs) en projet d'OAP à vocation d'habitat. Dans la mesure où elle ne modifie pas les surfaces à urbaniser mais seulement leur destination, et que ces destinations ne présentent pas de différences d'incidence notable sur l'environnement, cette modification est neutre.

Les motifs de modification liés aux secteurs de projet

30. Motif n°30 - OAP SJDL_1 : La Bassetière

30.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas de l'OAP SJDL_1 à Saint-Julien-des-Landes.

En effet, le contenu du projet a évolué.
Ici, il s'agit avant tout :

- d'une réduction du périmètre de projet,
- d'une diminution du nombre de logements attendus au profit d'un site plus central de la commune (OAP SJDL_2).

30.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

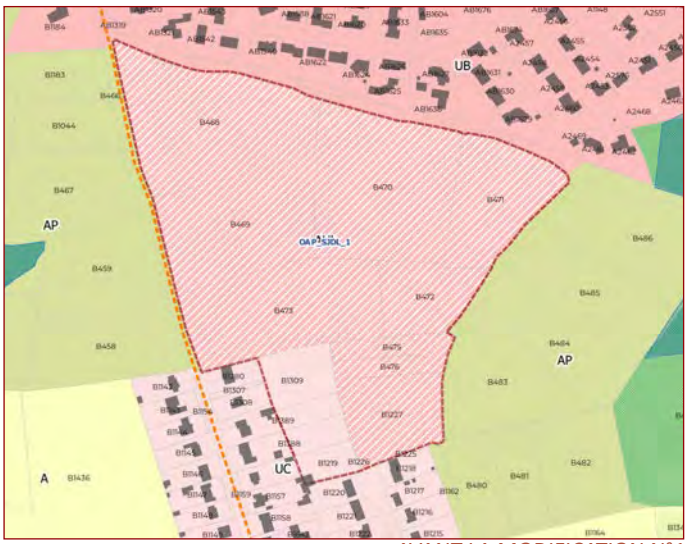
Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP SJDL_1:

- Le périmètre : réduction de la zone AUb à l'est du périmètre de l'OAP au profit d'un zonage Ap ;
- Les surfaces : la réduction de la surface implique une superficie AU passant de 8,40 ha à 5,60 ha (-2,80 ha) ;
- Le nombre de logements attendus : le passage d'un minimum de 146 logements à 110 logements (-36);
- Le maintien du taux de 17% de logements locatifs sociaux attendus impliquant 6 logements attendus en moins.

Les raisons de ces modifications s'appuient principalement sur :

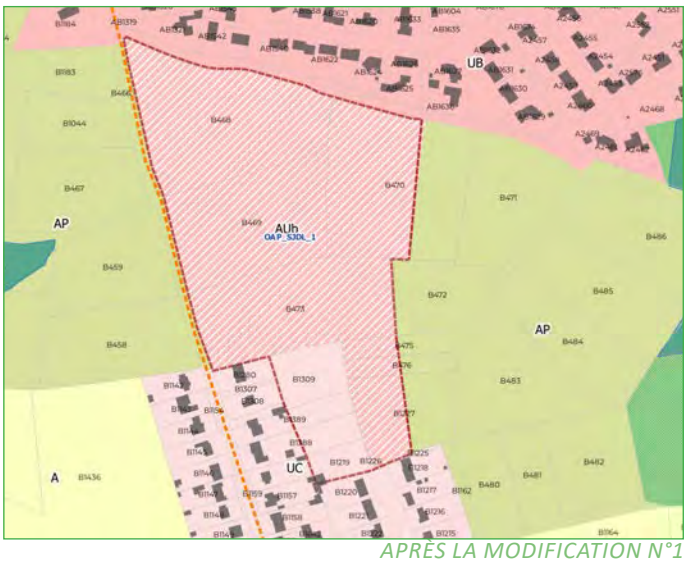
- La présence d'une zone humide sur la partie est de l'ancien périmètre de projet, d'où la nécessité de réduire la zone AU qui ne pourra pas être urbanisée ;
- La possibilité liée de recentrer la production de logements sur le coeur de bourg.

_AVANT : Extrait du zonage communal en vigueur



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du zonage communal après la Modification



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP SJDL_1 à Beaulieu-sous-la-Roche (pp.130-131)

SAINT-JULIEN-DES-LANDES
ENTRÉE SUD

SJDL_1

Superficie OAP : 8,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 8,4 ha









Caractéristiques du site

Le site se positionne au sud de la commune entre deux secteurs pavillonnaires récents.

Le secteur est aujourd'hui à vocation agricole et est maillé par un réseau de haies.

Une partie du secteur concerne des fonds de jardins pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.



Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Phaser le développement du secteur en plusieurs opérations d'ensemble

» Conforter le centre-bourg par les liaisons douces

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

130

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 8,6 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 146 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 25 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Secteur d'équipement (place)
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Voie mixte
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- (A) Secteurs à urbaniser (phasage)

Principes d'aménagement

L'urbanisation des secteurs A, B, et C devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
2. - Habitat individuel mitoyen et/ou collectif en cœur d'îlot organisé autour d'une espace public structurant et vecteur de lien social.

Orientations paysagères ou environnementales :

3. - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
4. - Mare à préserver

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

5. - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
6. - Accès à créer pour voirie secondaire

Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A, B , C et D est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

131

AVANT LA MODIFICATION N°1

SAINT-JULIEN-DES-LANDES
ENTRÉE SUD

SJDL_1

Superficie OAP : 6.20 ha
Zone AU dans l'OAP : 5.60ha









CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site se positionne au sud de la commune entre deux secteurs pavillonnaires récents.

Le secteur est aujourd'hui à vocation agricole et est maillé par un réseau de haies.

Une partie du secteur concerne des fonds de jardins pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.



ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Phaser le développement du secteur en plusieurs opérations d'ensemble

» Conforter le centre-bourg par les liaisons douces

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 6.20 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 110 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 19 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
2. - Habitat individuel mitoyen et/ou collectif en cœur d'îlot organisé autour d'une espace public structurant et vecteur de lien social.

Orientations paysagères ou environnementales :

3. - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
4. - Mare à préserver

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

5. - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
6. - Accès à créer pour voirie secondaire

Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A et B est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Voie mixte
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Espace de transition à aménager
- A — Secteurs à urbaniser (phasage)

30.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

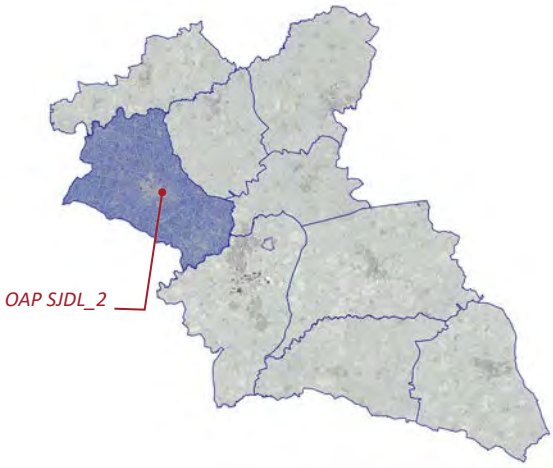
Cette modification diminue une zone à urbaniser au profit d'une zone agricole afin d'éviter l'artificialisation d'une zone humide. La relocalisation de l'urbanisation projetée (36 logements) se fera notamment dans le coeur de bourg sur une friche industrielle imperméabilisée et sans enjeu écologique notable (OAP SJDL_2).

Cette démarche d'évitement est particulièrement efficace et pertinente en terme d'enjeux environnementaux.

31. Motif n°31 - OAP SJDL_2 : Centre-bourg

31.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas de l'OAP SJDL_2 à Saint-Julien-des-Landes.

En effet, le contenu du projet a évolué.
Ici, il s'agit avant tout :

- d'une augmentation du périmètre de projet sans impact sur la consommation d'espace,
- d'une augmentation du nombre de logements attendus sur ce site central grâce à la réduction de l'OAP SJDL_1.

31.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

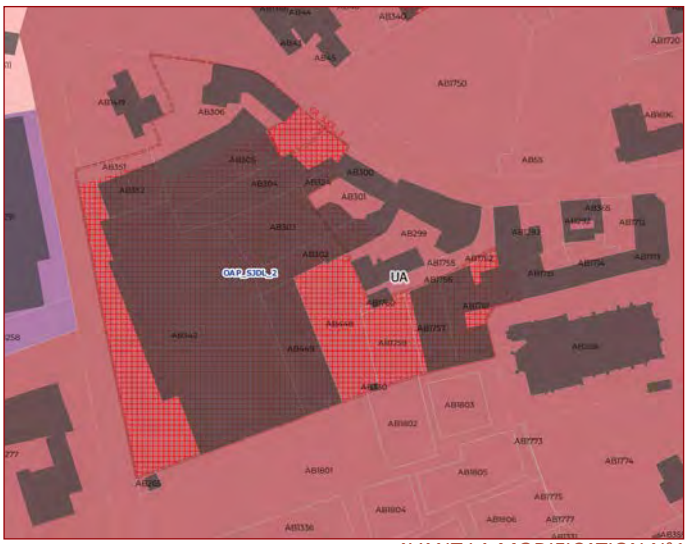
Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP SJDL_2:

- Le périmètre : augmentation du périmètre de l'OAP en incluant la totalité de la parcelle AB0305 (passage de 0,77 ha à 0,81 ha (+0,04 ha)) ;
- Les surfaces : l'augmentation des contours du projet n'a aucun impact sur le zonage UA ;
- Le nombre de logements attendus : le passage d'un minimum de 13 logements à 36 logements (+23);
- Le maintien du taux de 17% de logements locatifs sociaux attendus impliquant 4 logements attendus en plus.

Les raisons de ces modifications s'appuient principalement sur :

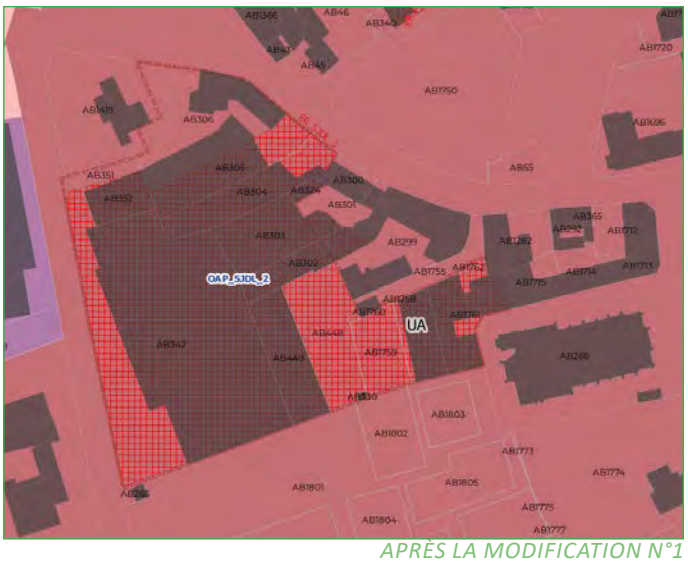
- La possibilité de recentrer la production de logements sur le coeur de bourg suite à la modification nécessaire de l'OAP SJDL_1 ;
- La volonté forte de s'inscrire pleinement dans la requalification des friches et notamment dans le cadre de la candidature au fond friche.

_AVANT : Extrait du zonage communal en vigueur



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du zonage communal après la Modification



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP SJDL_1 à Saint-Julien-des-Landes (pp.132-133)

SAINT-JULIEN-DES-LANDES
CENTRE-BOURG

SJDL_2

Superficie OAP : 0,77 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha

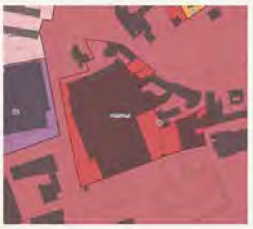






Caractéristiques du site

C'est un site industriel en friche en plein cœur du bourg de Saint-Julien des Landes. Il s'insère dans un tissu urbain très dense, typique des centres-bourgs du Pays des Achards.



Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg de Saint-Julien-des-Landes

» Améliorer la fonctionnalité du cœur de bourg en reliant les deux principaux pôles communaux par un nouveau quartier.

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,77 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 13 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 2 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

Principes d'aménagement

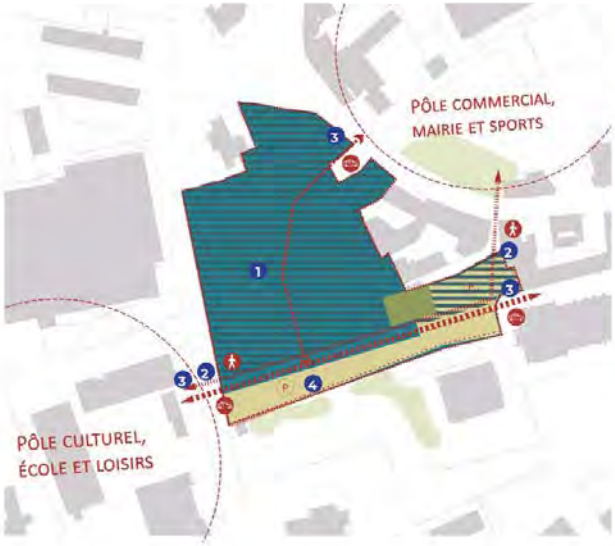
L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1. - Quartier mixte mêlant logements collectifs et individuels, commerces, services et espaces publics, connecté aux pôles attenants

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2. - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site de part et d'autre afin de connecter le site aux pôles commercial et culturel
3. - Accès à créer pour voirie secondaire
4. - Création de zone de stationnement au sud du site.



Légende

- Secteur constructible (habitat / commerces / equipement)
- Secteur d'OAP
- Espace vert / jardins à créer
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Zone de stationnement

AVANT LA MODIFICATION N°1

SAINT-JULIEN-DES-LANDES CENTRE-BOURG

SJDL_2

Superficie OAP : 0,80 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha









CARACTÉRISTIQUES DU SITE

C'est un site industriel en friche en plein cœur du bourg de Saint-Julien des Landes. Il s'insère dans un tissu urbain très dense, typique des centres-bourgs du Pays des Achards.



ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg de Saint-Julien-des-Landes

» Améliorer la fonctionnalité du cœur de bourg en reliant les deux principaux pôles communaux par un nouveau quartier.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 0,80 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 36 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 6 logements

Densité minimale : 45 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

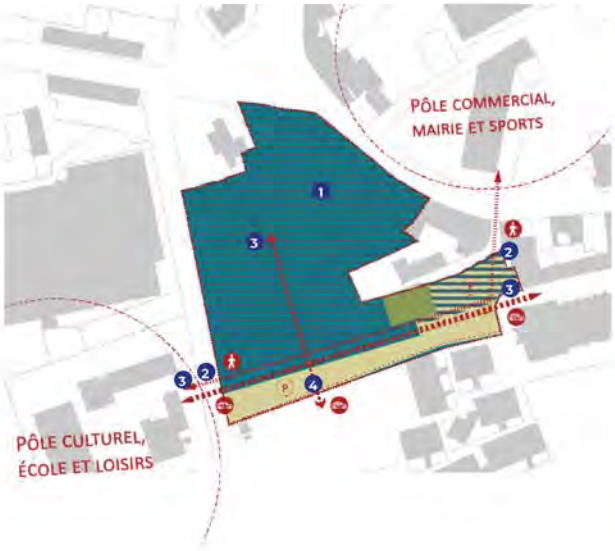
L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1. - Quartier mixte mêlant logements collectifs et individuels, commerces, services et espaces publics, connecté aux pôles attenants

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2. - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site de part et d'autre afin de connecter le site aux pôles commercial et culturel
3. - Accès à créer pour voirie secondaire
4. - Création de zone de stationnement au sud du site.



LÉGENDE

- Secteur constructible (habitat / commerces / equipement)
- Secteur d'OAP
- Espace vert / jardins à créer
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Zone de stationnement

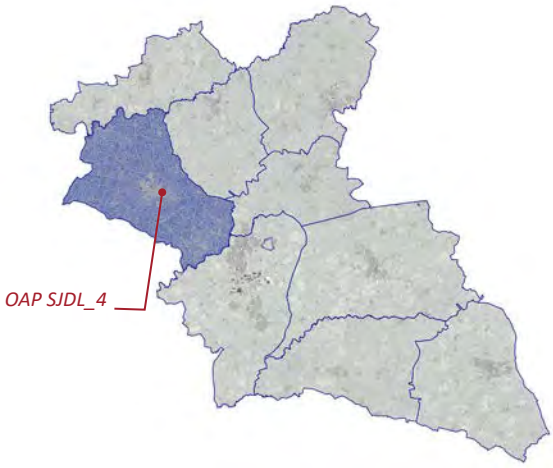
31.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification optimise une zone à urbaniser en coeur de bourg sur une friche industrielle imperméabilisée et sans enjeu écologique notable. Cette démarche permettant notamment d'éviter la destruction d'une zone humide au sud du bourg, est vertueuse en terme d'enjeux environnementaux.

32. Motif n°32 - OAP SJDL_4 : Quartier des Jardins

32.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas avec l'ajout de l'OAP SJDL_4 à Saint-Julien-des-Landes.

En effet, le contenu permet de cadrer des fonds de jardins placés en zone U. Cela n'a aucun impact sur la consommation d'espace mais permet d'inclure un projet cadrant un potentiel de densification de 7 logements.

32.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

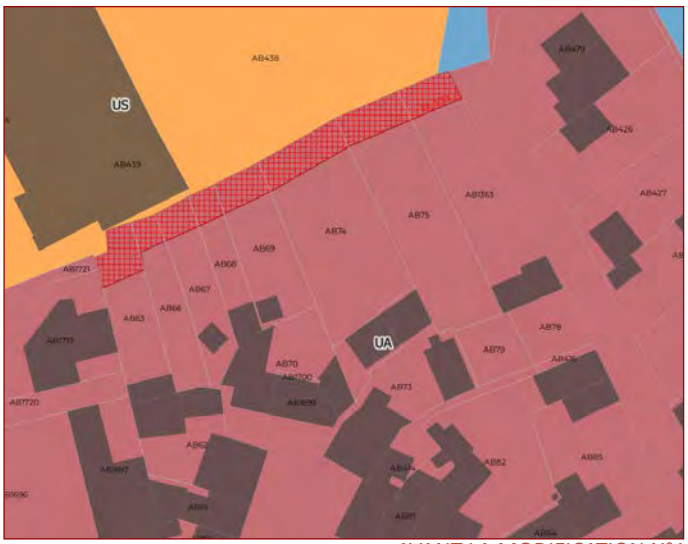
Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP SJDL_4 :

- Il s'agit d'une nouvelle OAP créée afin de pouvoir cadrer le potentiel de densification des fonds de jardin des parcelles n°63, 66, 67, 68, 69, 74, 75 et 1363 de la section AB de Saint-Julien-des-Landes ;
- Le périmètre : définition d'un secteur de 0,13 ha au sein de la zone UA ;
- Les surfaces : aucune nouvelle zone AU appelant à de la consommation d'espace ;
- Le nombre de logements attendus : minimum de 7 logements attendus ;
- Aucun minimum de logements sociaux attendu sur ce secteur en densification de la zone urbaine.

Les raisons de ces modifications s'appuient principalement sur :

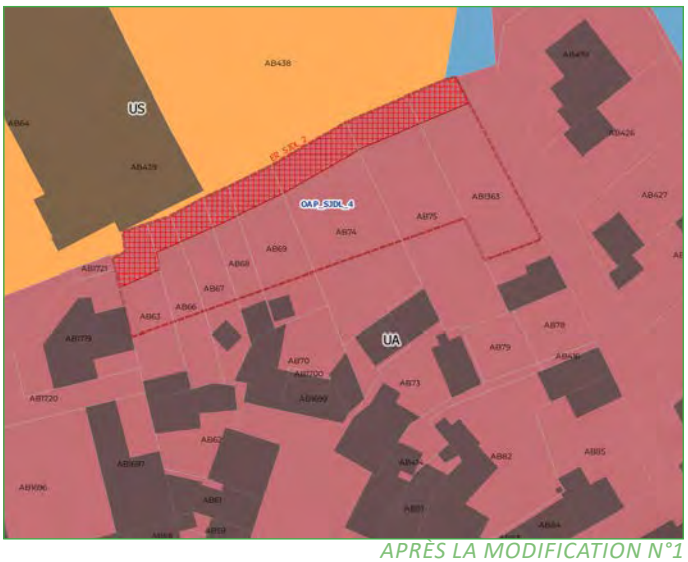
- La volonté de concentrer les besoins en logements autour des potentiels existants au plus proche des activités et services ;
- La possibilité liée de recentrer la production de logements sur le coeur de bourg.

_AVANT : Extrait du zonage communal en vigueur



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du zonage communal après la Modification



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées : OAP SJDL_1 à Beaulieu-sous-la-Roche (pp.130-131)

SAINT-JULIEN-DES-LANDES
BIMBY

SJDL_4

Superficie OAP : 0.13 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha







Caractéristiques du site

Ce secteur se situe dans le bourg de Saint-Julien-des-Landes entre la mairie et le camping de la forêt. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.





Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur

» Maîtriser la densification du secteur

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

138

APRÈS LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,13 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 5 logements
Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 38 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Principes d'aménagement

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2. - Liaison douce respectant les principes de la prescription ER_SJDL_2.
3. - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur.

Légende

- Secteur constructible (habitat / commerces / equipement)
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

139

APRÈS LA MODIFICATION N°1

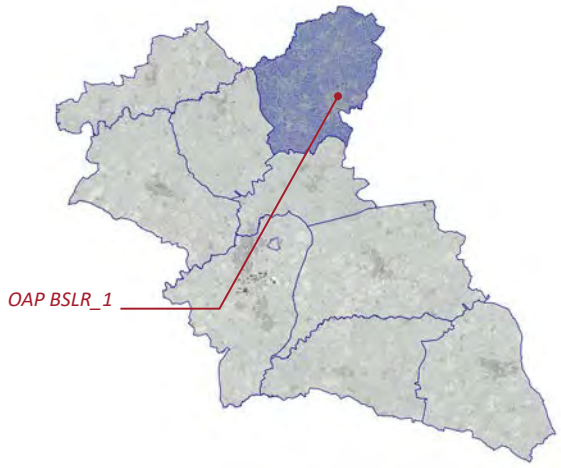
32.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification optimise une zone à urbaniser en coeur de bourg sur une friche industrielle imperméabilisée et sans enjeu écologique notable. Cette démarche permettant notamment d'éviter la destruction d'une zone humide au sud du bourg, est vertueuse en terme d'enjeux environnementaux.

33. Motif n°33 - OAP BSLR_1 : Centre-bourg

33.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas de l'OAP BSLR_1 à Beaulieu-sous-la-Roche.

En effet, le contenu du projet a évolué.
Ici, il s'agit avant tout :

- d'une réduction du périmètre de projet là où les possibilités de mobilisation du foncier sont faibles,
- d'une diminution liée du nombre de logements attendus.

33.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

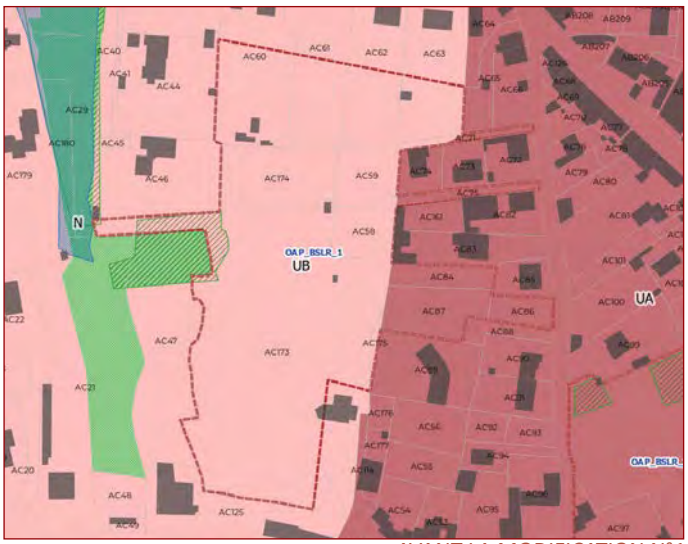
Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP BSLR_1:

- Le périmètre : réduction du périmètre de projet de près de 0,4 ha au nord du site (2,6 ha avant à 2,2 ha) ;
- Les surfaces : aucune surface AU, N ou A n'est impactée puisque l'OAP est à la fois en zones UA et UB ;
- Le nombre de logements attendus : le passage d'un minimum de 49 logements à 42 logements (-7);
- Le maintien du taux de 17% de logements locatifs sociaux attendus impliquant 1 logements attendus en moins.

La raison de ces modifications s'appuie principalement sur :

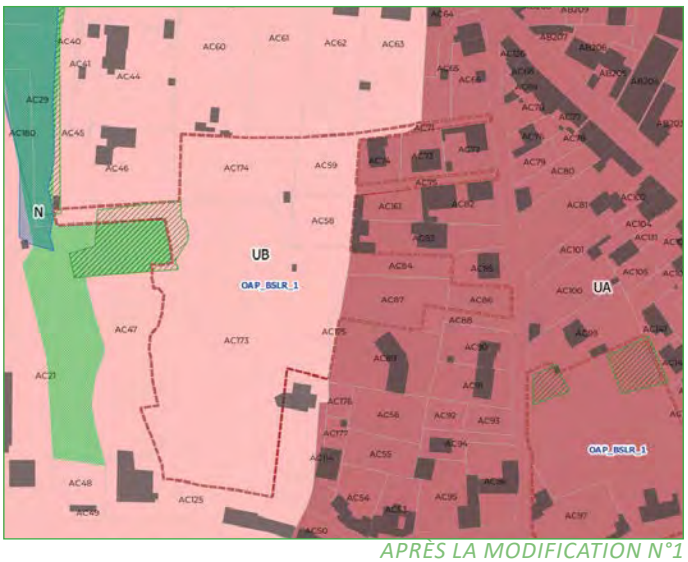
- L'incapacité connue à mobiliser les fonds de jardins présents au nord du périmètre de projet de l'OAP, d'où la nécessité de réduire le secteur et d'extraire ces fonds de jardins du projet.

_AVANT : Extrait du zonage communal en vigueur



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du zonage communal après la Modification



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP BSLR_1 à Beaulieu-sous-la-Roche (pp.40-42)

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE
CŒUR DE BOURG

BSLR_1

Superficie OAP : 2,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha









Caractéristiques du site



Ce site est positionné en plein cœur du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche en surplomb du centre-bourg. Il est composé de plusieurs fonds de jardin et d'un grand tènement foncier privé.

Il n'a pas d'usage particulier aujourd'hui. Quelques parties font fonction de jardins.

Les accès sont relativement contraints par le dénivelé, notamment sur la partie sud, et par la trame urbaine déjà existante.

Le tissu urbain dans lequel il s'insère est relativement hétérogène, en marge de la trame historique du centre-bourg. Quelques maisons récentes de type pavillonnaire côtoient des constructions plus anciennes.

Enjeux

- Accès potentiels
- Eléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Anticiper le développer d'un secteur à enjeux en plein cœur de bourg

» Ménager l'accessibilité d'un site contraint par la typologie et la trame urbaine

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le positionnement en marge du centre-bourg

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

40

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,6 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 49 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 8 logements

Densité minimale : 19 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Locaux d'activités
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne

Principes d'aménagement

L'urbanisation de chacun des secteurs n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel
2. - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

3. - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4. - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
5. - Accès à créer pour voirie secondaire

Exemple d'aménagement



Illustration sans portée réglementaire

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

41

AVANT LA MODIFICATION N°1

BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE
CŒUR DE BOURG

BSLR_1

Superficie OAP : 2,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha









CARACTÉRISTIQUES DU SITE



Ce site est positionné en plein cœur du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche en surplomb du centre-bourg. Il est composé de plusieurs fonds de jardin et d'un grand tènement foncier privé.

Il n'a pas d'usage particulier aujourd'hui. Quelques parties font fonction de jardins.

Les accès sont relativement contraints par le dénivelé, notamment sur la partie sud, et par la trame urbaine déjà existante.

Le tissu urbain dans lequel il s'insère est relativement hétérogène, en marge de la trame historique du centre-bourg. Quelques maisons récentes de type pavillonnaire côtoient des constructions plus anciennes.

ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Anticiper le développement d'un secteur à enjeux en plein cœur de bourg

» Ménager l'accessibilité d'un site contraint par la typologie et la trame urbaine

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le positionnement en marge du centre-bourg

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation
40

APRÈS LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 42 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 7 logements

Densité minimale : 19 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Locaux d'activités
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat de type individuel
2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4 - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
5 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation
41

APRÈS LA MODIFICATION N°1

33.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

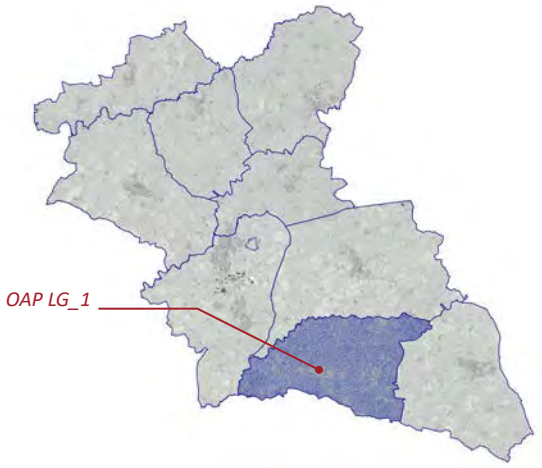
Cette modification réduit une OAP en zone UA et UB.

Il n'y a pas d'enjeu écologique particulier au-delà de la conservation au maximum des arbres existants et des sols perméables.

34. Motif n°34 - OAP LG_1 : Centre-bourg

34.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas de l'OAP LG_1 au Girouard.

En effet, le contenu du projet a évolué.
Ici, il s'agit avant tout :

- d'une augmentation du périmètre de projet par l'inclusion du secteur anciennement dédiée à l'extension du cimetière (US),
- d'une augmentation du nombre de logements attendus grâce à l'intégration de la surface anciennement US.

34.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP LG_1:

- Le périmètre : augmentation de la zone AUa à l'est du périmètre de l'OAP au détriment de la zone US initialement destinée à l'accueil de l'extension du cimetière communal ;
- Légère évolution du périmètre d'OAP sur la partie en UA afin de correspondre au projet ;
- Les surfaces : l'augmentation de la surface de projet implique une augmentation de la superficie AU passant de 1,20 ha à 1,70 ha (+0,50 ha). L'augmentation de la zone AU ne consomme pas de zone A ou N mais vient remplacer une zone urbaine (US). Le secteur d'OAP passe de 2,35 ha à 2,87 ha ;
- Le nombre de logements attendus : le passage d'un minimum de 35 logements à 43 logements (+) ;
- Le maintien du taux de 15% de logements locatifs sociaux attendus impliquant 1 logements attendu en plus.

La raison de cette modification s'appuie principalement sur :

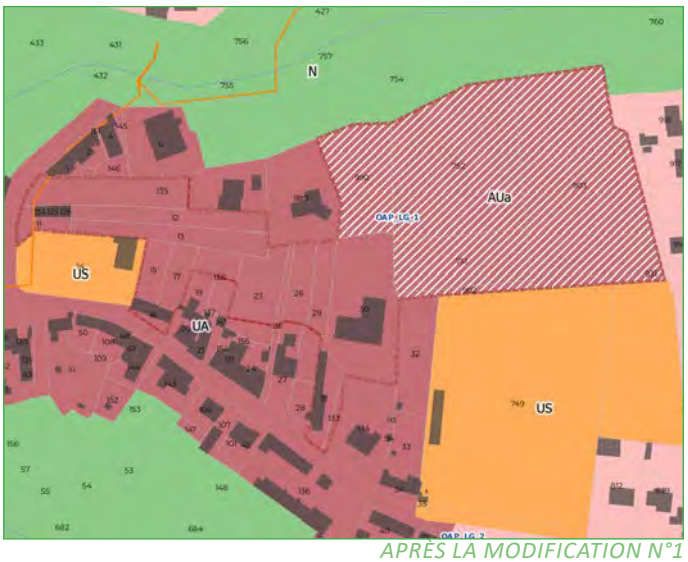
- La suppression du projet communal d'accueillir une extension du cimetière sur la partie est du secteur d'OAP.

_AVANT : Extrait du zonage communal en vigueur



AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait du zonage communal après la Modification



APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP LG_1 au Girouard (pp.68-69)

LE GIROUARD CENTRE-BOURG

LG_1

Superficie OAP : 2,3 ha
Zone AU dans l'OAP : 1,2 ha







Caractéristiques du site



Ce secteur s'inscrit dans le projet de rénovation du centre-bourg du Girouard et a déjà fait l'objet d'études. Il comprend à la fois un secteur de renouvellement à l'ouest, principalement sur des fonds de parcelles non-bâties aujourd'hui et d'un secteur d'extension à l'est aujourd'hui à vocation agricole. Une partie au sud-est de cet espace est voué à accueillir le nouveau cimetière à terme.

Il s'intègre dans une trame urbaine très dense typique des centres-bourgs du territoire avec des maisons individuelles mitoyennes.

Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg du Girouard

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le centre historique de la commune

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

68

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée *par la programmation : 2,3 ha*
Nombre de logements attendus : Minimum de 35 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 5 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Équipement à créer
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Secteur d'OAP
- Zone de stationnement
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne

Principes d'aménagement

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
2. - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs
3. - Équipements (Indépendant)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4. - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
5. - Accès à créer pour voirie secondaire
6. - Création d'un espace de stationnement en lien avec le nouveau cimetière

Exemple d'aménagement



Illustration sans portée réglementaire

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

69

AVANT LA MODIFICATION N°1

LE GIROUARD CENTRE-BOURG

LG_1

Superficie OAP : 2,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 1,7 ha







Caractéristiques du site

Ce secteur s'inscrit dans le projet de rénovation du centre-bourg du Girouard et a déjà fait l'objet d'études. Il comprend à la fois un secteur de renouvellement à l'ouest, principalement sur des fonds de parcelles non-bâties aujourd'hui et d'un secteur d'extension à l'est aujourd'hui à vocation agricole.

Il s'intègre dans une trame urbaine très dense typique des centres-bourgs du territoire avec des maisons individuelles mitoyennes.



Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg du Girouard

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le centre historique de la commune

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

68

APRÈS LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,9 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 43 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 7 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Équipement à créer
- Secteur constructible mixte (Logements intermédiaires et individuels)
- Zone de stationnement
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Extension du cimetière existant
- Secteur d'OAP

Principes d'aménagement

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
2. - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4. - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
5. - Accès à créer pour voirie secondaire
6. - Accès voiture potentiel à étudier

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

69

APRÈS LA MODIFICATION N°1

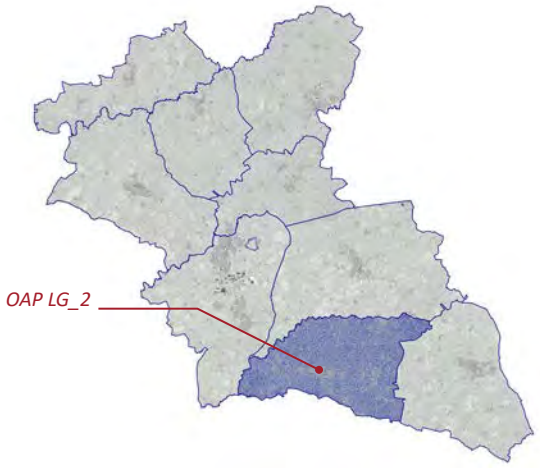
34.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à étendre une OAP à vocation d'habitat sur un ancien projet d'extension de cimetière. Dans la mesure où elle ne modifie pas les surfaces à urbaniser mais seulement leur destination, et que ces destinations n'ont ni l'une ni l'autre d'incidence notable sur l'environnement, cette modification est neutre.

35. Motif n°35 - OAP LG_2 : BIMBY

35.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas de l'OAP LG_2 au Girouard.

En effet, le contenu du projet a évolué.
Ici, il s'agit avant tout :

- d'une redéfinition qualitative du contenu du projet afin d'améliorer la faisabilité du projet, permettant de faire l'accueil potentiel d'un logement supplémentaire sur le même périmètre.

35.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP LG_2:

- Le périmètre : maintien en l'état du périmètre de projet ;
- Les surfaces : aucune incidence sur les surfaces impactées par l'OAP ;
- Le nombre de logements attendus : le passage d'un minimum de 4 logements à 5 logements (+1);
- Aucune incidence de la modification sur le nombre de logements sociaux attendus (aucun minimum requis).

Les raisons de ces modifications s'appuient principalement sur :

- La reprise des principes d'aménagement concernant les accès. L'OAP initiale est trop restrictive quant aux accès au site, d'autant qu'un sens unique était exigé. Ces dispositions avaient pour conséquence de limiter le potentiel de densification et de ne pas répondre aux attentes de développement. L'OAP a donc été modifiée sur sa partie qualitative afin de permettre des accès multiples aux fonds de jardins et ainsi donner de la cohérence à la mobilisation du potentiel foncier.

_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP LG_2 au Girouard (pp.72-73)

LE GIROUARD
BIMBY

LG_2

Superficie OAP : 1,0 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha









Caractéristiques du site

Ce secteur se situe au sud du bourg du Girouard. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins qui sont marqués au sud par la présence d'une haie qualitative.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.



Enjeux

- Accès potentiels » Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur
- Éléments naturels à préserver » Maîtriser la densification du secteur
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

72

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,2 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 4 logements
Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'un accès piéton

Principes d'aménagement

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2. - Liaisons douces à intégrer à la route pour traverser le site.
3. - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur

Exemple d'aménagement

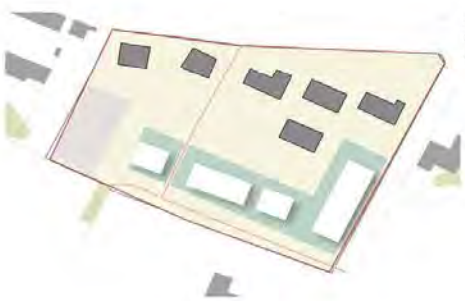


Illustration sans portée réglementaire

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

73

AVANT LA MODIFICATION N°1

LE GIROUARD
BIMBY

LG_2

Superficie OAP : 1,0 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha







CARACTÉRISTIQUES DU SITE



Ce secteur se situe au sud du bourg du Girouard. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins qui sont marqués au sud par la présence d'une haie qualitative.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.

ENJEUX

- Accès potentiels » Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur
- Éléments naturels à préserver » Maîtriser la densification du secteur
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 0,33 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 5 logements
Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat de type individuel

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2 - Liaisons douces à intégrer à la route pour traverser le site.
- Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir
3 l'ensemble du secteur

LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'un accès piéton

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

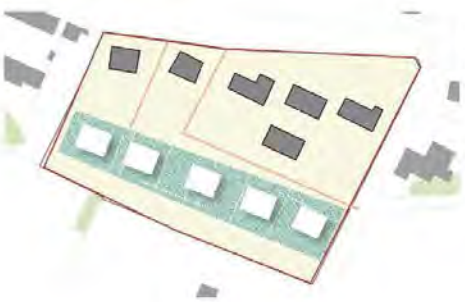


Illustration sans portée réglementaire

APRÈS LA MODIFICATION N°1

35.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Cette modification vise à favoriser la densification d'une OAP, ce qui contribue à limiter l'artificialisation des sols en extension. Cette modification est donc favorable en termes d'enjeux environnementaux.

36. Motif n°36 - OAP LA_6 : Centre-bourg

36.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova



La pièce n°5 du PLUi-H approuvé dédiée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation nécessite plusieurs évolutions dans le cadre de cette Modification. C'est notamment le cas de l'OAP LA_6 aux Achards.

En effet, le contenu du projet a évolué.
Ici, il s'agit avant tout :

- d'une adaptation du périmètre sud du secteur projet afin de retirer de l'OAP et de la zone AU le bâtiment existant (garage) placé par erreur en son contour.
- la légère réduction du périmètre de projet implique une légère baisse du nombre minimal de logements attendus et une modification de l'ER LA_1.

36.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

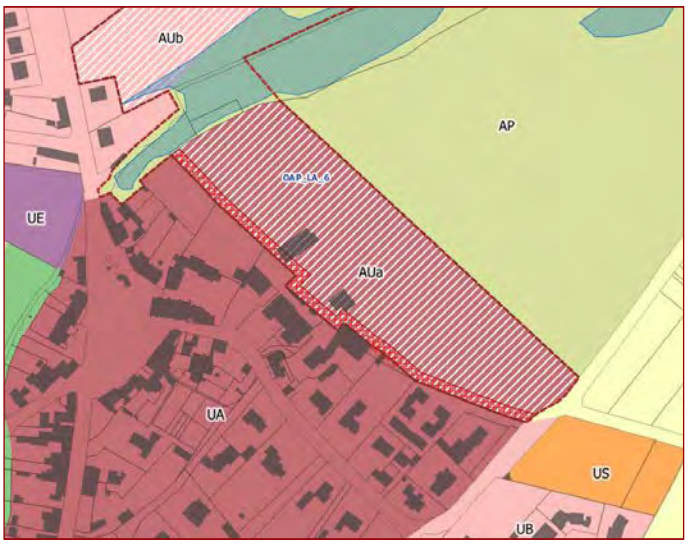
Afin de mettre en lumière le cadrage du nouveau projet, plusieurs éléments peuvent être explicités et listés ci-dessous concernant l'OAP LA_6 :

- Le périmètre : réduction de la zone AUa au sud du périmètre de l'OAP au profit de la zone UA afin d'exclure le bâtiment déjà existant du secteur de projet ;
- Les surfaces : la réduction de la surface de projet implique une augmentation de la superficie U. La zone AUa passe ainsi de 2,30 ha à 2,26 ha (-0,40 ha). La réduction de la zone AU au profit de la zone U n'amène pas à une nouvelle consommation d'espace ;
- Le nombre de logements attendus : le passage d'un minimum de 72 logements à 68 logements (-4) ;
- Le maintien du taux de 15% de logements locatifs sociaux attendus n'impliquant aucun changement sur le nombre de logements sociaux attendus.

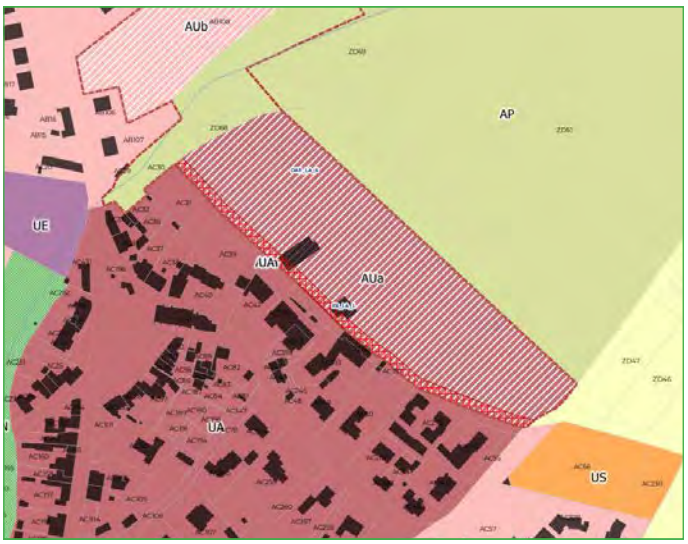
La raison de cette modification s'appuie principalement sur :

- La correction de l'erreur matérielle présentée en motif n°22 impliquant l'exclusion d'une partie du secteur de la zone AU en raison de la présence d'un bâtiment appartenant à la zone UA.

_AVANT : Extrait du zonage communal en vigueur



_APRÈS : Extrait du zonage communal après la Modification



_AVANT : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP LA_6 aux Achards (pp.30-31)

LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD CENTRE-BOURG

LA_6

Superficie OAP : 4,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,3 ha







Caractéristiques du site

Ce site se situe à proximité immédiate du centre-bourg historique de l'ancienne commune de la Chapelle-Achard. Il est coupé en deux par la présence d'un petit cours d'eau et d'une zone humide.

La partie Sud est en continuité directe de la trame historique relativement dense du centre-bourg, tandis que la partie Nord est, quant-à-elle, davantage tournée vers les extensions plus récentes du bourg à la trame plus lâche et aux maisons de plain-pieds.



Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg sur la partie sud en conservant les principales caractéristiques de la trame urbaine et en travaillant sur une densité acceptable

» Limiter la constructibilité en abords du cours d'eau pour limiter l'exposition aux risques inondation ainsi que pour protéger la zone humide

» Développer les liaisons douces pour mettre en valeur le cadre paysager

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

30

AVANT LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3.3 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 72 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 12 logements

Densité minimale : 22 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Creation d'une voie piétonne

Principes d'aménagement

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel
2. - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

3. - Création d'espace vert pour valoriser et préserver la zone humide

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4. - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
5. - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
6. - Accès à créer pour voirie secondaire

Exemple d'aménagement



Illustration sans portée réglementaire

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation

31

AVANT LA MODIFICATION N°1

LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD CENTRE-BOURG

LA_6

Superficie OAP : 4,2 ha
Zone AU dans l'OAP : 3,1 ha







Caractéristiques du site

Ce site se situe à proximité immédiate du centre-bourg historique de l'ancienne commune de la Chapelle-Achard. Il est coupé en deux par la présence d'un petit cours d'eau et d'une zone humide.

La partie Sud est en continuité directe de la trame historique relativement dense du centre-bourg, tandis que la partie Nord est, quant-à-elle, davantage tournée vers les extensions plus récentes du bourg à la trame plus lâche et aux maisons de plain-pieds.



Enjeux

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Conforter le centre-bourg sur la partie sud en conservant les principales caractéristiques de la trame urbaine et en travaillant sur une densité acceptable

» Limiter la constructibilité en abords du cours d'eau pour limiter l'exposition aux risques inondation ainsi que pour protéger la zone humide

» Développer les liaisons douces pour mettre en valeur le cadre paysager

APRÈS LA MODIFICATION N°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,1 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 68 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 12 logements

Densité minimale : 22 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



Légende

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne

Principes d'aménagement

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

1. - Habitat de type individuel
2. - Habitat de type individuel et/ou collectif

Orientations paysagères ou environnementales :

3. - Création d'espace vert pour valoriser et préserver la zone humide

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4. - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
5. - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
6. - Accès à créer pour voirie secondaire

Exemple d'aménagement



Illustration sans portée réglementaire

APRÈS LA MODIFICATION N°1

_AVANT : Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés du PLUi-H approuvé (p.2)

Liste des emplacements réservés

Commune concernée	Identifiant de l'emplacement réservés	Objet	Bénéficiaire	Surface (ha)
Les Achards	ER_LA_1	Création d'une liaison douce	Commune	0,23
Les Achards	ER_LA_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,14
Les Achards	ER_LA_3	Création d'une liaison douce	Commune	0,04
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_1	Création d'une voirie	Commune	1,95
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_2	Requalification du centre-bourg	Commune	0,21
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_3	Création d'un espace naturel de loisirs	Commune	1,98
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_1	Création d'une voirie et d'un parc paysager	Commune	1,13
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,07
Le Girouard	ER_LG_1	Création d'équipements publics	Commune	0,15
Le Girouard	ER_LG_2	Déplacement du cimetière	Commune	0,57
Martinet	ER_M_1	Création d'équipements publics	Commune	0,72
Martinet	ER_M_2	Création de voirie	Commune	0,03
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_1	Aménagement de carrefour	Commune	0,35
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_2	Aménagement paysager + Equipements publics	Commune	0,20
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_3	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_1	Agrandissement de la polarité commerciale	Commune	0,13
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_1	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	0,41
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,07

AVANT LA MODIFICATION N°1

_APRÈS : Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés du PLUi-H modifié (p.2)

Commune concernée	Identifiant de l'emplacement réservés	Objet	Bénéficiaire	Surface (ha)
Les Achards	ER_LA_1	Création d'une liaison douce	Commune	0,22
Les Achards	ER_LA_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,14
Les Achards	ER_LA_3	Création d'une liaison douce	Commune	0,04
Les Achards	ER_LA_4	Acquisition de la voirie	Commune	0,09
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_1	Création d'une voirie	Commune	1,95
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_2	Requalification du centre-bourg	Commune	0,21
Beaulieu-sous-la-Roche	ER_BSLR_3	Création d'un espace naturel de loisirs	Commune	1,98
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_1	Création d'une voirie et d'un parc paysager	Commune	1;13
La Chapelle-Hermier	ER_LCH_2	Aménagement de carrefour	Commune	0;07
Le Girouard	ER_LG_1	Création d'équipements publics	Commune	0,15
Martinet	ER_M_1	Création d'équipements publics	Commune	0,72
Martinet	ER_M_2	Création de voirie	Commune	0,03
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_1	Aménagement de carrefour	Commune	0,35
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_2	Aménagement paysager + Equipements publics	Commune	0,20
Nieul-le-Dolent	ER_NLD_3	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_1	Agrandissement de la polarité commerciale	Commune	0,13
Sainte Flaive-des-Loups	ER_SFDL_2	Aménagement de carrefour	Commune	0,02
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_1	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	0,41
Saint Georges-de-Pointindoux	ER_SGDP_2	Création d'une liaison douce	Commune	0,07

APRÈS LA MODIFICATION N°1

36.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Le transfert de 405 m² d'une zone AUa à une zone UA ne porte pas d'incidence environnementale positive ou négative. La liaison douce est déplacée mais maintenue.

C. Bilan chiffré suite à la Modification



1. Surfaces du projet de PLUi-H avant la Modification (MS1)

Zonage	Surface
UA	72 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	121 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	221 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	**1 346 ha (6 %)**
AUa	3 ha
AUaa	3 ha
AUb	51 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	26 ha
AUS	4 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	**109 ha (0,5%)**

Zonage	Surface
A	17 189 ha
AP	294 ha
Zones agricoles	**17 483 ha (77 %)**
N	3 517 ha
NGV	3 ha
NL	33 ha
NLci	6 ha
NLpe	4 ha
NLt	36 ha
NX	60 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	**3 706 (16,5 %)**

2. Surfaces du projet de PLUi-H après la Modification

Zonage	Surface
UA	73 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	121 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	220 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	**1 346 ha (6 %)**
AUa	4 ha
AUaa	3 ha
AUb	49 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	26 ha
AUS	4 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	**108 ha (0,5%)**

Zonage	Surface
A	17 189 ha
AP	297 ha
Zones agricoles	**17 486 ha (77 %)**
N	3 519 ha
NGV	3 ha
NL	31 ha
NLci	6 ha
NLpe	4 ha
NLt	36 ha
NX	60 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	**3 706 (16,5 %)**

3. Le respect des objectifs du PADD en matière de construction de logements

En cohérence avec le SCoT du Sud-ouest Vendéen, l'un des enjeux majeurs du PLUi-H en vigueur est de renforcer et de diversifier la production de logements afin de prolonger l'évolution démographique et répondre aux différents besoins d'habitat, en recentrant ce développement autour des principales polarités du Pays des Achards, et en limitant la consommation des terres.

Ces enjeux et orientations sont traduits au sein du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLUi-H en vigueur, au sein de l'axe 1 « Maintenir une offre en logements attractive ».

On y retrouve notamment plusieurs objectifs à fort intérêt :

- Accompagner la croissance démographique par la construction d'un maximum de 205 logements supplémentaires par an,
- Privilégier la construction de logements en densification face aux extensions urbaines,
- Renforcer les outils existants de maîtrise du foncier pour l'aménagement de nouveaux quartiers,
- Développer prioritairement la construction de nouveaux logements à proximité des services :
  > Renforcer le poids démographique de la polarité des Achards en cohérence avec ses capacités d'accueil. Contribuer à 32% de l'effort de construction en nouveaux logements du territoire. Construire environ 65 logements par an,
  > Conforter le rôle de relais de croissance des pôles secondaires. Contribuer à 40% de l'effort de construction en logements. Construire environ 82 logements par an sur l'ensemble des pôles secondaires.
  > Assurer le renouvellement démographique des communes rurales en reconnaissant leur rôle d'accueil dans les efforts de construction. Contribuer à 28% de l'effort de construction en nouveaux logements. Construire environ 58 nouveaux logements par an sur l'ensemble des communes rurales.
- Développer une part significative des nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en moyenne 30% des nouvelles constructions du Pays des Achards.

A noter notamment que le motif n°15 vient s'inscrire pleinement dans le sens du projet de territoire par cette volonté de « Renforcer les outils existants de maîtrise du foncier ». Le motif n°15 ancre dans les OAP Thématiques une taille de parcelle moyenne attendue en densification, cadrant d'autant plus les divisions et les projets.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) fait état d'une déclinaison territoriale des besoins en logements dans le PLUi-H (p.21) correspondant au tableau suivant :

	Production potentielle de logements PLUi (2020-2030)	Objectifs de construction de logements PLH (2020-2025)	Potentiel identifié en renouvellement urbain (densification)	Programmation de logements en extension
Pôle central des Achards	**570 (29 %)**	**342**	**267 (47 %)**	**303**
Les Achards	570	342	267 (47 %)	303
Pôles secondaires	**882 (44 %)**	**529**	**346 (39 %)**	**536**
Beaulieu-sous-la-Roche	243	146	140 (58 %)	103
Nieul-le-Dolent	245	147	91 (37 %)	154
Sainte-Flaive-des-Loups	178	107	40 (23 %)	138
Saint-Julien-des-Landes	216	130	75 (35 %)	141
Communes rurales	**542 (27 %)**	**325**	**171 (32 %)**	**371**
La Chapelle Hermier	122	73	29 (28 %)	93
Le Girouard	118	71	65 (55 %)	53
Martinet	141	85	36 (30 %)	105
Saint-Georges-de-Pointindoux	161	97	41 (35 %)	120
Pays des Achards	**1994**	**1196**	**814 (41 %) - incluant les changements de destination**	**1180**

Les évolutions de zonage des motifs n°1, 2 et 6 de la modification de droit commun n°1 vont induire des modification quant à la répartition du potentiel de construction de logements par rapport au PLUi-H en vigueur :

> Motif n°33 : potentiel de logements en extension réduit de 36 unités à Saint-Julien-des-Landes (réduction de la zone AUb pour un zonage Ap),

> Motif n°34 : potentiel de logements en densification augmenté de 23 unités à Saint-Julien-des-Landes (aucune modification du zonage mais cadrage plus strict de la zone U),

> Motif n°35 : potentiel de logements en densification augmenté de 7 unités à Saint-Julien-des-Landes (aucune modification du zonage mais cadrage plus strict de la zone U),

> Motif n°36 : potentiel de logements en densification réduit de 7 unités à Beaulieu-sous-la-Roche (réduction de la zone AUb pour un zonage Ap),

> Motif n°37 : potentiel de logements en extension augmenté de 8 unités au Girouard (la modification de la zone U au profit d'une zone AU n'induit pas de consommation de zones A ou N),

> Motif n°38 : potentiel de logements en densification augmenté de 1 unité au Girouard (aucune modification du zonage mais cadrage plus strict de la zone U).

> Motif n°39 : potentiel de logements en extension réduit de 4 unité aux Achards (la modification de la zone AU au profit d'une zone U n'induit pas de consommation de zones A ou N).

Tel qu'exposé dans le bilan des surfaces, le projet de Modification de droit commun n'induit aucune hausse de la consommation d'espace naturel et agricole.

Pour ce qui est de la production de logements, la Modification de droit commun implique au global une production de 10 logements en moins à l'échelle du territoire, ce qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet. L'évolution peut ainsi être résumé de la manière suivante :

	Programmation PLUi-H *Programmation PLUi-H après Modification*				
	Logements à construire 2020-2030	**Production potentielle en renouvellement urbain**	**Production prévue en extension**	**Nombre de logements total du PLUi-H 2020-2030**	**Répartition par typologie**
Pôle Central des Achards					
Les Achards	650	267 (46,8%) ***267 (47,2%)***	303 ***299***	570 ***566***	570 (29%) ***566 (28%)***
Pôles secondaires					
Beaulieu-sous-la-Roche	820	140 (57,6%) ***133 (56,3%)***	103	243 ***236***	882 (44%) ***869 (44%)***
Nieul-le-Dolent		91 (37,1%)	154	245	
Sainte-Flaive-des-Loups		40 (22,5%)	138	178	
Saint-Julien-des-Landes		75 (34,7%) ***105 (50%)***	141 ***105***	216 ***210***	
Communes rurales					
La Chapelle-Hermier	580	29 (23,8%)	93	122	542 (27%) ***551 (28%)***
Le Girouard		65 (55,1%) ***68 (53,5%)***	53 ***59***	118 ***127***	
Martinet		36 (25,5%)	105	141	
Saint-Georges-de-Pointindoux		41 (25,4%)	120	161	
TOTAL	**2 050**	**814 (41%)** ***840 (42%)***	**1 180** ***1 146***	**1 994** ***1 986***	

D. Évaluation environnementale



Sommaire de l'Evaluation Environnementale

L'article R104-18 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Objectifs et contenu du document : Voir partie A chapitre 2.1 et 2.2 du présent document
Articulation avec les autres documents plans et programmes : Voir partie D chapitre 1 du présent document,

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

Compléments éventuels spécifiques dans le descriptif de chaque secteur de projet, Partie B du présent document

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

Incidence, hiérarchisation, mesures ERC : dans le descriptif de chaque secteur de projet, Partie B du présent document
Evaluation des incidences Natura2000 : partie D chapitre 3 du présent document

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

Argumentaire commun et démarche ERC globale : partie D chapitre 2 du présent document

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

Dans le descriptif de chaque secteur de projet, Partie B du présent document

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Partie D chapitre 4 du présent document

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Partie D chapitre 5 du présent document

1. Articulation avec les autres documents plans et programmes

Avec le SRCE

Les modifications ne portent que très ponctuellement sur les espaces agricoles et naturels, et lorsque c'est le cas, il s'agit de modifications neutres ou amélioratives vis-à-vis de la considération des enjeux environnementaux. Par exemple la continuité le long de la Ciboule reste évitée par la correction d'erreur matérielle ; la zone humide de la Bassetière (SJDL_1) est évitée ; des prescriptions de conservation de la végétation existante sont intégrées dans l'OAP centre bourg au Girouard (LG_1)...
Les modifications ne viennent pas remanier les continuités écologiques du SRCE traduites dans le PLUi.

Avec le PCAET

Les modifications sur la localisation des habitations à construire portent sur de la densification, limitant ainsi les distances entre les pôles de vie et donc le recours à la voiture individuelle source d'émissions de GES et de pollutions.
Les modifications ne viennent pas modifier les zones agricoles et naturelles, ainsi les solutions portées par le secteur agricole contre le changement climatique restent inchangées.
A travers ces modifications, des préconisations relatives à la perméabilité des revêtements sont faites afin de participer à la préservation en qualité, en quantité et en localisation de la ressource en eau.

Avec le SDAGE et le SAGE

Le SAGE et le SCoT doivent être mis en compatibilité avec le nouveau SDAGE 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.
Les modifications susceptibles d'impacter la ressource en eau sont celles portant sur le développement de l'habitat et donc de la consommation d'eau/nécessité d'assainissement induite. Les modifications ne viennent pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien SDAGE. Les modifications portent des caractéristiques favorables à la préservation de la ressource en eau et ne viennent pas s'opposer aux documents de la gestion de l'eau intégrés lors de l'approbation.

2. Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnables

Les différents motifs de la modification ont été retenus car ils permettent de répondre à plusieurs besoins :

- ils sont issus de la pratique du document initial, et ont donc permis de relever des difficultés d'instruction qui nuisent à la portée globale et à la bonne application de la stratégie du document d'urbanisme. Certains des motifs visent donc à améliorer l'applicabilité de ce document ;
- Ils permettent d'adapter ponctuellement le document à des évolutions locales survenues depuis son approbation (projets abandonnés, opportunités foncières ayant évolué...). Ces adaptations permettent une meilleure réactivité de la planification face à la dynamique rapide des territoires concernés ;
- Ils permettent enfin de corriger des erreurs matérielles en améliorant la cohérence du document.

La présente évaluation environnementale s'est assurée, motif par motif, que la prise en compte environnementale n'en était pas dégradée.

Contrairement à la phase d'élaboration du document où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, la modification du document d'urbanisme porte sur des nuances fines qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du document et des choix stratégiques effectués. Compte tenu de leurs objectifs et de leurs champs d'application géographiques, les motifs de modification ne font donc pas l'objet de scénarios de substitutions car ils sont déjà cadrés par le document initial.

En revanche, l'optimisation de chaque motif de modification est recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux. Cette analyse pour chaque motif est présentée dans la partie B du document.

Certaines modifications constituent en elles-mêmes des alternatives environnementales au document initial, poursuivant au fil de la vie du PLUi la démarche itérative d'évitement-réduction des impacts environnementaux notables négatifs initiée lors de son élaboration.
Ainsi le motif 25 annule l'extension d'un cimetière pour octroyer cet espace à l'OAP voisine, permettant d'optimiser le nombre de logements au sein de la zone urbaine.
Autre exemple, le motif 26 : l'OAP SJDL_1 La Bassetière a été réduite car elle impactait une zone humide. Les logements en carence ont été réattribués en densification dans l'OAP existante SJDL_2 Centre-bourg (motif 27) et par la création d'une nouvelle OAP SJDL_4 Quartier des jardins (motif 28), également en densification potentielle, et sans générer d'impacts négatifs environnementaux induits ou indirects.

3. Analyse des incidences NATURA 2000

Le dossier d'approbation mentionne, dans la partie «évaluation environnementale» de son rapport de justification :

«Les zones Natura 2000 n'apparaissent pas comme étant les milieux les plus sensibles à la politique locale de l'urbanisme du territoire : elles sont situées à plus de 7 km et l'impact, même indirect, est négligeable vis-à-vis de milieux sur le territoire de la collectivité. Les mesures du projet permettant d'éviter / réduire / compenser les dommages sont alors précisées.»

Incidences probables sur la zone Natura 2000 « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

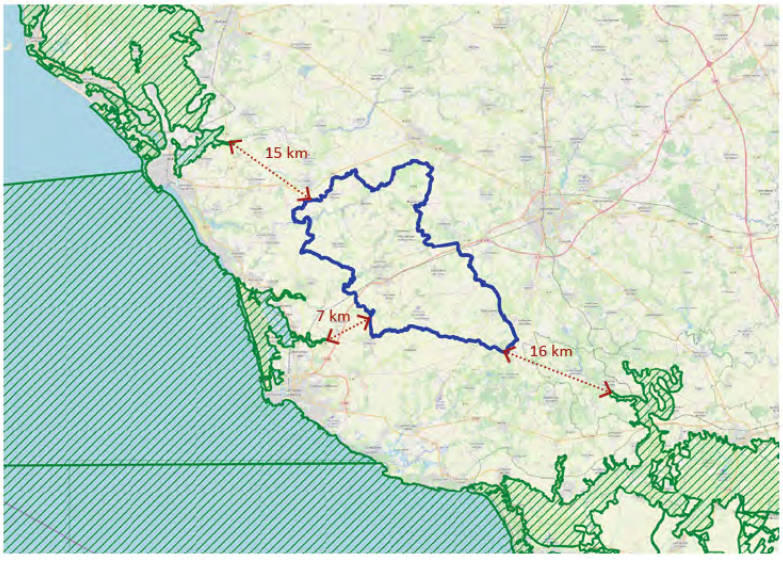
Le projet de territoire devrait avoir un effet limité sur la zone Natura 2000 «Dunes, forêt et marais d'Olonne», situé en aval de l'Auzance, qui travers la communauté de commune par les communes de Saint-Julien-des-landes, Les Achards et Saint-Georges-de-Pointindoux.

Le territoire a en effet fourni un effort important afin de protéger les cours d'eau majeurs en limitant la constructibilité et en préservant la ripisylve.

> Une constructibilité limitée sur les bords de l'Auzance (Réduire/ Eviter)
Les bords de l'Auzance sont réputés inconstructibles par le règlement graphique du PLUiH de la CC du Pays des Achards puisque ceux-ci sont couverts par un périmètre de risques au sein de l'Atlas des Zones Inondables de Vendée.
Aucun site de projet n'est inscrit à proximité du cours d'eau. Seul le STECAL lié au site de motocross préexistant est situé sur les bords du cours d'eau. Il est lui aussi soumis aux contraintes de la zone de risques.

> Une protection de la zone naturelle qui restreint les aménagements et les pollutions éventuelles

Localisation des zones NATURA 2000 les plus proches du territoire de la communauté de communes du Pays des Achards



(Eviter)
La ripisylve liée au cours de l'Auzance, ainsi que le réseau des zones humides qui lui sont liées ont été classées en zonage naturel sur le règlement graphique. Cela permet de maintenir les réservoirs de biodiversité existants ainsi que les corridors qui leur sont liés. Cela permet de maintenir des espaces tampons naturels entre la zone agricole et les cours d'eaux et de limiter ainsi les pollutions.»

Les modifications ne concernent aucun zonage N2000.
Les modifications ne créent pas de nouvelle zone d'extension en zone A et N, zones susceptibles d'accueillir des habitats naturels potentiellement en lien avec les habitats et espèces Natura 2000.
Les modifications relèvent principalement de détails d'aménagement qui ne transforment pas les destinations et objectifs des règles d'urbanisme établies lors de l'élaboration du PLUi.
L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

4. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Au-delà de la correction d'erreurs matérielles, les modifications ont pour effet recherché de faciliter l'instruction en clarifiant la rédaction ou la représentation des règles d'urbanisme. Le retour des services instructeurs sur les nouvelles instructions sera l'indicateur pour estimer qualitativement l'efficacité des modifications.
Les modifications ont également pour effet recherché d'assurer très ponctuellement un meilleur équilibre entre zones U, et entre les usages urbains et économiques.

Les indicateurs suivants présents dans le PLUi permettront d'intégrer le suivi des modifications :
- Taux de croissance démographique
- Nombre de logements construits
- Typologie de logements produits
- Potentiel d'accueil en hébergement touristique
- Nombre de logements sociaux produits
- Linéaire d'emplacement réservé acquis à des fins de liaison pédestre/ cyclable
- Surfaces consommées selon les destinations
- Densité des opérations de logements en extension et en renouvellement (logement/ha)
- Nombre de personnes rencontrées et de dossiers suivis au sein de la démarche Bimby
- Part de la production de logements en renouvellement urbain
- Nombre de changements de destination

5. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'évaluation environnementale a été élaborée en parallèle de l'élaboration des modifications, dans une démarche itérative et progressive. Elle a permis de constater les principaux enjeux environnementaux présents sur les secteurs à modifier, qui portent généralement sur la végétation en place (haies, arbres), sur les habitats naturels présents à proximité (zones humides, zonage de biodiversité) et sur la prise en compte des évolutions climatiques et de l'urbanisme durable (mobilités douces, économie d'espace...).
Cette évaluation s'attache également à analyser l'esprit des modifications et les raisons qui justifient leur influence sur l'environnement. En l'occurrence les modifications portent :
- soit sur des erreurs matérielles manifestes,
- soit sur des adaptations du règlement pour se conformer à l'existant ou pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sans dégrader la règle initiale et ses vertus environnementales,
- soit sur des adaptations des secteurs de projet pour cause d'actualisation des possibilités de projet (terrains disponibles ou non, potentiel de densification confirmé ou infirmé...) ou pour cause d'optimisation environnementale (réduction de la consommation d'espace).

L'évaluation environnementale recontextualise les modifications dans les documents cadre du territoire et constate que l'esprit du document et de ces règles n'est pas modifié, donc que l'articulation avec ces documents n'est pas modifiée. Cette évaluation précise au cas par cas les mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs des modifications sur les enjeux environnementaux, y compris spécifiquement sur le réseau Natura 2000, conformément à la doctrine ERC et au cadre réglementaire posé par la procédure de modification du document d'urbanisme. Les mesures notables sont par exemple la réduction de zones à urbaniser en faveur de la densification, ou encore l'évitement de l'impact de secteurs de projet sur des zones humides. Les incidences résiduelles qui en découlent sont non significatives et confirment la bonne intégration des modifications dans leur environnement.

E. Annexes



1. Courrier de la Préfecture relatif à la CAVAC

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DES ACHARDS
06 JAN. 2023
COURRIER - ARRIVÉE

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Service Risques, Crise et Éducation Routière
Unité Risques, Prévention et Information

Dossier suivi par : Mélanie JAVAUX
Tél. : 02 51 44 33 53
Mail : melanie.javaux@vendee.gouv.fr

La Roche-sur-Yon, le 26 DEC. 2022

Le Préfet

à

Monsieur le Maire des Achards
Place de l'hôtel de ville
La Mothe-Achard
85 150 LES ACHARDS

Objet : Porter à connaissance relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement des silos de la CAVAC aux Achards

PJ : Porter à connaissance des règles d'urbanisme, cartographies

En application des articles L. 132-1 à L. 132-3 du code de l'urbanisme, l'État a l'obligation de Porter à la Connaissance (PAC) des communes ou de leurs groupements compétents les informations concernant les risques technologiques qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

La société CAVAC, implantée sur votre commune, route de la Gare, exploite des silos de stockage de céréales présentant des risques d'ensevelissement et d'explosion, mis en évidence par l'étude de dangers de l'exploitant et le rapport d'inspection de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire.

Au vu de ce rapport, les phénomènes dangereux sont les risques d'ensevelissement et d'explosion des silos avec des effets de surpression, pouvant engendrer des effets irréversibles et des effets indirects par bris de vitre (qui peuvent blesser gravement les personnes).

Afin de simplifier la réglementation et vu le chevauchement important de la zone des effets irréversibles (Seuil des Effets Irréversibles = SEI) et des zones forfaitaires d'éloignement autour des silos, ces zones ont été regroupées en une seule zone, dénommée zone B, pour laquelle les mêmes prescriptions seront ainsi appliquées.

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Le présent PAC, spécifique « risques technologiques », formule ainsi de nouvelles préconisations, dans ces zones d'effets, sur l'urbanisation future autour de ce site de la CAVAC.

Ces préconisations en matière d'urbanisme et les cartographies du nouveau zonage devront être reprises pour instruire toute demande de construction éventuelle ou d'aménagement dans ce secteur. Ces documents doivent vous permettre de motiver un refus d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou de lui imposer des prescriptions particulières, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Ces informations doivent être prises en compte dans les meilleurs délais dans les actes d'occupation ou d'utilisation du sol et à l'occasion de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune ou de l'élaboration d'un PLU intercommunal.

La Direction départementale des Territoires et de la Mer – Service Risques – Crise – Education Routière, se tient à votre disposition pour vous fournir, si besoin, le rapport des installations classées ou tout renseignement.

Le Préfet de Vendée,

Gérard GAVORY

Copie avec PJ :
Communauté de Commune Pays des Achards
M. le Sous-Préfet des Sables d'Olonne
DRCTAJ / Préfecture de la Vendée
UD-DREAL de la Vendée et SRNT de la DREAL Pays de la Loire
SHAUC de la DDTM Vendée
Référent Territorial de la DDTM Vendée

19, rue Montesquieu - BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DES ACHARDS
06 JAN. 2023
COURRIER - ARRIVÉE

PRÉFET DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires et de la Mer

La Roche-sur-Yon, le 03 JAN. 2023

PORTER A CONNAISSANCE (PAC) des règles d'urbanisme autour des installations classées pour la protection de l'environnement de la société CAVAC des Achards

Ce document identifie les constructions et les aménagements pouvant être autorisés dans le périmètre des effets létaux significatifs d'ensevelissement (ZELSENS), des zones d'effets irréversibles (ZEI) et indirects par bris de vitres liés à la surpression, et dans les zones forfaitaires d'éloignement des silos par rapport aux tiers, ainsi que les préconisations en matière d'urbanisme qui s'y attachent.

Préconisations en matière d'urbanisme (en dehors du site de la CAVAC)

- Zone A (violet) soumise à des effets létaux significatifs d'ensevelissement suite à la ruine d'un silo (en violet) :
  À l'intérieur de cette zone, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

- Zone B (orange) regroupant les zones de retraits forfaitaires d'éloignement des silos vis-à-vis de tiers et soumis à des d'effets irréversibles liés à des phénomènes de surpression provoqué par l'explosion des silos :

Cette zone regroupe les zones exposées à des effets irréversibles liés au phénomène de surpression entre 140 mbar et 50 mbar (SEI) provoqués par l'explosion des silos ainsi que les zones forfaitaires d'éloignement des silos vis-à-vis de tiers, au titre de la réglementation des installations classées, autour de ces silos.

À l'intérieur de cette zone, sont interdits :
- les nouvelles habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur et les nouveaux établissements recevant du public,
- les nouvelles voies ferrées où circulent plus de 30 trains par jour,
- les nouvelles voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
- les nouvelles zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Sont autorisés, à l'intérieur de la zone :

– les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,

– les nouvelles installations classées soumises à autorisation et compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominaux et de la gestion des situations d'urgence.

– l'aménagement ou l'extension de construction existantes

– les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Toute nouvelle construction devra être adaptée à ces effets de surpression de 140 à 50 mbar. Pour cela, les règles d'urbanisme du document d'urbanisme en vigueur (PLU ou autre) devront intégrer une disposition imposant le respect de cette prescription dans cette zone et précisant les dispositions de réduction de vulnérabilité.

- Zone C (jaune) soumis à des effets indirects par bris de vitre liés à l'explosion des cellules de stockage (en jaune) :

Cette zone est exposée aux effets indirects par bris de vitre, liés au phénomène de surpression compris entre 50 et 20 mbar provoqués par l'explosion des silos.

À l'intérieur de cette zone, les nouvelles constructions sont autorisées. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du document d'urbanisme en vigueur sur la commune, les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression d'intensité comprise entre 20 et 50 mbars.

Les règles d'urbanisme devront ainsi préciser les dispositions de réduction de vulnérabilité à mettre en œuvre dans cette zone (vitrage renforcé résistant, etc.).

La commune devra veiller à ce que son document d'urbanisme prenne en compte le présent PAC dans un délai raisonnable, dans le cadre d'une révision ou d'une modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

De plus, il paraît important de souligner les incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances des zones d'effet. Des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent donc être totalement exclus, même à l'extérieur des zones définies ci-dessus. Ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et **d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.**

Le Préfet

Pour le préfet,
le secrétaire général de la préfecture
de la Vendée

Anne TAGAND

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Glossaire :

Seuil des Effets Irréversibles (SEI) : délimite la zone des dangers significatifs pour la vie humaine.

Zone Forfaitaire d'éloignement des capacités de stockage et des tours de manutention : délimite la distance minimum à respecter pour les silos et tours associés, avec certaines cibles définies par l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tout autre produit organique dégageant des poussières inflammables.

Seuil des effets indirects par Bris de Vitres (BV) : délimite la zone des effets indirects par bris de vitres sur l'Homme.

- **PJ :**

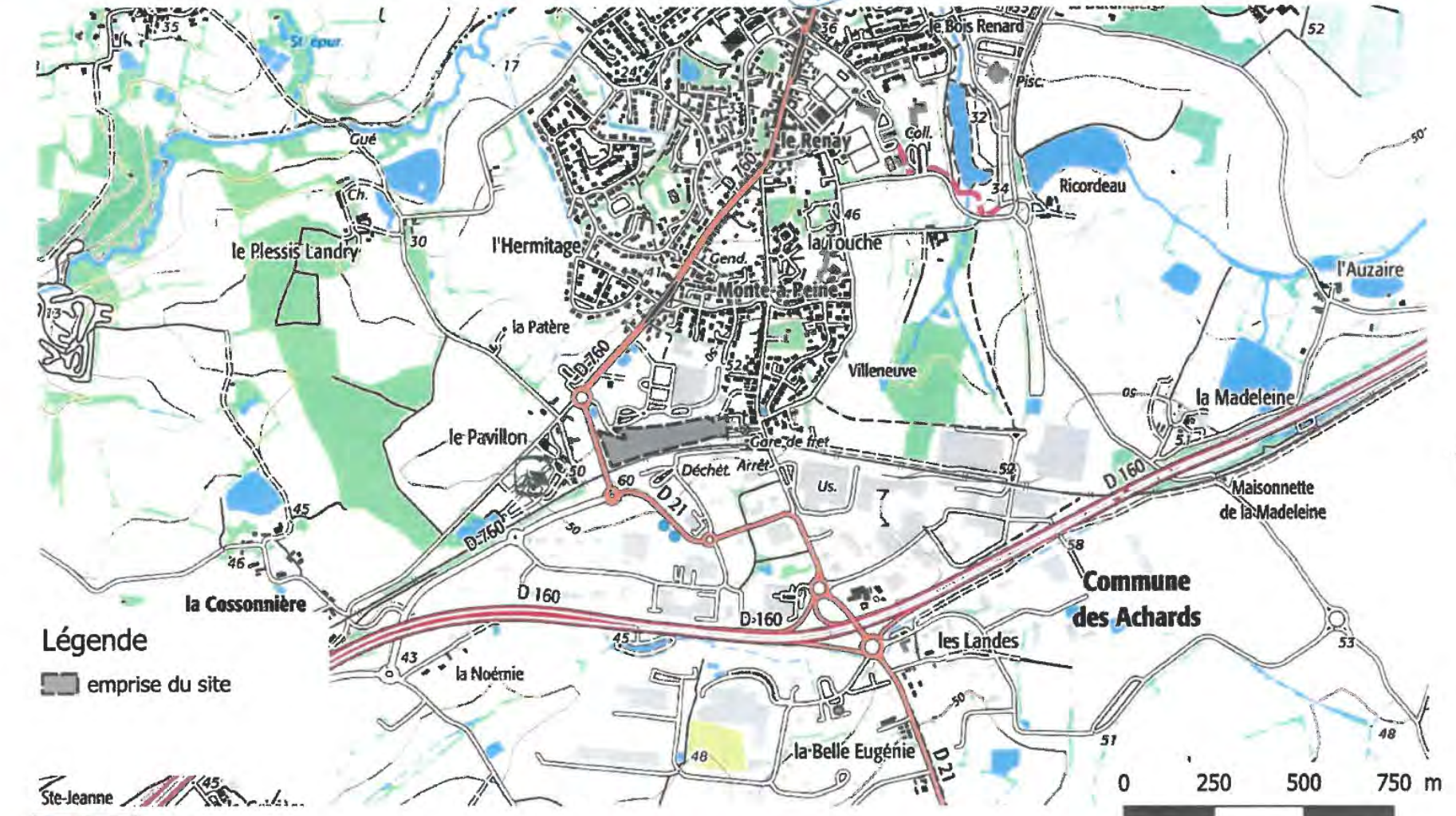
– Cartographie de localisation du site sur la commune
– **La cartographie des zones d'aléa à prendre en compte en matière d'urbanisme**

Copie avec PJ :
Communauté de Communes du Pays des Achards
Référent Territorial DDTM Vendée
SHAUC-PU / DDTM de la Vendée
DRCTAJ / Préfecture de la Vendée
UD de la Vendée / SRNT / DREAL
DRA / SRNT / DREAL

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

CAVAC Les Achards
carte de situation (février 2022)

Pour le préfet,
la secrétaire générale de la Préfecture
de la Vendée



PRÉFET DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

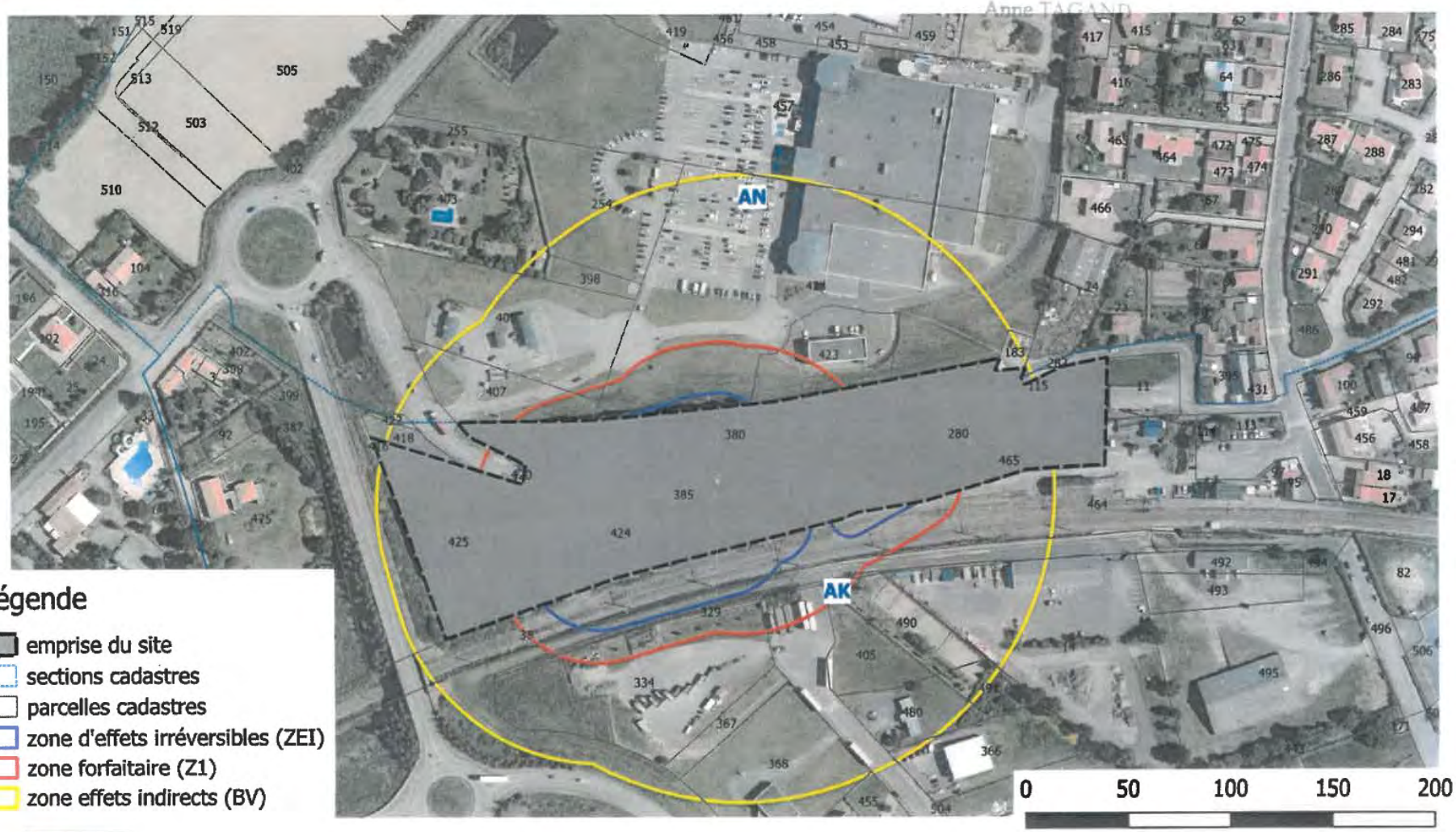
Source(s) : ©

© DDTM de la Vendée -

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Vendée
ecologique.gouv.fr - agriculture.gouv.fr

PORTER A CONNAISSANCE "CAVAC" LES ACHARDS

Pour le préfet,
la secrétaire générale de la Préfecture
de la Vendée
Anne TAGAND



Légende

- emprise du site
- sections cadastres
- parcelles cadastres
- zone d'effets irréversibles (ZEI)
- zone forfaitaire (Z1)
- zone effets indirects (BV)

PRÉFET DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Source(s) : ©
© DDTM de la Vendée -

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Vendée
ecologique.gouv.fr - agriculture.gouv.fr

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards

ANNEXES

CLASSEMENT DES GRANGES

ARRETE LE

Le 22/03/2023

APPROUVE LE

Le 20/12/2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le projet de modification de droit commun n°1 en date du 20 décembre 2023

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS des ACHARDS

Patrice PAGEAUD

PROCEDURES D'EVOLUTION	APPROUVE LE
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023

PIÈCE DU PLU

4.9

Cittànova

2. Fiches d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **230** Parcelle : **D1289**	Groupe de rattachement : **BEL AIR** Adresse : **5 BEL AIR**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **432** Parcelle : **D1051**	Groupe de rattachement : **COINDE** Adresse : **COINDE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **221** Parcelle : **C0866**	Groupe de rattachement : **LA BOUCHERIE** Adresse : **10 LA BOUCHERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **218** Parcelle : **C1927**	Groupe de rattachement : **LA BOUGUENIERE** Adresse : **1 LA BOUGUENIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **490** Parcelle : **B0386**	Groupe de rattachement : **LA CANTARDIERE** Adresse : **9 LA CANTARDIERE**	

Situation :

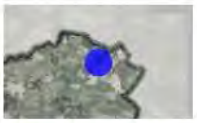




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **228** Parcelle : **A1274**	Groupe de rattachement : **LA COSNIERE** Adresse : **4 LA COSNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **229** Parcelle : **A0229**	Groupe de rattachement : **LA COSNIERE** Adresse : **LA COSNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **428** Parcelle : **C0536**	Groupe de rattachement : **LA COURTIERE** Adresse : **13 LA COURTIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **425** Parcelle : **AH0154**	Groupe de rattachement : **LA GODINIERE** Adresse : **LA GODINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **227** Parcelle : **D0608**	Groupe de rattachement : **LA GUERINIERE** Adresse : **33 LA GUERINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **225** Parcelle : **D1035**	Groupe de rattachement : **LA PETITE VINIERE** Adresse : **2 LA PETITE VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **226** Parcelle : **D1036**	Groupe de rattachement : **LA PETITE VINIERE** Adresse : **4 LA PETITE VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **232** Parcelle : **C2229**	Groupe de rattachement : **LA POISSONNIERE** Adresse : **5 LA POISSONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **433** Parcelle : **D1971**	Groupe de rattachement : **LA RECHINIERE** Adresse : **5 LA RECHINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **427** Parcelle : **AE0071**	Groupe de rattachement : **LA ROBRETIèRE** Adresse : **9 RUE DES EPINETTES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **242** Parcelle : **B1145**	Groupe de rattachement : **L 'AUGISIERE** Adresse : **L'AUGISIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **243** Parcelle : **B1493**	Groupe de rattachement : **L AUGISIERE** Adresse : **L AUGISIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **247** Parcelle : **B1312**	Groupe de rattachement : **L AUGISIERE** Adresse : **14 L AUGISIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **248** Parcelle : **B1442**	Groupe de rattachement : **L AUGISIERE** Adresse : **12 L AUGISIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **34** Parcelle : **B0758**	Groupe de rattachement : **L AUGISIERE** Adresse : **18 L AUGISIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **424** Parcelle : **D1775**	Groupe de rattachement : **LA VACHERIE** Adresse : **LA VACHERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **374** Parcelle : **D0786**	Groupe de rattachement : **LA VINIERE** Adresse : **LA VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **417** Parcelle : **D0784**	Groupe de rattachement : **LA VINIERE** Adresse : **12 LA VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **418** Parcelle : **D0782**	Groupe de rattachement : **LA VINIERE** Adresse : **LA VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **419** Parcelle : **D0783**	Groupe de rattachement : **LA VINIERE** Adresse : **LA VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **420** Parcelle : **D1784**	Groupe de rattachement : **LA VINIERE** Adresse : **10 LA VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **421** Parcelle : **D0780**	Groupe de rattachement : **LA VINIERE** Adresse : **LA VINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **462** Parcelle : **D1500**	Groupe de rattachement : **LE DESERT** Adresse : **9 LE DESERT**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **231** Parcelle : **D2125**	Groupe de rattachement : **LE PLANTIS** Adresse : **1 LE PLANTIS**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **429** Parcelle : **B1421**	Groupe de rattachement : **LE PLESSIS AU MOINE** Adresse : **10 RUE DES ROSES TREMIERES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **430** Parcelle : **A0961**	Groupe de rattachement : **LE PRE CANTEAU** Adresse : **LE PRE CANTEAU**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **431** Parcelle : **A0045**	Groupe de rattachement : **LE PRE CANTEAU** Adresse : **LE PRE CANTEAU**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **214** Parcelle : **D1527**	Groupe de rattachement : **LES LANDES** Adresse : **3 LES LANDES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **215** Parcelle : **D1923**	Groupe de rattachement : **LES LANDES** Adresse : **LES LANDES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Beaulieu-sous-la-Roche

N° unique du bâtiment : **224** Parcelle : **D0950**	Groupe de rattachement : **PLAISANCE** Adresse : **1 PLAISANCE**	

Situation :

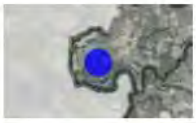




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **251** Parcelle : **C0533**	Groupe de rattachement : **BELLEVUE** Adresse : **3 BELLEVUE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **392** Parcelle : **C0533**	Groupe de rattachement : **BELLEVUE** Adresse : **3 BELLEVUE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **272** Parcelle : **C0865**	Groupe de rattachement : **CHATEAU LONG** Adresse : **12 CHATEAU LONG**	

Situation :





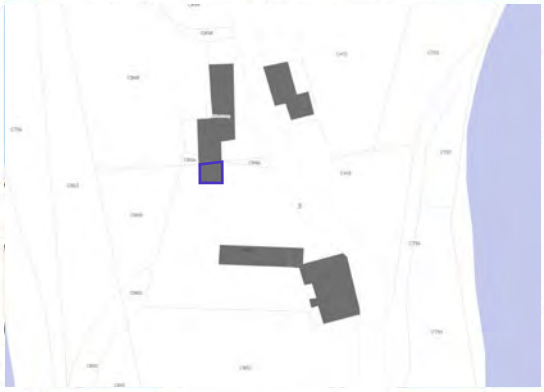
Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **385** Parcelle : **C0865**	Groupe de rattachement : **CHATEAU LONG** Adresse : **12 CHATEAU LONG**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **66** Parcelle : **B0577**	Groupe de rattachement : **LA BRUNETIÈRE** Adresse : **LA BRUNETIÈRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **289** Parcelle : **B0257**	Groupe de rattachement : **LA BARBELINIERE** Adresse : **LA BARBELINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **290** Parcelle : **B0264**	Groupe de rattachement : **LA BARITAUDIERE** Adresse : **LA BARITAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **291** Parcelle : **B0431**	Groupe de rattachement : **LA BARITAUDIERE** Adresse : **9 LA BARITAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **21** Parcelle : **C0509**	Groupe de rattachement : **LA BROSSE** Adresse : **3 LA BROSSE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **302** Parcelle : **A0656**	Groupe de rattachement : **LA BRUNIERE** Adresse : **LA BRUNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **266** Parcelle : **A0240**	Groupe de rattachement : **LA GEORGIERE** Adresse : **1 LA GEORGIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **380** Parcelle : **C0157**	Groupe de rattachement : **LA GIRARDIERE** Adresse : **3 LA GIRARDIERE**	

Situation :

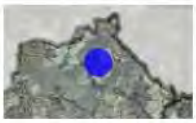




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **271** Parcelle : **A0830**	Groupe de rattachement : **LA GRANDE CHAINE** Adresse : **LA GRANDE CHAINE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **255** Parcelle : **C0471**	Groupe de rattachement : **LA GUIBERTIERE** Adresse : **1 LA GUIBERTIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **379** Parcelle : **C0161**	Groupe de rattachement : **LA JEUNE ANDREE** Adresse : **3 LA JEUNE ANDREE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **270** Parcelle : **A0120**	Groupe de rattachement : **LA JOUBRETIERE** Adresse : **LA JOUBRETIERE**	

Situation :





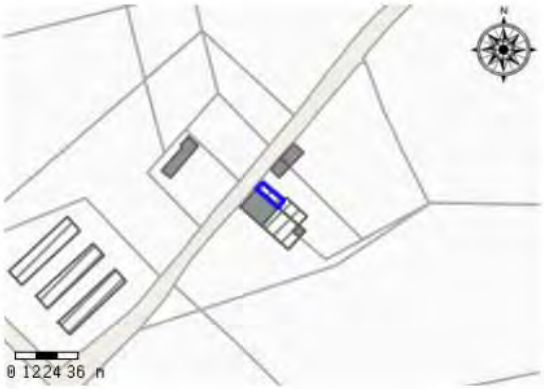
Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **396** Parcelle : **A0120**	Groupe de rattachement : **LA JOUBRETIERE** Adresse : **LA JOUBRETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **398** Parcelle : **A0120**	Groupe de rattachement : **LA JOUBRETIERE** Adresse : **LA JOUBRETIERE**	

Situation :

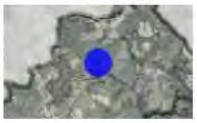




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **269** Parcelle : **A0903**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **16 LA NAULIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **305** Parcelle : **A0904**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **6 LA NAULIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **306** Parcelle : **A0904**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **6 LA NAULIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **309** Parcelle : **A0727**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **12 LA NAULIERE**	

Situation :

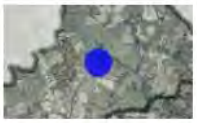




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **393** Parcelle : **A0907**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **2 LA NAULIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **394** Parcelle : **A0907**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **2 LA NAULIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **395** Parcelle : **A0907**	Groupe de rattachement : **LA NAULIERE** Adresse : **2 LA NAULIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **311** Parcelle : **A0868**	Groupe de rattachement : **LA RAYMONDIERE** Adresse : **2 LA RAYMONDIERE**	

Situation :

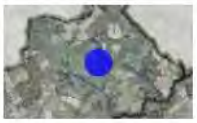




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **316** Parcelle : **A0862**	Groupe de rattachement : **LA RAYMONDIERE** Adresse : **LA RAYMONDIERE**	

Situation :

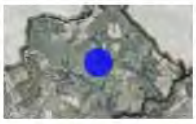




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **318** Parcelle : **A0766**	Groupe de rattachement : **LA RAYMONDIERE** Adresse : **1 LA RAYMONDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **388** Parcelle : **B0573**	Groupe de rattachement : **LA SAINTE THERESE** Adresse : **LA SAINTE THERESE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **389** Parcelle : **B0088**	Groupe de rattachement : **LA SAINTE THERESE** Adresse : **5 LA SAINTE THERESE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **496** Parcelle : **B0088**	Groupe de rattachement : **LA SAINTE THERESE** Adresse : **5 LA SAINTE THERESE**	

Situation :

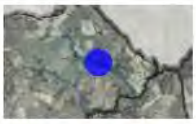




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **383** Parcelle : **A0413**	Groupe de rattachement : **LA TAILLEE** Adresse : **7 LA TAILLEE**	

Situation :

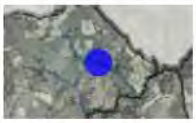




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **384** Parcelle : **A0414**	Groupe de rattachement : **LA TAILLEE** Adresse : **17 LA TAILLEE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **259** Parcelle : **A0956**	Groupe de rattachement : **L AUMARIERE** Adresse : **4 L AUMARIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **275** Parcelle : **B0756**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **4 LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **278** Parcelle : **B0750**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **10 LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **279** Parcelle : **B0753**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **280** Parcelle : **B0060**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **282** Parcelle : **B0755**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **283** Parcelle : **B0752**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **284** Parcelle : **B0059**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **288** Parcelle : **B0060**	Groupe de rattachement : **LE BOIS HERMIER** Adresse : **LE BOIS HERMIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **262** Parcelle : **A0839**	Groupe de rattachement : **LE COUDRAY** Adresse : **2 LE COUDRAY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **265** Parcelle : **A0318**	Groupe de rattachement : **LES ERCIES** Adresse : **4 LES ERCIES**	

Situation :

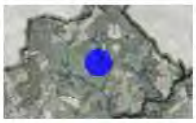




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **314** Parcelle : **A0771**	Groupe de rattachement : **LE SERSIS** Adresse : **LE SERSIS**	

Situation :

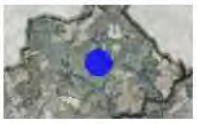




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **315** Parcelle : **A0772**	Groupe de rattachement : **LE SERSIS** Adresse : **LE SERSIS**	

Situation :

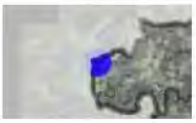




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **400** Parcelle : **C0460**	Groupe de rattachement : **L ESPERANCE** Adresse : **4 L ESPERANCE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : La Chapelle-Hermier

N° unique du bâtiment : **292** Parcelle : **B0744**	Groupe de rattachement : **PLAISANCE** Adresse : **PLAISANCE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **491** Parcelle : **D0467**	Groupe de rattachement : **LA GARLIERE** Adresse : **2 LA GARLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **489** Parcelle : **C1065**	Groupe de rattachement : **LA GRANDE BENATRIE** Adresse : **LA GRANDE BENATRIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **487** Parcelle : **A0419**	Groupe de rattachement : **LA MINERIE** Adresse : **LA MINERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **471** Parcelle : **B0301**	Groupe de rattachement : **LA BOURIE** Adresse : **LA BOURIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **470** Parcelle : **B0854**	Groupe de rattachement : **LA BOURIE** Adresse : **33 LA BOURIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **469** Parcelle : **B0799**	Groupe de rattachement : **LA NOEMIE** Adresse : **1 LA NOEMIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **468** Parcelle : **A0348**	Groupe de rattachement : **LA MAINZERIE** Adresse : **1 LA MAINZERIE**	

Situation :

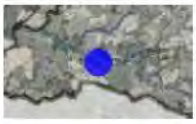




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **467** Parcelle : **D0568**	Groupe de rattachement : **LA RABATELLIERE** Adresse : **4 LA RABATELLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **466** Parcelle : **C1546**	Groupe de rattachement : **L AUMONDRIE** Adresse : **15 L AUMONDRIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **464** Parcelle : **C1188**	Groupe de rattachement : **LA MORLIERE** Adresse : **LA MORLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **463** Parcelle : **C1147**	Groupe de rattachement : **LA MORLIERE** Adresse : **LA MORLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **246** Parcelle : **A0753**	Groupe de rattachement : **L EPINAY** Adresse : **6 L EPINAY**	

Situation :

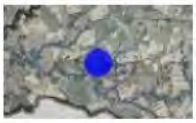




Légende :

☐ Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **212** Parcelle : **A0671**	Groupe de rattachement : **RUE DE LA MINERIE** Adresse : **2 RUE DE LA MINERIE**	

Situation :





Légende :

☐ Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **211** Parcelle : **A0671**	Groupe de rattachement : **RUE DE LA MINERIE** Adresse : **2 RUE DE LA MINERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **209** Parcelle : **A0505**	Groupe de rattachement : **LA GENDRONNIERE** Adresse : **LA GENDRONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **205** Parcelle : **A0510**	Groupe de rattachement : **LA GENDRONNIERE** Adresse : **LA GENDRONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **203** Parcelle : **A0087**	Groupe de rattachement : **LA GAUTRECHERE** Adresse : **1 LA GAUTRECHERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **201** Parcelle : **A0087**	Groupe de rattachement : **LA GAUTRECHERE** Adresse : **1 LA GAUTRECHERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **200** Parcelle : **A0580**	Groupe de rattachement : **LANDES DE LA SIMONIERE** Adresse : **LANDES DE LA SIMONIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **198** Parcelle : **A0754**	Groupe de rattachement : **LA PETITE BENATRIE** Adresse : **LA PETITE BENATRIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **196** Parcelle : **A0754**	Groupe de rattachement : **LA PETITE BENATRIE** Adresse : **LA PETITE BENATRIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **193** Parcelle : **C0789**	Groupe de rattachement : **LA MORLIERE** Adresse : **12 LA MORLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **191** Parcelle : **C1553**	Groupe de rattachement : **LA MORLIERE** Adresse : **10 LA MORLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **189** Parcelle : **D0501**	Groupe de rattachement : **LES MOTTES** Adresse : **LES MOTTES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **172** Parcelle : **A0180**	Groupe de rattachement : **LA CHANCELIERE** Adresse : **LA CHANCELIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **185** Parcelle : **D0466**	Groupe de rattachement : **LA GARLIERE** Adresse : **4 LA GARLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **171** Parcelle : **A0181**	Groupe de rattachement : **LA CHANCELIERE** Adresse : **LA CHANCELIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **170** Parcelle : **A0181**	Groupe de rattachement : **LA CHANCELIERE** Adresse : **LA CHANCELIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **161** Parcelle : **C0473**	Groupe de rattachement : **L AUFRAIRE** Adresse : **L AUFRAIRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **160** Parcelle : **C0473**	Groupe de rattachement : **L AUFRAIRE** Adresse : **L AUFRAIRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **73** Parcelle : **A0202**	Groupe de rattachement : **LANDRAUDIERE** Adresse : **1 LANDRAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **49** Parcelle : **C1419**	Groupe de rattachement : **LA ROULLIERE** Adresse : **2 LA ROULLIERE**	

Situation :

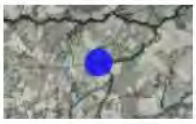




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **43** Parcelle : **C1309**	Groupe de rattachement : **LES GOUPIERES** Adresse : **LES GOUPIERES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **42** Parcelle : **C0107**	Groupe de rattachement : **VIEUX CHAON** Adresse : **7 VIEUX CHAON**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **41** Parcelle : **C0106**	Groupe de rattachement : **VIEUX CHAON** Adresse : **VIEUX CHAON**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **38** Parcelle : **C0014**	Groupe de rattachement : **LA NOUVELLE MARANDIERE** Adresse : **LA NOUVELLE MARANDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **32** Parcelle : **C1420**	Groupe de rattachement : **LA ROULLIERE** Adresse : **4 LA ROULLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **24** Parcelle : **A0753**	Groupe de rattachement : **L EPINAY** Adresse : **6 L EPINAY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Le Girouard

N° unique du bâtiment : **15** Parcelle : **A0425**	Groupe de rattachement : **LA MINERIE** Adresse : **LA MINERIE**	

Situation :

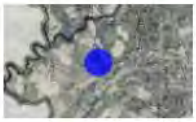




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Les Achards

N° unique du bâtiment : **130** Parcelle : **(052) A0267**	Groupe de rattachement : **LA COSSONNIERE** Adresse : **LA COSSONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Les Achards

N° unique du bâtiment : **131** Parcelle : **(052) A0278**	Groupe de rattachement : **LA COSSONNIERE** Adresse : **LA COSSONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Les Achards

N° unique du bâtiment : **473** Parcelle : **(052) ZD0066**	Groupe de rattachement : **LA CREPAUDIERE** Adresse : **6 LA CREPAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Les Achards

N° unique du bâtiment : **59** Parcelle : **(052) ZR0002**	Groupe de rattachement : **LA GRIVIERE** Adresse : **LA GRIVIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Les Achards

N° unique du bâtiment : **74** Parcelle : **(052) ZM0046**	Groupe de rattachement : **LES SEVRERIES** Adresse : **LES SEVRERIES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Les Achards

N° unique du bâtiment : **9** Parcelle : **(052) ZM0042**	Groupe de rattachement : **LES SEVRERIES** Adresse : **LES SEVRERIES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **136** Parcelle : **A1773**	Groupe de rattachement : **LA BLAYDIERE** Adresse : **LA BLAYDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **138** Parcelle : **B0608**	Groupe de rattachement : **LA GRESSIERE** Adresse : **2 LA GRESSIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **139** Parcelle : **B0609**	Groupe de rattachement : **LA GRESSIERE** Adresse : **LA GRESSIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **140** Parcelle : **B0604**	Groupe de rattachement : **LA GRESSIERE** Adresse : **6 LA GRESSIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **141** Parcelle : **B0605**	Groupe de rattachement : **LA GRESSIERE** Adresse : **LA GRESSIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **143** Parcelle : **A0832**	Groupe de rattachement : **LA GUIBRETIERE** Adresse : **LA GUIBRETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **144** Parcelle : **A1701**	Groupe de rattachement : **LA MALVERGNE** Adresse : **LA MALVERGNE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **142** Parcelle : **B0594**	Groupe de rattachement : **LA SUCRIERE** Adresse : **LA SUCRIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **132** Parcelle : **B1043**	Groupe de rattachement : **LA THIBAUDIERE** Adresse : **LA THIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **7** Parcelle : **B1028**	Groupe de rattachement : **LA THIBAUDIERE** Adresse : **7 LA THIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **8** Parcelle : **B1028**	Groupe de rattachement : **LA THIBAUDIERE** Adresse : **7 LA THIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **17** Parcelle : **A0489**	Groupe de rattachement : **LE LUTRON** Adresse : **LE LUTRON**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **134** Parcelle : **A2204**	Groupe de rattachement : **LE MAINDREAU** Adresse : **LE MAINDREAU**	

Situation :





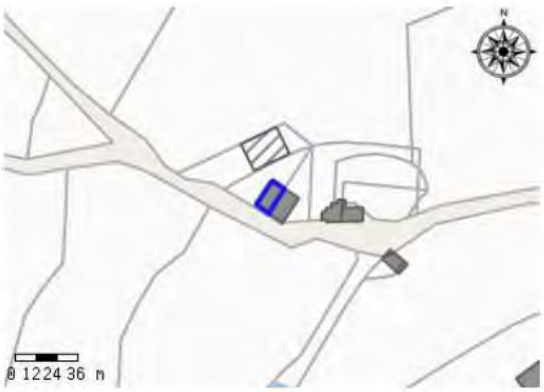
Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **135** Parcelle : **A1181**	Groupe de rattachement : **LE MAINDREAU** Adresse : **LE MAINDREAU**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Martinet

N° unique du bâtiment : **133** Parcelle : **B0937**	Groupe de rattachement : **LES AIGREFEUILLES** Adresse : **10 LES AIGREFEUILLES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **56** Parcelle : **ZK0050**	Groupe de rattachement : **LA BIGAUDIERE** Adresse : **LA BIGAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **93** Parcelle : **ZM0057**	Groupe de rattachement : **LA BIJONNIERE** Adresse : **LA BIJONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **94** Parcelle : **ZM0091**	Groupe de rattachement : **LA BIJONNIERE** Adresse : **2 LA BIJONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **102** Parcelle : **ZN0069**	Groupe de rattachement : **LA CHARPENTERIE** Adresse : **LA CHARPENTERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **97** Parcelle : **B0365**	Groupe de rattachement : **LA GARENNE** Adresse : **LA GARENNE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **85** Parcelle : **ZX0041**	Groupe de rattachement : **LA GAUBARDIERE** Adresse : **LA GAUBARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **86** Parcelle : **ZX0040**	Groupe de rattachement : **LA GAUBARDIERE** Adresse : **LA GAUBARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **98** Parcelle : **ZA0086**	Groupe de rattachement : **LA GIRAUDIERE** Adresse : **LA GIRAUDIERE**	

Situation :

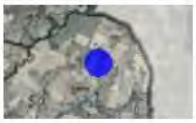




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **99** Parcelle : **ZA0102**	Groupe de rattachement : **LA GIRAUDIERE** Adresse : **LA GIRAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **478** Parcelle : **ZE0145**	Groupe de rattachement : **LA JEANNIERE** Adresse : **LA JEANNIERE**	

Situation :

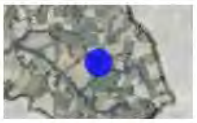




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **92** Parcelle : **ZH0176**	Groupe de rattachement : **LA JEANNIERE** Adresse : **LA JEANNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **96** Parcelle : **ZM0102**	Groupe de rattachement : **L ANGIBAUDIERE** Adresse : **L ANGIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **76** Parcelle : **ZW0064**	Groupe de rattachement : **LA PAILLARDIERE** Adresse : **LA PAILLARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **83** Parcelle : **ZW0063**	Groupe de rattachement : **LA PAILLARDIERE** Adresse : **LA PAILLARDIERE**	

Situation :

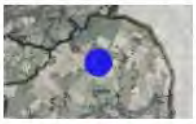




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **84** Parcelle : **ZW0062**	Groupe de rattachement : **LA PAILLARDIERE** Adresse : **LA PAILLARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **75** Parcelle : **ZK0070**	Groupe de rattachement : **LA PETITE VERGNE** Adresse : **LA PETITE VERGNE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **58** Parcelle : **ZH0200**	Groupe de rattachement : **LA REMELIERE** Adresse : **10 LA REMELIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **78** Parcelle : **ZT0053**	Groupe de rattachement : **LA TABARDIERE** Adresse : **LA TABARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **79** Parcelle : **ZT0107**	Groupe de rattachement : **LA TABARDIERE** Adresse : **LA TABARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **90** Parcelle : **ZN0222**	Groupe de rattachement : **LA THIBAUDIERE** Adresse : **LA THIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **91** Parcelle : **ZN0226**	Groupe de rattachement : **LA THIBAUDIERE** Adresse : **LA THIBAUDIERE**	

Situation :

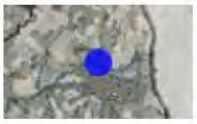




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **1** Parcelle : **ZC0208**	Groupe de rattachement : **LA TINETIERE** Adresse : **LA TINETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **2** Parcelle : **ZC0257**	Groupe de rattachement : **LA TINETIERE** Adresse : **LA TINETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **53** Parcelle : **ZC0258**	Groupe de rattachement : **LA TINETIERE** Adresse : **LA TINETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **54** Parcelle : **ZC0187**	Groupe de rattachement : **LA TINETIERE** Adresse : **LA TINETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **72** Parcelle : **ZC0207**	Groupe de rattachement : **LA TINETIERE** Adresse : **LA TINETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **474** Parcelle : **ZX0070**	Groupe de rattachement : **LE CHENE VERT** Adresse : **LE CHENE VERT**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **88** Parcelle : **ZX0073**	Groupe de rattachement : **LE CHENE VERT** Adresse : **LE CHENE VERT**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **80** Parcelle : **ZT0050**	Groupe de rattachement : **LIAMIERE** Adresse : **LIAMIERE**	

Situation :

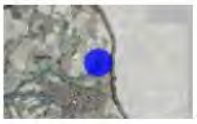




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **101** Parcelle : **ZB0047**	Groupe de rattachement : **ORDREVILLE** Adresse : **ORDREVILLE**	

Situation :

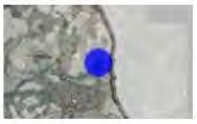




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **202** Parcelle : **ZB0049**	Groupe de rattachement : **ORDREVILLE** Adresse : **ORDREVILLE**	

Situation :

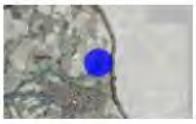




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **495** Parcelle : **ZB0047**	Groupe de rattachement : **ORDREVILLE** Adresse : **ORDREVILLE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **82** Parcelle : **ZR0043**	Groupe de rattachement : **SAINTE MARIE** Adresse : **SAINTE MARIE**	

Situation :

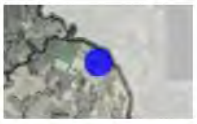




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **100** Parcelle : **ZA0070**	Groupe de rattachement : **SAINT JEAN** Adresse : **SAINT JEAN**	

Situation :

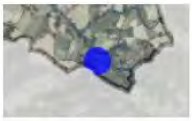




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **66** Parcelle : **B0577**	Groupe de rattachement : **LA BRUNETIERE** Adresse : **LA BRUNETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Nieul-le-Dolent

N° unique du bâtiment : **528** Parcelle : **ZH0203**	Groupe de rattachement : **LA REMELIERE** Adresse : **LA REMELIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **501** Parcelle : **A1402**	Groupe de rattachement : **LA BOULE** Adresse : **LA BOULE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **502** Parcelle : **A0399**	Groupe de rattachement : **LA BOULE** Adresse : **LA BOULE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **503** Parcelle : **A1402**	Groupe de rattachement : **LA BOULE** Adresse : **LA BOULE**	

Situation :

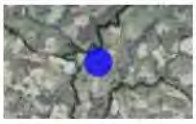




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **504** Parcelle : **A1402**	Groupe de rattachement : **LA BOULE** Adresse : **LA BOULE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **406** Parcelle : **C0892**	Groupe de rattachement : **LA CELINIERE** Adresse : **LA CELINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **414** Parcelle : **A2447**	Groupe de rattachement : **LA COMBE** Adresse : **LA COMBE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **403** Parcelle : **B0920**	Groupe de rattachement : **LA GILARDIERE** Adresse : **3 LA GILARDIERE**	

Situation :

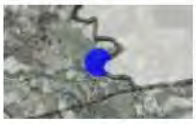




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **404** Parcelle : **B0908**	Groupe de rattachement : **LA GILARDIERE** Adresse : **LA GILARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **405** Parcelle : **B0912**	Groupe de rattachement : **LA GILARDIERE** Adresse : **10 LA GILARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **411** Parcelle : **B0187**	Groupe de rattachement : **LA GUEDANCHERE** Adresse : **LA GUEDANCHERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **412** Parcelle : **B0156**	Groupe de rattachement : **LA GUEDANCHERE** Adresse : **4 LA GUEDANCHERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **154** Parcelle : **A1125**	Groupe de rattachement : **LA LEZARDIERE** Adresse : **LA LEZARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **401** Parcelle : **A1124**	Groupe de rattachement : **LA LEZARDIERE** Adresse : **LA LEZARDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **407** Parcelle : **A1737**	Groupe de rattachement : **LA LOUVRENIERE** Adresse : **13 LA LOUVRENIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **413** Parcelle : **C0899**	Groupe de rattachement : **LA RENELIERE** Adresse : **9 LA RENELIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **402** Parcelle : **A0811**	Groupe de rattachement : **LE CHAMP DE LA PORTE** Adresse : **LE CHAMP DE LA PORTE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **408** Parcelle : **A0157**	Groupe de rattachement : **LE CHIRON** Adresse : **LE CHIRON**	

Situation :

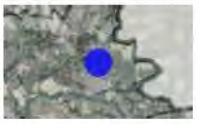




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **415** Parcelle : **B1566**	Groupe de rattachement : **LE LOGIS DE LA CHAUVINIER** Adresse : **LE LOGIS DE LA CHAUVINIER**	

Situation :

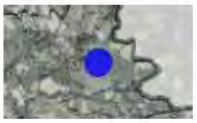




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **416** Parcelle : **B1566**	Groupe de rattachement : **LE LOGIS DE LA CHAUVINIER** Adresse : **LE LOGIS DE LA CHAUVINIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **409** Parcelle : **B1541**	Groupe de rattachement : **MOCQUE SOURIS** Adresse : **MOCQUE SOURIS**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **410** Parcelle : **B1555**	Groupe de rattachement : **MOCQUE SOURIS** Adresse : **MOCQUE SOURIS**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Georges-de-Pointindoux

N° unique du bâtiment : **505** Parcelle : **C0785**	Groupe de rattachement : **ORDREVILLE** Adresse : **8 ORDREVILLE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **105** Parcelle : **A1319**	Groupe de rattachement : **BOILIVIERE** Adresse : **BOILIVIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **106** Parcelle : **A1953**	Groupe de rattachement : **BOILIVIERE** Adresse : **BOILIVIERE**	

Situation :

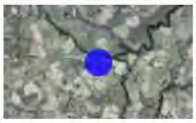




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **107** Parcelle : **A1318**	Groupe de rattachement : **BOILIVIERE** Adresse : **BOILIVIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **108** Parcelle : **A1955**	Groupe de rattachement : **BOILIVIERE** Adresse : **BOILIVIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **126** Parcelle : **B1257**	Groupe de rattachement : **LA BASSETIERE** Adresse : **1 LA BASSETIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **128** Parcelle : **A2227**	Groupe de rattachement : **LA BAUDRIERE** Adresse : **11 RUE DU JAUNAY**	

Situation :

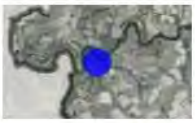




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **16** Parcelle : **A2705**	Groupe de rattachement : **LA BAUDRIERE** Adresse : **2 A RUE DU SENTIER**	

Situation :

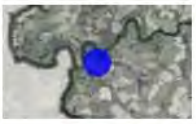




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **235** Parcelle : **A2198**	Groupe de rattachement : **LA BAUDRIERE** Adresse : **8 RUE DU JAUNAY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **434** Parcelle : **A1656**	Groupe de rattachement : **LA BAUDRIERE** Adresse : **19 bis RUE DU JAUNAY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **479** Parcelle : **A2227**	Groupe de rattachement : **LA BAUDRIERE** Adresse : **11 RUE DU JAUNAY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **3** Parcelle : **A2008**	Groupe de rattachement : **LA BRETONNIERE** Adresse : **LA BRETONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **4** Parcelle : **A2010**	Groupe de rattachement : **LA BRETONNIERE** Adresse : **LA BRETONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **6** Parcelle : **A2009**	Groupe de rattachement : **LA BRETONNIERE** Adresse : **LA BRETONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **35** Parcelle : **A1222**	Groupe de rattachement : **LA BROSSE** Adresse : **4 LA BROSSE**	

Situation :

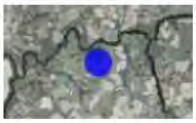




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **129** Parcelle : **A1860**	Groupe de rattachement : **LA DAVIERE** Adresse : **LA DAVIERE**	

Situation :

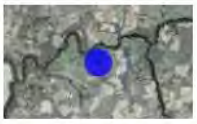




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **236** Parcelle : **A0585**	Groupe de rattachement : **LA DAVIERE** Adresse : **LA DAVIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **111** Parcelle : **B0209**	Groupe de rattachement : **LA FELICIERE** Adresse : **LA FELICIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **116** Parcelle : **A1992**	Groupe de rattachement : **LA GARANGEOIRE** Adresse : **LA GARANGEOIRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **117** Parcelle : **A0731**	Groupe de rattachement : **LA GARANGEOIRE** Adresse : **LA GARANGEOIRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **118** Parcelle : **A2639**	Groupe de rattachement : **LA GARANGEOIRE** Adresse : **LA GARANGEOIRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **485** Parcelle : **A0734**	Groupe de rattachement : **LA GARANGEOIRE** Adresse : **LA GARANGEOIRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **481** Parcelle : **B1289**	Groupe de rattachement : **LA GRANDE POISSOLIERE** Adresse : **4 LA GRANDE POISSOLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **64** Parcelle : **B1289**	Groupe de rattachement : **LA GRANDE POISSOLIERE** Adresse : **4 LA GRANDE POISSOLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **122** Parcelle : **B0038**	Groupe de rattachement : **LA MOISSONNIERE** Adresse : **LA MOISSONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **104** Parcelle : **A2332**	Groupe de rattachement : **LA MOUZINIERE** Adresse : **LA MOUZINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **62** Parcelle : **A2215**	Groupe de rattachement : **LA MOUZINIERE** Adresse : **LA MOUZINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **112** Parcelle : **B1415**	Groupe de rattachement : **LA PAULINIERE** Adresse : **LA PAULINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **113** Parcelle : **A0875**	Groupe de rattachement : **LA ROSIERE** Adresse : **LA ROSIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **114** Parcelle : **A0909**	Groupe de rattachement : **LA SAINTE GENEVIEVE** Adresse : **LA SAINTE GENEVIEVE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **476** Parcelle : **A2166**	Groupe de rattachement : **LA SAINT HUBERT** Adresse : **LA SAINT HUBERT**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **119** Parcelle : **B1085**	Groupe de rattachement : **LA SOURDERIE** Adresse : **LA SOURDERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **120** Parcelle : **B1089**	Groupe de rattachement : **LA SOURDERIE** Adresse : **7 LA SOURDERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **234** Parcelle : **B1086**	Groupe de rattachement : **LA SOURDERIE** Adresse : **8 LA SOURDERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **244** Parcelle : **B0134**	Groupe de rattachement : **LA SOURDERIE** Adresse : **6 LA SOURDERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **483** Parcelle : **B1089**	Groupe de rattachement : **LA SOURDERIE** Adresse : **7 LA SOURDERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **63** Parcelle : **B1090**	Groupe de rattachement : **LA SOURDERIE** Adresse : **5 LA SOURDERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **115** Parcelle : **A2714**	Groupe de rattachement : **LA VRIGNAIE** Adresse : **LA VRIGNAIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **60** Parcelle : **A2573**	Groupe de rattachement : **LE PEY** Adresse : **LE PEY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **61** Parcelle : **A2573**	Groupe de rattachement : **LE PEY** Adresse : **LE PEY**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **109** Parcelle : **A1556**	Groupe de rattachement : **PINSONNIERE** Adresse : **PINSONNIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **123** Parcelle : **B0621**	Groupe de rattachement : **SAINT ANTOINE** Adresse : **11 SAINT ANTOINE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **127** Parcelle : **B1251**	Groupe de rattachement : **SAINTE MARIE** Adresse : **1 SAINTE MARIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **245** Parcelle : **B0608**	Groupe de rattachement : **SAINT HENRI** Adresse : **6 SAINT HENRI**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **65** Parcelle : **B0447**	Groupe de rattachement : **SAINT LOUIS** Adresse : **6 SAINT LOUIS**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **237** Parcelle : **A1164**	Groupe de rattachement : **THIBAUDIERE** Adresse : **THIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **238** Parcelle : **A1164**	Groupe de rattachement : **THIBAUDIERE** Adresse : **THIBAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **10** Parcelle : **ZE0071**	Groupe de rattachement : **L AUMONDIERE** Adresse : **2 bis L AUMONDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **30** Parcelle : **ZY0082**	Groupe de rattachement : **LE BEIGNON** Adresse : **LE BEIGNON**	

Situation :

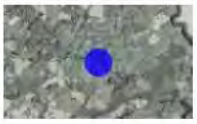




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **31** Parcelle : **YB0047**	Groupe de rattachement : **BOURDIGAL** Adresse : **BOURDIGAL**	

Situation :

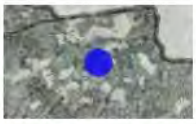




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **36** Parcelle : **ZI0024**	Groupe de rattachement : **TENEMENT DES PARERIES** Adresse : **TENEMENT DES PARERIES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **70** Parcelle : **YI0199**	Groupe de rattachement : **VILLENEUVE** Adresse : **VILLENEUVE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **71** Parcelle : **ZT0081**	Groupe de rattachement : **LE BEIGNON** Adresse : **17 LE BEIGNON**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **146** Parcelle : **YE0087**	Groupe de rattachement : **LA GOURDIERE** Adresse : **LA GOURDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **148** Parcelle : **ZE0096**	Groupe de rattachement : **L AUMONDIERE** Adresse : **L AUMONDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **151** Parcelle : **ZY0102**	Groupe de rattachement : **LA COIFFAUDIERE** Adresse : **7 LA COIFFAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **152** Parcelle : **YC0074**	Groupe de rattachement : **LA BODINIERE** Adresse : **1 LA BODINIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **153** Parcelle : **ZB0050**	Groupe de rattachement : **LE GIMELON** Adresse : **BOIS BURNEAU**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **240** Parcelle : **YC0075**	Groupe de rattachement : **BOURDIGAL** Adresse : **9 BOURDIGAL**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **364** Parcelle : **ZK0080**	Groupe de rattachement : **LA PETITE PARERIE** Adresse : **LA PETITE PARERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **435** Parcelle : **YE0087**	Groupe de rattachement : **LA GOURDIERE** Adresse : **LA GOURDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **437** Parcelle : **ZT0105**	Groupe de rattachement : **LE BEIGNON** Adresse : **LE BEIGNON**	

Situation :

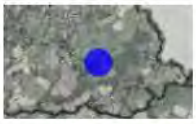




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **438** Parcelle : **ZT0101**	Groupe de rattachement : **LE BEIGNON** Adresse : **LE BEIGNON**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **439** Parcelle : **ZY0102**	Groupe de rattachement : **LA COIFFAUDIERE** Adresse : **7 LA COIFFAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **440** Parcelle : **ZY0103**	Groupe de rattachement : **LA COIFFAUDIERE** Adresse : **5 LA COIFFAUDIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **443** Parcelle : **ZN0067**	Groupe de rattachement : **LA BIDALLIERE** Adresse : **8 LA BIDALLIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **445** Parcelle : **ZK0013**	Groupe de rattachement : **LA PETITE PARERIE** Adresse : **9 LA PETITE PARERIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **447** Parcelle : **YK0017**	Groupe de rattachement : **LA RENAUDIE** Adresse : **4 LA RENAUDIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **449** Parcelle : **ZY0050**	Groupe de rattachement : **LE TABLIER** Adresse : **17 LE TABLIER**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **452** Parcelle : **ZM0061**	Groupe de rattachement : **LES LOGES** Adresse : **LES LOGES**	

Situation :

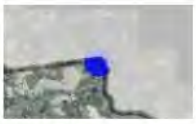




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **453** Parcelle : **ZM0060**	Groupe de rattachement : **LES LOGES** Adresse : **LES LOGES**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **454** Parcelle : **ZI0087**	Groupe de rattachement : **LA PERMERIERE** Adresse : **LA PERMERIERE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **477** Parcelle : **YS0045**	Groupe de rattachement : **LE CHAIGNE** Adresse : **7 LE CHAIGNE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **492** Parcelle : **YK0015**	Groupe de rattachement : **LA RENAUDIE** Adresse : **6 LA RENAUDIE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Sainte-Flaive-des-Loups

N° unique du bâtiment : **519** Parcelle : **ZK0020**	Groupe de rattachement : **LA PETITE PARERIE** Adresse : **LA PETITE PARERIE**	

Situation :

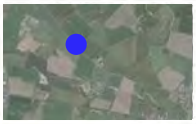




Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Document officiel - Commune : Saint-Julien-des-Landes

N° unique du bâtiment : **95** Parcelle : **A2651**	Groupe de rattachement : **LA PROUTIÈRE** Adresse : **LA PROUTIÈRE**	

Situation :





Légende :

Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination



Cittànova

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Procédures d'évolutions du PLUiH du Pays des Achards

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHÈSE REMIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



INTRODUCTION

Par délibération en date du 27 juillet 2022, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays des Achards a prescrit la modification "dite de droit commun" de son PLUiH afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions intervenues depuis l'approbation début 2020. Quarante motifs de modification composent la modification.

Dans cette délibération ont également été indiquées d'autres adaptations à réaliser relevant de la procédure de révision allégée :

- la révision allégée n°1 du PLUiH modifiant le périmètre du parc de loisirs du Grand Défi à Saint Julien des Landes
- la révision allégée n°2 du PLUiH ayant pour objectif de créer plusieurs STECAL.
- La révision allégée n°3 du PLUiH visant le déplacement des services techniques à Saint-Julien-des-Landes et l'encadrement des jardins partagés
- la révision allégée n°4 du PLUiH ayant pour objectif d'accompagner la restructuration et l'extension de l'EHPAD de Nieul-le-Dolent
- la révision allégée n°5 du PLUiH souhaitant l'adaptation de la zone naturelle au niveau de la zone inondable du ruisseau du Bibrou aux Achards
- la révision allégée n°6 consistant à faire évoluer la zone à urbaniser à vocation économique aux Achards.

Monsieur Jean-Claude GARNIER, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale de la Vendée au titre de l'année 2023, a été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES N° E23000046/85 en date du 14 mars 2023, concernant l'enquête publique relative à la demande présentée par la Communauté de Communes du Pays des Achards.

Le 12 octobre 2023, le procès-verbal de notification et la synthèse des observations ont été remis à la collectivité. Le document ici établi constitue la réponse du maître d'ouvrage.

RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis de la MRAe

L'avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mars 2023. En conclusion : Les projets de modification N°1 et de révision N°1 à 6 du PLUIH du Pays des Achards élaborés simultanément ont fait l'objet d'évaluations environnementales séparées, présentées dans des formes similaires, et qui nécessitent descompléments, notamment du point de vue de l'analyse de l'état initial de l'environnement, pour les secteurs concernés dès lors que les changements portent sur des espaces en zones A ou N. Les nouveaux documents d'ordre supérieur approuvés depuis l'entrée en application du PLUIH méritent d'être pris en compte de manière précise. L'analyse de la compatibilité des procédures vis à vis du SCOT doit être déclinée au regard de l'ensemble de ses orientations.

Réponse apportée par la collectivité :

Pour chaque révision, le dossier sera complété afin (1) de rappeler succinctement les caractéristiques de l'EIE et les enjeux associés à chaque secteur A ou N concerné par une évolution, et (2) de mettre davantage de l'avant la compatibilité de l'évolution avec le SCoT, le PCAET et le PGRi du bassin Loire Bretagne 2022-2027.

Concernant la RA1, l'évaluation environnementale sera davantage argumentée et la justification plus détaillée pour indiquer les raisons du maintien de ce secteur comme espace de stationnement saisonnier afin de répondre aux problématiques de saturation des parkings et de sécurisation des déplacements des usagers. Les règles de la zone NL seront précisées dans le règlement écrit afin d'imposer le maintien de la perméabilité sur 90% du site. Seule l'entrée du parking saisonnier sera renforcée.

Concernant la RA2, les principes d'aménagement au sein du STECAL des Raymondières seront présentés. L'emprise au sol totale des nouvelles constructions sera limitée à 450 m². La démarche ERC sera étayée dans le dossier afin de préciser la mesure d'évitement de la zone humide.
Le périmètre du STECAL des Élagueurs de Vendée sera considérablement réduit passant de 1,02 ha à 4 000 m² afin de ne conserver que l'espace dédié à

l'accroissement de l'entreprise. L'emprise au sol totale des nouvelles constructions sera limitée à 300 m² dans le règlement écrit.
Concernant la RA3, l'évaluation environnementale sera complétée afin de démontrer la limitation des incidences du projet, notamment sur les zones agricoles alentours. L'ensemble des parcelles étant de gestion communale, les risques de dérives sont nulles.

Concernant la RA4, le dossier sera étayé, en lien avec le porteur de projet, afin de démontrer la nécessité de ce projet et ses incidences limitées du projet sur l'environnement immédiat. L'OAP sera complétée afin de prévoir une distance de 5m à l'intérieur du périmètre pour éviter à l'exploitant agricole l'instauration d'une Zone de Non Traitement phyto-sanitaire. Par ailleurs, conformément au règlement de la zone UB, une surface minimum de 30% du terrain devra rester perméable. Ces surfaces seront définies en préservant au maximum le parc existant car la qualité de ce jardin participera au bien-être des résidents. Néanmoins, ce projet aura une emprise au sol supérieure à un projet de logements collectif classique, car l'Agence Régionale de Santé demande de privilégier l'horizontalité des surfaces pour un fonctionnement journalier efficient.

Concernant la RA5, le dossier sera complété pour mettre en avant les effets positifs du changement de zonage vers la zone naturelle.

Concernant la RA6, le dossier sera substantiellement complété afin de (1) démontrer la nécessité de répondre à un besoin en foncier économique, (2) mettre en lumière la réflexion des alternatives étudiées avant d'acter ce changement de zonage à privilégier, et (3) préciser l'articulation entre les aménagements existants et ceux projetés. La zone humide identifiée à Saint-Julien-des-Landes sera ajoutée en tant que prescription surfacique au règlement graphique.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis de la DDTM

Plusieurs remarques sur le projet de modification n°1 du PLUIH qui portent sur des évolutions du règlement écrit.

Réponse apportée par la collectivité :

L'arrêté interministériel du 23/09/2017 autorisant désormais les constructions aux abords des stations d'épuration, le ***motif n°14*** *ne sera pas conservée pour le dossier d'approbation.*

*Sur le **motif n°28**, les cartographies sont bien incluses dans le dossier de modification. Les analyses d'incidences ont été des préalables à l'identification des bâtiments faisant l'objet de changement de destination. La CDPENAF s'assurera ensuite que les incidences d'un changement de destination effectif soient raisonnées au regard du contexte.*

Concernant les densités brutes minimales affichées dans les OAP modifiées ou créées, celles-ci seront vérifiées et, le cas échéant, corrigées afin que les données affichées soient en cohérence.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis de la Chambre d'Agriculture

Émet un avis favorable concernant la modification N°1 du PLUiH, néanmoins émet un avis favorable sous réserve concernant les motifs N° 8 et 12 et un avis réservé pour le motif N° 27.

Réponse apportée par la collectivité :

Sur le motif n°8, le dossier d'approbation sera adapté afin d'inclure la demande de la Chambre d'Agriculture dans le règlement écrit.

Sur le motif n°12, le dossier d'approbation sera adapté afin d'inclure la demande de la Chambre d'Agriculture dans le règlement écrit.

Sur le motif n°27, l'OAP sera complétée afin que le périmètre de réciprocité y soit mentionné et que les aménagements s'adaptent à cette contrainte.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis du Département de la Vendée

Des remarques portant sur les infrastructures routières, sur la nature et la biodiversité.

Réponse apportée par la collectivité :

Les demandes exprimées par le Département de la Vendée (marges de recul, zones de préemption, domaine de La Baudrière) sont sans lien avec les motifs présents dans le dossier de modification du PLUiH. Ces demandes pourront être intégrées dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme. Pour ce qui est des marges de recul, elles sont déjà mentionnées dans l'actuel règlement.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis du CNPF

Il émet un avis favorable au projet d'évolution du PLUIH du pays des Achards.

Réponse apportée par la collectivité :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la part de la collectivité.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis de la Communauté de Communes Vie et Boulogne

N'a pas de remarques à formuler.

Réponse apportée par la collectivité :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la part de la collectivité.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire

Elle émet un avis favorable au projet de modification.

Réponse apportée par la collectivité :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la part de la collectivité.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan

Il émet un avis favorable sur le projet d'évolution du PLUIH de la Communauté de Communes du Pays des Achards.

Réponse apportée par la collectivité :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la part de la collectivité.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Avis de Vendée Eau

Le dossier de la modification N° 1 et des 6 révisions allégées du PLUIH ainsi que le bilan de la concertation. Ces pièces expliquent clairement le projet et les enjeux ainsi que les enseignements tirés de la concertation, néanmoins, plusieurs remarques sont à prendre en compte.

Réponse apportée par la collectivité :

Dans son avis, Vendée Eau met en garde la collectivité sur les interdictions et limitations des constructions sur le bassin versant du Jaunay, en particulier concernant les motifs 2, 3, 8, 12, 13, 28 et la révision allégée n°1. A ce titre, les servitudes du PLUiH seront complétées par l'arrêté préfectoral de protection de la retenue du Jaunay ARS-PDL/DT/SSPE/2021/023/85 et le périmètre de protection déjà inscrit sur le plan de zonage du PLUiH sera vérifié.

RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU REGISTRE EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Mr et Mme TRICHET Roland, 22 impasse de la Bastide 85000 La Roche sur Yon. Ils souhaitent que la grange (bâtiment agricole) située à La Vacherie à Beaulieu sous La Roche change de destination pour une maison d'habitation. (Vu Changement de destination effectué).

Réponse apportée par la collectivité :

La grange de M. TRICHET André est bien présente dans la note de présentation de la modification n°1. Elle figurera donc sur le plan de zonage comme changement de destination potentiel. Celui-ci, soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, pourra être approuvé s'il correspond aux critères d'identification des changements de destination, notamment concernant les distances à maintenir avec les sites d'élevage.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Mr BUET Eric Dt 28 rue FOCH 85190 Aizenay, il constate dans le cadre du projet de changement de destination que la grange (porcherie) située lieu dit Château long sur la commune de la Chapelle Hermier n'est pas estampillée correctement.

Réponse apportée par la collectivité :

La porcherie sera identifiée dans le futur plan de zonage comme changement de destination potentiel. Celui-ci, soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, pourra être approuvé s'il correspond aux critères d'identification des changements de destination, notamment concernant les distances à maintenir avec les sites d'élevage.

La longère (habitation), identifiée au plan de zonage comme changement de destination potentiel, sera retirée, car elle a déjà le statut d'habitation.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Courrier déposé par monsieur Joël BRET, Maire de la Commune de Saint Julien des Landes, il s'agit d'une erreur matérielle constatée par la mairie qui souhaite la corriger dans le cadre dela procédure.

Réponse apportée par la collectivité :

Cette demande ne porte sur aucun motif existant de la Modification de droit commun n°1 et ne peut donc pas être ajoutée dans le cadre de cette procédure d'évolution. Ce motif pourra faire l'objectif d'une modification simplifiée n°2.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Madame GABORIT du Pôle Aménagement de la Communauté de Communes du Pays des Achard m'a fait parvenir une observation par courriel:
Il s'agit de monsieur Jean Tanguy BROCHET de Vaugrigneuse qui porte trois points essentiels pour son habitation au 13 Avenue Georges Clémenceau à La Mothe Achard:

1- Préservation dans la durée du canal d'évacuation des eaux de source qui a été mis à jour à l'occasion de la démolition de la boulangerie.
2- Demande de désenclavement d'une parcelle lui appartenant.
3- Le souhait de pouvoir acquérir une bande de 3 m de large le long de cette parcelle, afin de pouvoir continuer à entretenir arbres et haie dans la durée, sans aucun risque de conflit de voisinage, dans le cadre du projet d'aménagement de la Place BUTON (conduit par EPF Vendée).

Réponse apportée par la collectivité :

Cette demande n'a pas de lien avec le dossier d'évolution du PLUiH. Il revient à la Commune des Achards de décider de la suite à donner.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Monsieur PROUTEAU Vincent gérant de la SARL Jaunay Immobilier demande une précision sur les liaisons douces notées 4 sur l'OAP 36 BSLR1 à Beaulieu sous la Roche.Dans le projet, une des liaisons douces utilise cette voie pour la circulation des voitures en sens unique, il serait souhaitable que cette voie devienne ou reste "circulable" pour lesvoitures, sinon le projet ne sera plus viable.

Réponse apportée par la collectivité :

L'un des deux accès au nord de l'OAP sera modifié afin de permettre un accès routier.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Les services du Pays des Achards m'ont fait parvenir une observation par courriel de la mairie de Saint Georges de Pointindoux: Dans le point N° 29 modification N°1 de l'enquête publique, il est question d'une zone espaces verts protégés en zone urbaine autour de la Chapelle des Moulières. La zone prévue couvre les parcelles AC 49-50-51-et 62. Monsieur le maire et l'ensemble du conseil municipal souhaitent

que cette zone, rendue inconstructible, soit élargie aux fonds des parcelles AC 46-48-63 et 61.

Réponse apportée par la collectivité :
L'élargissement de la protection sera réalisé sur les fonds des parcelles AC46-48-63-61.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Une observation a été déposée au registre d'enquête hors permanence ce même jour. Il s'agit de monsieur LANDEAU Lionel, 28 rue des Vignes Sainte Flaive des Loups, il rappelle que la parcelle AD 301 est intégrée dans le lotissement des Chaumières 2 et que la destination est un bassin d'orage.

Réponse apportée par la collectivité :
Aucune modification n'est envisagée dans le cadre du projet d'évolution du PLUiH sur la parcelle AD301 de Sainte-Flaive-des-Loups. Classée en zone UB, elle reste néanmoins urbanisable dans le cadre de l'OAP « centre-bourg Nord ».

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Au cours de cette même permanence Monsieur GIRAUDEAU Frédéric souhaite que la grange sur la parcelle ZK0020 soit répertoriée pour un changement de destination

Réponse apportée par la collectivité :
Aucune grange n'est présente sur la parcelle ZK0020 mais une est déjà identifiée comme changement de destination sur la parcelle ZK0019.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Une personne souhaitant garder l'anonymat ne trouve pas concevable de modifier le zonagepour la création du STECAL des chasseurs sur la commune de la Chapelle Hermier. La modification du site pollué ne convient pas à des rassemblements pour réunions ou repas. Ce lieu isolé a déjà subi de nombreuses dégradations, il devrait rester en zone A.

Réponse apportée par la collectivité :
Ce secteur est déjà utilisé pour les rassemblements de chasseurs et ce STECAL ne vise que la consolidation d'une dynamique déjà présente. Ce site déjà artificialisé répond aux besoins de la Commune, évitant ainsi toute création de nouveau site et conflit dans la zone urbanisée. Il évite également la création d'une friche. La collectivité entend maintenir ce STECAL.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Madame BIRONNEAU Françoise Née COUGNAUD 6 rue de la Morinière 85320 Mareuil sur Lay, apporte des précisions sur son observation avec 6 pièces jointes. Suite au projet de la Chapelle des Moulières, ils n'ont pas d'opposition à ce projet à partir du moment ou le terrain est acheté à sa valeur estimée à l'origine suite à la succession qui a été réglée en 2020. les consorts COUGNAUD ont besoin de ce bien pour financer les frais de Mme COUGNAUD Odile partie en EHPAD.

Réponse apportée par la collectivité :
Cette remarque de l'enquête publique n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité, dans la mesure où la négociation des biens revient à la Commune de Saint Georges de Pointindoux.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Monsieur et madame BOUARD David et Monia 5 impasse du Charruyeau 85150 Les Achards, venus prendre connaissance du projet modification 1 envisagé (sur les N°32 et 40) par ce courriel ils sont opposés à ce projet d'emplacement réservé et demandent la recherche de solutions différentes sur l'accès des terrains avoisinants.

Réponse apportée par la collectivité :
Les motifs n°32 et n°40 seront supprimés à la suite de l'enquête publique. La Commune des Achards se limitera à aménager les terrains sur lesquels elle est propriétaire via l'EPF. En l'absence de terrains privés, l'OAP n'est donc plus justifiée.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Les services de la mairie des Achards représenté par le Maire monsieur Michel VALLA,ont transmis un courriel pour le souhait de la suppression des modifs N°32 et 40 (OAP Ilots Charruyeau).

Réponse apportée par la collectivité :
Les motifs n°32 et n°40 seront supprimés à la suite de l'enquête publique et en lien avec la demande exprimée par M. et Mme. BOUARD.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Ce courriel en observations est de L'association "Les Mothivés des Achards" 4 rue deNantes La Mothe Achard 85150 les Achards. Il concerne la révision allégée N°

5. 3 points portent sur la modification de la zone N à proximité de la Place Buton à La Mothe Achard.

1) Aménagement de la Place Buton.
2) Le périmètre correspondant aux points d'altitude inférieur à la côte 24m.
3) Comparaisons avec le pont de l'impasse de la scierie, l'ouvrage de l'Avenue Napoléon Bonaparte et le passage busé.

Réponse apportée par la collectivité :

La détermination théorique est la plus fiable si des données ne sont pas disponibles, ce qui est le cas sur le secteur d'étude. L'objectif est donc de se rattacher à une station existante avec un comportement relativement similaire (taille de bassin versant, pluviométrie, proximité) et de nombreuses données.
La station du Falleron a été utilisée car elle possède de nombreuses années de données (38) ce qui permet de s'assurer d'une bonne représentation hydrologique.
Il n'a pas été réalisé de simulation d'embâcles au droit de l'ouvrage de l'avenue napoléon car l'ouvrage est suffisamment large (ø1600). L'ouvrage n'est en effet pas en charge lors de l'événement centennal.
En ce qui concerne le passage busé au niveau des propriétés privés, celui-ci est complètement sous l'eau et l'eau passe dans le lit majeur. Une modélisation d'embâcle à ce niveau n'est donc pas nécessaire.
Les résultats du modèle indiquent un débordement en rive droite mais pas en rive gauche, sachant que le niveau du terrain en rive gauche est plus élevé.
Sur ces fondements d'étude, la collectivité n'entend pas modifier le contenu de la révision allégée n°5.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Ce jour, les services de la Communauté de Communes du Pays des Achards m'ont fait parvenir 1 courriel en observations de monsieur DURAND Dominique, Maire de Nieul le Dolent.

Cette observation est déposée au registre d'enquête de la commune le jeudi 5 octobre, elle concerne la révision allégée N°4 du PLUIH pour la restructuration et l'extension de l'EHPAD de Nieul le Dolent. La municipalité soutient pleinement ce projet essentiel à l'accueil des personnes âgées dépendantes dans les prochaines années.

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité maintient les objectifs et le contenu de la révision allégée n°5, complétée par les précisions apportées en réponse aux observations de la Mrae et de la CDPENAF pages 4 et 5 du présent document.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Le courrier / courriel de M. le Président de la Communauté de communes. Il souhaite apporter des modifications pour 6 motifs au dossier modification N°1:
- Motif 14: Concerne l'interdiction de nouveaux logements dans les périmètres

des stationsd'épuration, voir l'arrêté interministériel du 23/09/2017 qui l'autorise.
- Motif 18: Reclassement zone US vers UA à Beaulieu sous la Roche.
- Motif 20: Reclassement zone UE vers UB aux Achards.
- Saint Georges de Pointindoux: Suppression de l'emplacement réservé ER SGDP 2.
- Motif 28: Mise à jour de l'inventaire des changements de destination sur la propriété de Mret Mme Eric BUET parcelle CO 865 à La Chapelle Hermier.
- Motif 33: OAP SJDL1 quartier La Bassetière à St Julien des Landes, ramener le nombre de logements dans l'OAP de 110 à 87 logements. (2 Plans joints)

Réponse apportée par la collectivité :

- Motif n°14 : Il convient de supprimer ce motif qui visait l'interdiction de nouveaux logements dans les périmètres des stations d'épuration. Cet arrêté autorise en effet les nouveaux logements dans ces périmètres

- Motif n°18 : la modification de ce motif en fonction de la demande exprimée par la CCPA ne sera pas mise en œuvre. La zone UA permet en effet la construction de services publics, donc le passage en zone US n'est pas impératif.

- Motif n°20 : Avis favorable au retrait de ce motif, afin de pouvoir densifier l'habitat temporaire pour actifs mobiles sur cette parcelle et répondre aux besoins des entreprises de la zone d'activités intercommunale des Achards. Le classement de ce secteur en UEa apparait approprié et son changement en zone UB n'a plus lieu d'être.

- Le maintien de l'ER_SGDP_2 n'a plus d'utilité suite à la réalisation du lotissement du Plessage. Toutefois, ce motif n'étant pas existant, il fera l'objet d'une future procédure d'évolution du PLUiH et ne sera pas modifié dans le cadre de cette Modification n°1.

- Motif n°28 : Avis favorable l'ajout de la porcherie et le retrait de la longère de M. et Mme. BUET en changements de destination potentiels.

- Motif n°33 : Le respect de la densité minimale de 17 logements/Ha est un impératif à maintenir, en cohérence avec les attentes programmatives. L'OAP ne sera pas modifiée.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Courriel de Mr Philippe BEIGNON DGS mairie Nieul le Dolent. Il précise que la grange de La Brunetière de Mr RICHARD, cadastrée 161BO577, soit pastillée à l'instar de celle de MR HILLEREAU à La Remelière cadastrée, 161ZH0203

Réponse apportée par la collectivité :

La grange de la Brunetière de M. RICHARD sera ajoutée à la liste des changements de destination.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Dans le cadre de la révision du PLUIH, la commune de Martinet souhaite modifier

la limite du zonage UA dans le secteur de l'église.

Réponse apportée par la collectivité :
La prise en compte de l'erreur matérielle de zonage UA sur la totalité du parking public aménagé est fondée. Le motif n°25 pourra donc être adapté pour répondre au périmètre réel.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

M. RAFFOUX, au Girouard, pose deux questions au PLUIH:
- Comment se fait--il que la mairie de la commune de Girouard soit incluse dans la zone USdu cimetière.
- L'équipe municipale aurait-elle le droit de faire raser le bâtiment dans le but d'agrandir lecimetière.

Réponse apportée par la collectivité :
- La zone US a pour objectif d'intégrer les équipements publics dont les Mairies le cas échéant.
- Dans le cadre des règles qui sont celles appliquées en zone US, la destruction d'une mairie pourrait être possible mais il ne s'agit en aucun cas d'un projet.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Courriel de Mr GRIT Auguste rue de La Vigne GIROUARD. Il pose plusieurs observations / remarques sur le PLUIH:

- Certaines granges pastillées sont encore en activité et d'autres à moins de 100m d'une exploitation agricole. (Voir la liste)
- Concerne le second lagunage compétence communautaire, il n'est pas matérialisée sur le plan PLUIH, ne respecte pas la distance des 100 m autour de cette station d'épuration, alors qu'il y en avait une au précédent PLUIH, madame le maire ayant accordé un permis de construire en date du 16/05/2022 pour un EPR. (Copie jointe)
- Remarque pour un OAP modifié secteur de L'Etessière qui ne prend pas un vrai schéma d'aménagement prenant en compte toutes les propriétés constructibles pour optimiser unmaximum de constructions,

. Pourquoi une petite zone 2 AUal arrière du lotissement Les hauts de la Ciboule qui privilégieplusieurs propriétaires.
- Précise que les plans de zonage ne matérialisent pas les limites des propriétés.
- Les plans urbanisme sont décalés, le château Gaillard dans la zone inondable et la maison rue des Vignes, le sentier pédestre la traverse.
- La zone US autour du cimetière intègre la mairie, quelle destination peut on penser.
- Souligne que, étant conseiller municipal, aucune information n'a été évoquée lors desréunions de conseil, ni sur les bulletins et flashs infos sur le projet du PLUIH pris par le Conseil Communautaire.

Réponse apportée par la collectivité :

- Les granges citées par M. GRIT seront contrôlées avant édition du document d'approbation.

- L'OAP, dite « Bimby », située proche de l'Eteissière, a été modifiée en concertation avec les propriétaires du périmètre, afin qu'ils s'accordent pour lui donner une suite opérationnelle.

- Effectivement le second lagunage ne comporte pas de périmètre de protection. La correction sera effectuée au plan de zonage.

- Le zonage arrière du lotissement « Les Hauts de la Ciboule » a été traité, comme l'ensemble de la Commune avec l'ancienne municipalité.

- Le plan de zonage suit essentiellement les limites de propriété, mais certaines exceptions demeurent.

- Le décalage des zones est connu et signalé aux services de l'Etat.

- La zone US autour du cimetière est exclusivement destinée aux services publics.

- La publicité exercée par la Commune, dans ses instances, sur le dossier d'évolution du PLUiH est exclusivement de son ressort. Conformément aux procédures engagées et aux modalités de publicité convenues avec le Commissaire enquêteur, la CCPA a fait une large publicité par voie de presse et d'affichage.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Autre courriel de Mr GRIT Auguste:

- Il précise qu'un permis de construire ERP a été autorisé par madame DECROCK Sandrine le16 Mai 2022 dans la zone de 100 m là ou les constructions ERP ne sont pas autorisée.
(6 plans sont joints par Mr GRIT dans les 2 courriels)

Réponse apportée par la collectivité :

Cette demande n'a pas de lien avec le dossier d'évolution du PLUiH. Il revient à la Commune du Girouard de décider de la suite à donner. A noter que l'arrêté interministériel du 23/09/2017 autorise désormais les constructions aux abords des stations d'épuration depuis cette date.

> Éléments identifiés par le Commissaire Enquêteur dans le PV de Synthèse : Observation au registre

Le 05 octobre, hors permanence madame BOURDEAU Hélène, 2 allée des noisetiers à SainteFlaive des Loups a déposé une observation au registre d'enquête en mairie de Sainte Flaive des Loups.
Avec son mari, ils s'insistent sur la parcelle AD 301, qu'elle ne soit pas supprimée de son état. Leur terrain serait à la vue de toute personne et s'inquiètent sur la sécurité et la tranquillité, un projet qui inquiète.

Réponse apportée par la collectivité :

Aucune modification n'est envisagée dans le cadre du projet d'évolution du PLUiH sur la parcelle AD301 de Sainte-Flaive-des-Loups. Classée en zone UB, elle reste néanmoins urbanisable dans le cadre de l'OAP « centre-bourg Nord ».

RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

> Question du Commissaire Enquêteur

Dans le dossier de la révision allégée N°2, la suppression du STECAL "La Biosphère" à Beaulieu Sous La Roche a été actée, quelles en sont les raisons, le zonage actuel sera-t-il modifié.

Réponse apportée par la collectivité :

Le porteur de projet de la Biosphère a abandonné le projet. Le règlement graphique ne subira donc aucune modification.

> Question du Commissaire Enquêteur

Quels sont les critères retenus pour le changement de destination des granges ?

Réponse apportée par la collectivité :

Les critères sont clairement exprimés dans le règlement écrit : Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est permis sous réserve :

- que l'activité agricole soit effectivement arrêtée,

- de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles riveraines,

- que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment n'altèrent pas son identité architecturale,

- qu'il puisse être raccordé aux réseaux d'eau potable ou de présenter des capacités satisfaisantes en matière d'apport d'eau potable,

- qu'il ne se situe pas dans une zone de risques naturels ou de protection des ressources,

- que l'on puisse créer un espace de stationnement adapté.

> Question du Commissaire Enquêteur

La demande de Monsieur le maire de Saint Julien des Landes est-elle recevable dans le cadre de la modification N° 1 du PLUiH pour un zonage 1AUa.

Réponse apportée par la collectivité :

Cette demande ne porte sur aucun motif existant de la modification de droit commun n°1 et ne peut donc pas être ajoutée dans le cadre de cette procédure d'évolution. Ce motif pourra faire l'objectif d'une modification simplifiée n°2.

> Question du Commissaire Enquêteur

Ainsi que la demande de la mairie de Martinet pour la modification du zonage en UA dans le secteur de l'église.

Réponse apportée par la collectivité :

Cette demande porte sur un motif existant et concerne une erreur matérielle à ajuster dans le cadre de la modification en cours. Cette demande est donc recevable.

> Question du Commissaire Enquêteur

Et la demande de la Mairie de Saint Georges de Pointindoux pour le motif 29 concernant La Chapelle des Moulières.

Réponse apportée par la collectivité :

Cette demande porte sur un motif existant et concerne une erreur matérielle à ajuster dans le cadre de la modification en cours. Cette demande est donc recevable. La demande ne représente qu'un léger ajustement du périmètre de protection pour éviter toute construction en fond de jardin des parcelles concernées. Cette demande a été réalisée dans le cadre de l'enquête publique par la Commune. La cohérence globale du projet n'est pas remise en cause et s'intègre entièrement dans la Modification n°1.

> Question du Commissaire Enquêteur

Plusieurs demandes par les élus de la Communauté de Communes du Pays des Achards font l'objet de modifications ou suppressions en marge de ce projet. Pensez-vous que l'intérêt général de ce projet arrêté en soit modifié.

Réponse apportée par la collectivité :

L'intérêt général du projet arrêté ne se trouve pas modifié par les demandes exprimées et retenues par la Communauté de communes du Pays des Achards en cours d'enquête. Il s'agit soit d'ajustements à la marge, procédant de la modification, soit d'adaptations vis-à-vis des retours exprimés par les administrés. Toutefois, seuls les ajustements ayant trait aux motifs existants pourront être pris en compte.

Fait le 26 octobre 2023,

Le Président de la Communauté de communes du Pays des Achards

Patrice PAGEAUD

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS des ACHARDS