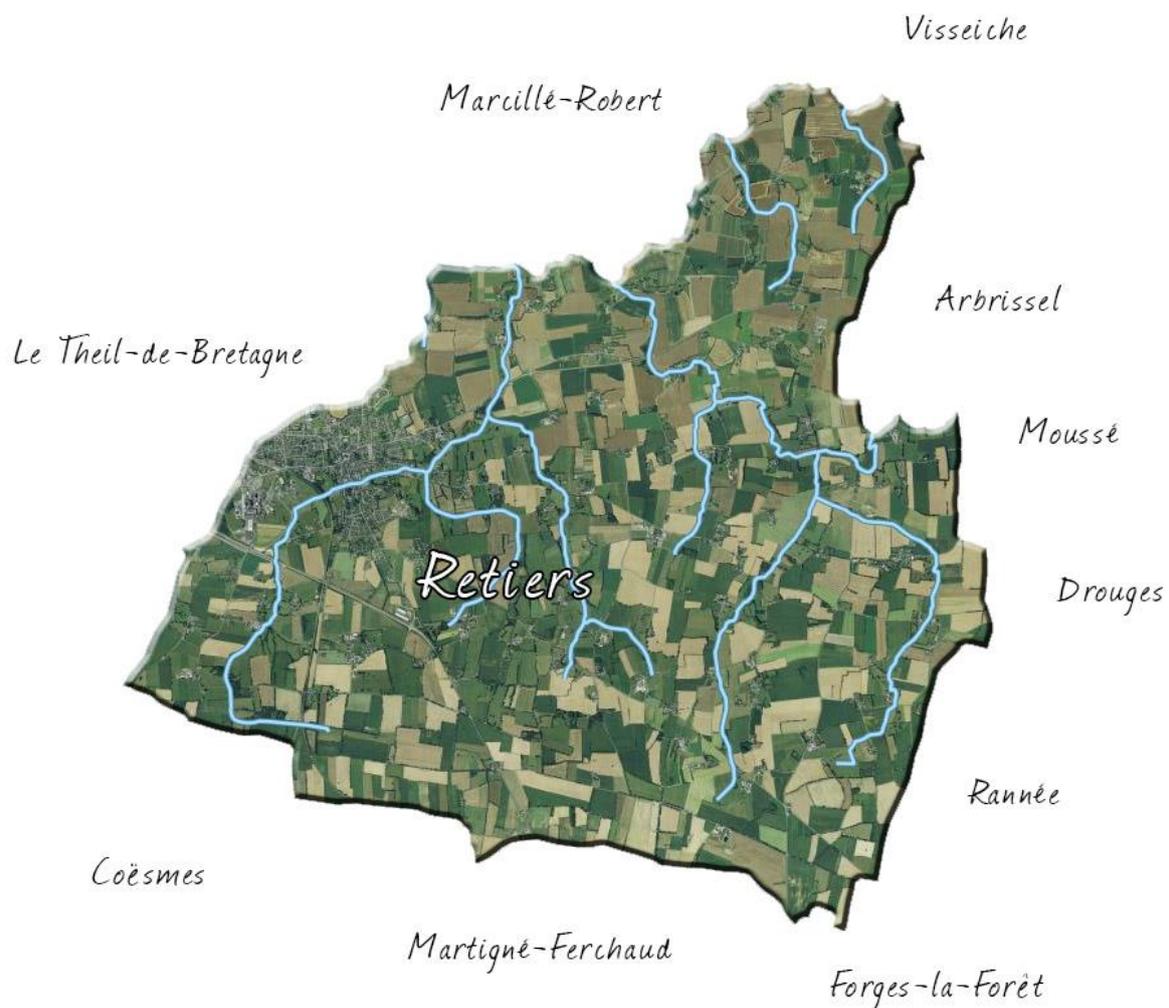


MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Approbation en date du 21 février 2022



COMMUNE DE RETIERS

Table des matières

1.	Présentation de la commune de RETIERS	5
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	8
2.1.	Modification du règlement littéral en zone A – Logement de fonction	8
2.2.	Modification du règlement littéral en zones A et N – Implantation des annexes.....	10
2.3.	Modification des dispositions générales et du règlement littéral (définition du local accessoire)	13
2.4.	Modification du règlement littéral des STECAL en zone AA (autoriser les changements de destination dans les STECAL éco)	16
2.5.	Modification des dispositions générales relatives aux marges de recul	17
2.6.	Modification de l'OAP N°6	19
2.7.	Modification de l'OAP N°9	20
2.8.	Création d'un STECAL.....	21
2.9.	Modification graphique – ajout de douze changements de destination	26
2.10.	Modification graphique de la marge de recul route d'Abrissel.....	32
2.11.	Modification graphique de la marge de recul route de Martigné-Ferchaud	33
2.12.	Modification graphique - ajout d'un SIS.....	34
2.13.	Modification du règlement littéral en zones UC, UE et 1AUE – Stationnement	36
2.14.	Modification du règlement littéral en zone UL – Autorisation de la sous destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	40
2.15.	Suppression d'un STECAL à vocation économique	41
2.16.	Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur rue Pavie.....	43
3.	Les incidences sur l'environnement	47
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels.....	47
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles.....	48
3.3.	Les incidences sur les paysages.....	48
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité	49
3.5.	Les incidences sur le patrimoine	49
4.	Les surfaces des zones	50
5.	Conclusion	51

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

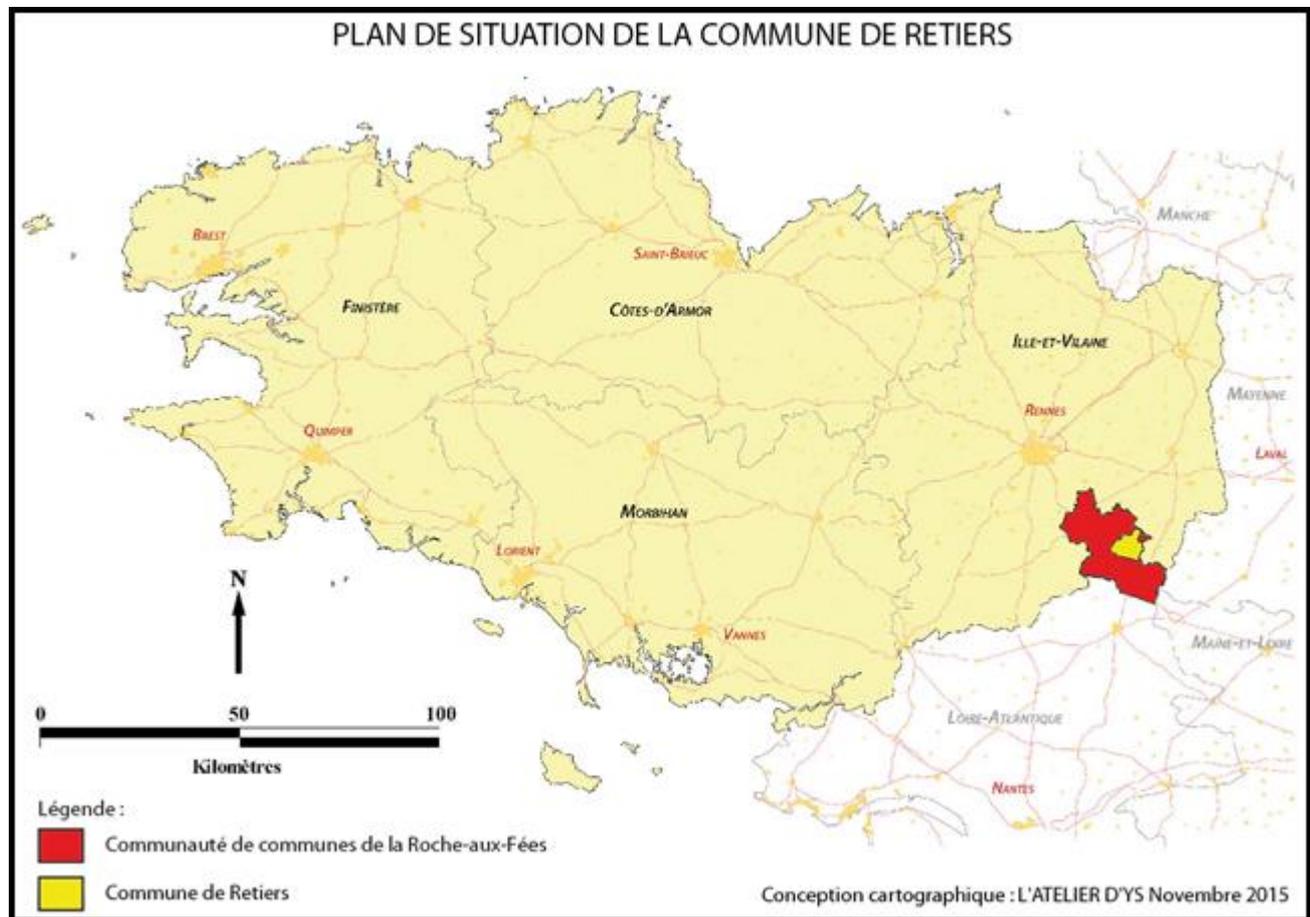
Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune de RETIERS

RETIERS se situe au sud-est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

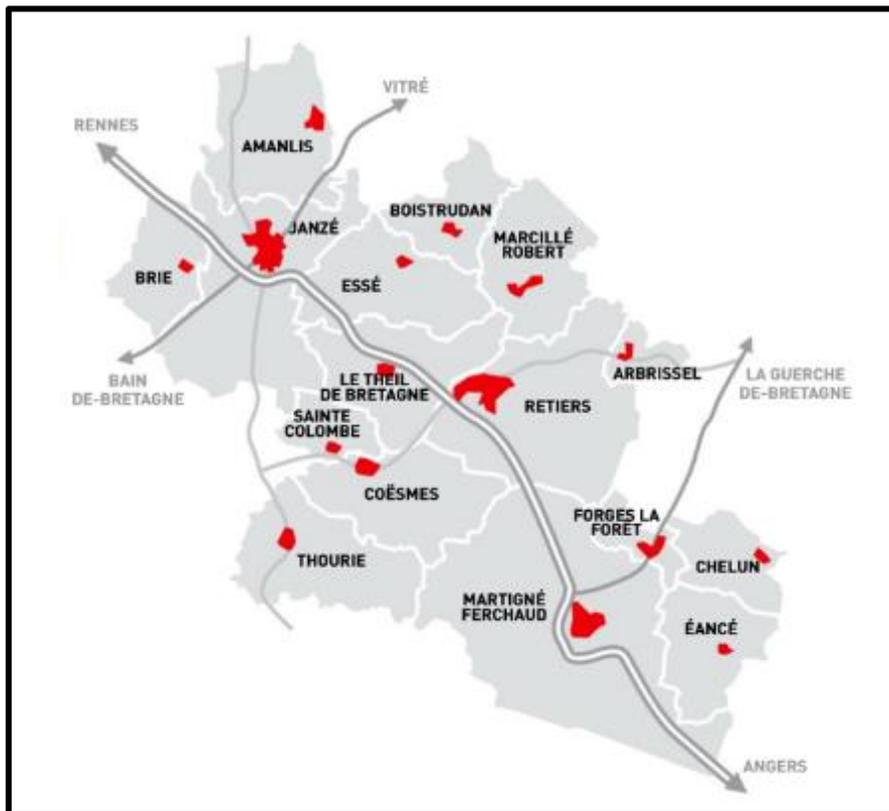


À une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 138 hectares. Sa population est de 4 357 habitants en 2017.

Les communes limitrophes de RETIERS sont :

- Le Theil-de-Bretagne au nord-ouest,
- Marcillé-Robert au nord,
- Visseiche au nord-est,
- Arbrissel, Moussé, Drouges et Rannée à l'est,
- Forges-la Forêt et Martigné-Ferchaud au sud,
- Coësmes au sud-ouest.

RETIERS fait partie de Roche aux Fées Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes pour un total d'environ 26 500 habitants.

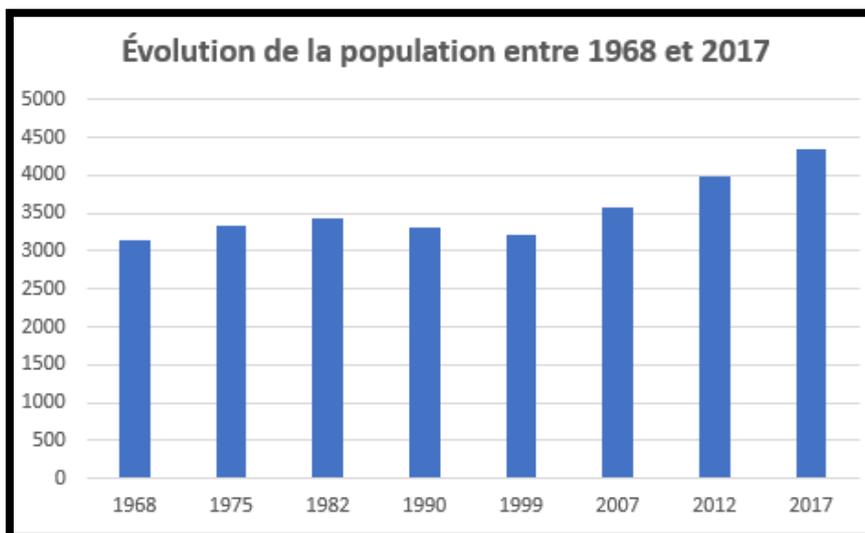


Administrativement, RETIERS est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 60 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 120 mètres.

RETIERS présente en outre l'avantage de posséder un accès rapide à Rennes (via la RD 41), pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement.

Après avoir connu une baisse de sa population entre 1982 et 1999, RETIERS connaît une croissance démographique soutenue depuis 1999. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,9% lors de la dernière période intercensitaire (2012-2017).



La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 octobre 2019.

Le Conseil Municipal de RETIERS, dans sa délibération en date du 10 juillet 2020, a décidé de procéder à une première modification de son PLU.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous *réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Le dossier de modification n°1 du PLU de RETIERS a pour objet les 16 points suivants :

- ✓ Modification du règlement littéral en zone A – Logement de fonction,
- ✓ Modification du règlement littéral en zone A et N – Implantation des annexes,
- ✓ Modification des dispositions générales et du règlement littéral (définition du local accessoire),
- ✓ Modification du règlement littéral des STECAL en zone AA (autoriser les changements de destination dans les STECAL économique),
- ✓ Modification des dispositions générales relatives aux marges de recul,
- ✓ Modification de l'OAP N°6,
- ✓ Modification de l'OAP N°9,
- ✓ Création d'un STECAL,
- ✓ Modification graphique – ajout de deux changements de destination,
- ✓ Modification graphique de la marge de recul route d'Abrissel,
- ✓ Modification graphique de la marge de recul route de Martigné-Ferchaud,
- ✓ Modification graphique - ajout d'un SIS,
- ✓ Modification du règlement littéral en zones UC, UE et 1AUE – Stationnement
- ✓ Modification du règlement littéral en zone UL – Autorisation de la sous destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- ✓ Suppression d'un STECAL à vocation économique (Richebourg).
- ✓ Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur rue Pavie.

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. Modification du règlement littéral en zone A – Logement de fonction

2.1.1. Contexte

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de logements de fonction sous la condition suivante :

« que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente. »

Cette règle peut être problématique dans l'exemple de bâtiments d'élevage ou autre activité pouvant générer de fortes nuisances, dans ce cas il serait préférable d'indiquer une distance maximale plutôt que «attenante».

La nouvelle règle veillera à ce que la construction ne favorise pas le mitage et ne consomme pas de terres exploitées.

2.1.2. Règles relatives aux logements de fonction avant et après

Avant modification

ARTICLE A.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2.1.2 Logements de fonction et annexes (Activité agricole)

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production,
 - o que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
 - o et que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.

Après modification

ARTICLE A.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2.1.2 Logements de fonction et annexes (Activité agricole)

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - o qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production,
 - o que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,

- ~~et que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.~~
- que l'implantation de la construction soit située à moins de 100 mètres des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
- que la construction ne favorise pas le mitage et ne consomme pas de terres exploitées.

2.2. Modification du règlement littéral en zones A et N – Implantation des annexes

2.2.1. Contexte

En zones A, AA et NP le règlement ne précise pas la distance à respecter entre les annexes et les bâtiments agricoles. Ce point doit être modifié pour faciliter la compréhension du règlement et limiter les conflits d'usage.

2.2.2. Règles relatives aux implantations des annexes en zones A, AA et NP avant et après

Avant modification

ARTICLE A.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2.1.2 Annexes aux logements de fonction (Activité agricole)

- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,

Point : 2.2.2.2 Annexes et piscines (Autres constructions et installations soumises à conditions particulières)

- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,

Après modification

ARTICLE A.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2.1.2 Annexes aux logements de fonction (Activité agricole)

- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - o dans le cas d'une nouvelle construction d'annexe, elle ne doit pas s'implanter à moins de 100 m des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
 - o dans le cas d'une extension d'une annexe existante, le projet ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

Point : 2.2.2.2 Annexes et piscines (Autres constructions et installations soumises à conditions particulières)

- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - o dans le cas d'une nouvelle construction d'annexe, elle ne doit pas s'implanter à moins de 100 m des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité.
 - o dans le cas d'une extension d'une annexe existante, le projet ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Avant modification

ARTICLE AA.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AA 4,

Après modification

ARTICLE AA.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AA 4,
 - o dans le cas d'une nouvelle construction d'annexe, elle ne doit pas s'implanter à moins de 100 m des bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
 - o dans le cas d'une extension d'une annexe existante, le projet ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Avant modification

ARTICLE NP.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

Point : 2.2.2 Annexes/piscines

- L'édification et/ou l'extension d'annexes aux bâtiments d'habitation existants et/ou de piscines est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4,

Après modification

ARTICLE NP.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

Point : 2.2.2 Annexes/piscines

- L'édification et/ou l'extension d'annexes aux bâtiments d'habitation existants et/ou de piscines est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4,
 - o dans le cas d'une nouvelle construction d'annexe, elle ne doit pas s'implanter à moins de 100 m des bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
 - o dans le cas d'une extension d'une annexe existante, le projet ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.3. Modification des dispositions générales et du règlement littéral (définition du local accessoire)

2.3.1. Contexte

Il y a problème d'interprétation du règlement concernant certaines constructions situées en zone A et N.

Par exemple : Quelle destination possède l'annexe d'un ancien bâtiment agricole qui est aujourd'hui une habitation ?

L'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.* »

Le règlement du PLU définira les locaux accessoires et précisera que les constructions situées sur l'unité foncière d'une habitation sont considérées comme des locaux accessoires. Un local accessoire doit avoir une emprise au sol inférieure à l'habitation.

Le règlement des zones sera complété avec un paragraphe spécifique qui encadrera les extensions dans un local accessoire.

2.3.2. Rédaction de la définition de local accessoire dans les dispositions générales du PLU et dans les zones A et N

Après modification

DISPOSITIONS GÉNÉRALES : Lexique

Est ajoutée la définition suivante dans le lexique :

Local accessoire

Les constructions situées sur l'unité foncière d'une habitation sont considérées comme des locaux accessoires. Un local accessoire doit avoir une emprise au sol inférieure à l'habitation. L'article R 151-29 du code de l'urbanisme stipule que « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.* »

Après modification

ARTICLE 2 DES ZONES A, AA, et NP

Point : 2.2 Sont autorisés sous conditions

Est ajouté en entête des points 2.2 des zones A, AA et NP le rappel suivant :

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

2.3.3. Rédaction sur les possibilités d'extensions dans un local accessoire dans les zones A, AA et NP

Après modification

ARTICLE 2 DE LA ZONE A

Point : 2.2.1.2 Logements de fonctions/et annexes

Est ajouté le texte en orange suivant :

- L'extension des logements de fonction existants est autorisée, **par édification et/ou dans un local accessoire**, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o **elle doit être contiguë à l'habitation**,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Point : 2.2.2.1 Extensions des habitations (autres constructions et installations)

Est ajouté le texte en orange suivant :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, **par édification et/ou dans un local accessoire**, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o **elle doit être contiguë à l'habitation**,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Après modification**ARTICLE 2 DE LA ZONE AA**

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

Est ajouté le texte en orange suivant :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, **par édification et/ou dans un local accessoire**, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o **elle doit être contiguë à l'habitation**,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Après modification**ARTICLE 2 DE LA ZONE NP**

Point : 2.2.1 Extensions

Est ajouté le texte en orange suivant :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, par édification et/ou dans un local accessoire, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle doit être contiguë à l'habitation,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.4. Modification du règlement littéral des STECAL en zone AA (autoriser les changements de destination dans les STECAL éco)

2.4.1. Contexte

Le règlement des zones AA autorise les constructions nouvelles mais n'évoque pas les changements de destination.

Pour limiter les problèmes d'interprétation, le règlement autorisera ces changements de destination (uniquement pour les destinations autorisées à l'article 1).

2.4.2. Rédaction sur les changements de destinations dans les STECAL

Après modification

ARTICLE 2 DE LA ZONE AA

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

Est ajouté le texte en orange suivant :

- Les changements de destination sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - o ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
 - o seules les destinations autorisées à l'article 1 y sont autorisées.

2.5. Modification des dispositions générales relatives aux marges de recul

2.5.1. Contexte

Les dispositions générales du PLU évoquent des marges de recul calculée depuis l'alignement des voies.

Alors qu'en Ille et Vilaine et comme cela est indiqué sur le plan de zonage, les reculs sont calculés à partir de l'axe des voies et non pas l'alignement.

De plus, il y a redondance dans les articles A et NP 4.3 qui stipulent que « *Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes.* ». Cette disposition apparaît déjà dans les dispositions générales et pourra donc être supprimée du règlement écrit.

2.5.2. Rédaction des marges de recul dans les dispositions générales

Après modification

DISPOSITIONS GÉNÉRALES : G : MARGES DE RECUL

Règle générale :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Elles sont identifiées de la façon suivante :
 -  Route départementale (marge depuis ~~l'alignement~~ l'axe de la voie)
 -  Voie à grande circulation (marge depuis l'axe de la voie)
- En l'absence d'une marge de recul inscrite aux documents graphiques, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Règle alternative :

- La reconstruction, l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes et piscines, pourront être autorisées dans ces marges de recul, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul.
 - Elles ne devront pas engendrer des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
 - Les constructions faisant l'objet d'une reconstruction, extension ou annexe ne devront pas présenter un état de dégradation tel qu'il rendrait non souhaitable leur maintien.

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE A ET NP :

Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Est retiré le paragraphe suivant en rouge :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- ~~- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).~~
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

2.6. Modification de l'OAP N°6

2.6.1. Contexte

L'OAP N°6 indique que « *le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ». Cette rédaction contraint l'aménagement du secteur. La commune souhaite faciliter l'aménagement du site en offrant plus de souplesse opérationnelle.

2.6.2. Modification du texte de l'OAP

Avant modification

OAP N°6 : PROGRAMMATION

« le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ».

Après modification

OAP N°6 : PROGRAMMATION

~~« le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ».~~

« Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches ».

2.7. Modification de l'OAP N°9

2.7.1. Contexte

L'OAP N°9 indique que « Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches ».

Cette rédaction contraint l'aménagement du secteur. La commune souhaite supprimer la notion d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, ce secteur a fait l'objet d'un nouveau bornage. Le périmètre de l'OAP est légèrement modifié sans modifier les objectifs de densification du PLU approuvé.

2.7.2. Modification du texte de l'OAP

Avant modification

OAP N°9 : PROGRAMMATION

« Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches ».

Après modification

OAP N°9 : PROGRAMMATION

~~« Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches ».~~

2.8. Création d'un STECAL

2.8.1. Contexte

Un porteur de projet souhaite installer un cabinet de naturopathe/médecine douce dans le hameau de Lousseau.

Il s'agit d'une activité autour du bien être à destination des hommes. Plus précisément, il s'agit d'une activité de conseils, prestations d'éducation à la santé et accompagnement complémentaire en médecines douces en cabinet, à domicile, ou à distance - Naturopathie, harmonisation alimentaire et bien-être. Des soins et techniques de relaxation sont pratiqués en cabinet ou à domicile tels que la podoréflexologie et l'auriculoréflexologie.

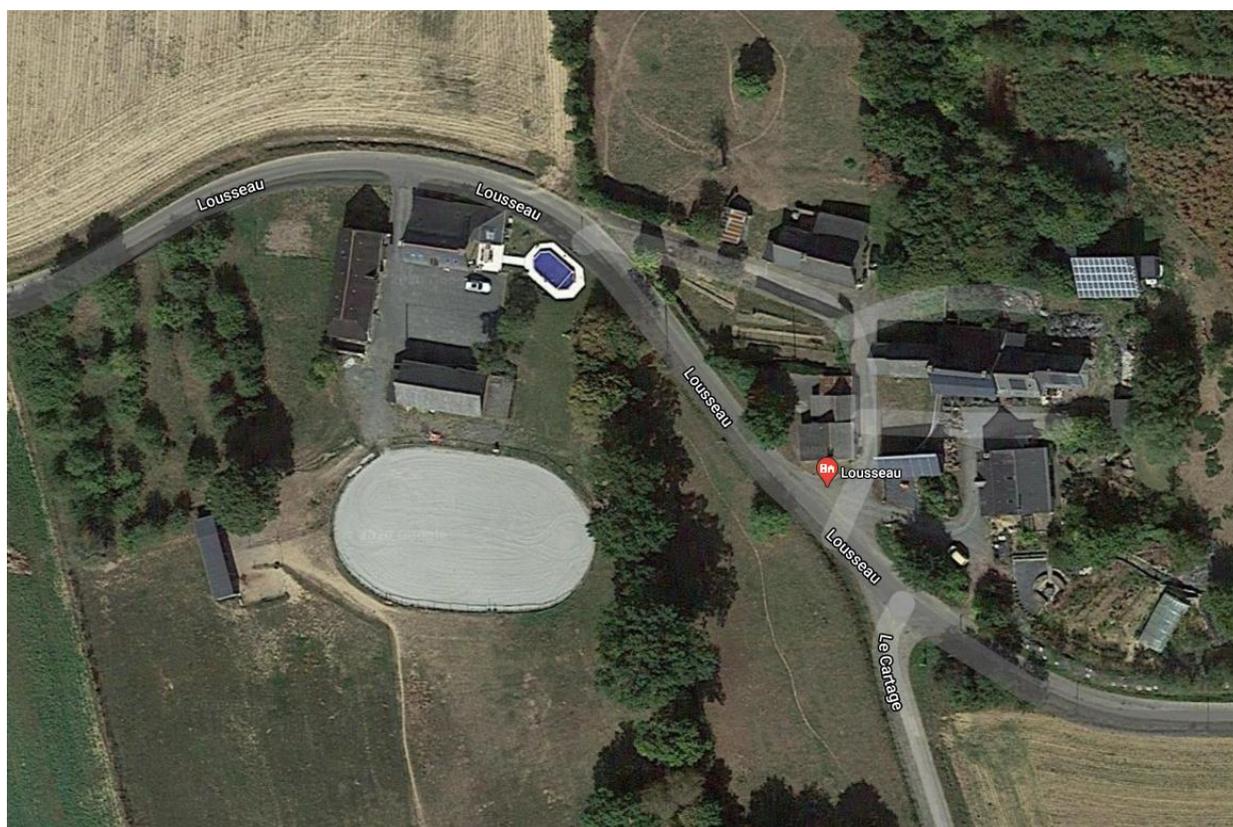
Cette activité nécessite le calme et l'isolement en campagne puisqu'une des techniques, utilise, la relation à la nature et aux animaux, notamment avec les chevaux par séances d'équithérapie.

Le développement de cette activité n'est possible que dans le périmètre d'un STECAL AAt dont le périmètre sera défini au plan de zonage.

Une zone AAt devra être créée au règlement écrit afin d'y autoriser « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Aucune extension n'est autorisée. Le STECAL permet uniquement à cette activité de se développer par changement de destination dans les bâtiments existants.

La superficie du STECAL est de 1 430m².

La création de ce STECAL nécessite un avis de la CDPENAF, un dossier sera envoyé à cet effet.



Localisation du hameau de Lousseau où une activité équine est déjà existante.

2.8.2. Modification du règlement écrit de la zone AA

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Avant modification

La zone AA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

Cette zone possède quatre sous-secteurs :

- **AAa** qui couvre le secteur du Coudray.
- **AAc** qui couvre les secteurs de La Retaudière et de la Diriais.
- **AAs** qui couvre les secteurs des Rangeonnières et de l'Écotay.
- **AAe** qui couvre le secteur de la Demandière.
- **AAi** qui couvre les secteurs de Roman et Richebourg.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

- (...)

En zone AAi

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AA 2)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie

Article AA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

(...)

2.2 Sont autorisées sous conditions

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

- Les constructions nouvelles et/ou extensions des bâtiments d'activités ainsi que les extensions à usage d'habitation existantes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AA 4,
- elles ne doivent pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- Les extensions sont autorisées dans un local accessoire, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Le local doit être contiguë à l'existant,
 - L'emprise au sol de l'extension ne doit pas être supérieure à 40 m²,
 - L'extension ne doit pas créer de logement nouveau,
 - L'extension ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité. Ne doit pas être à moins de 100m.
 - seules les destinations autorisées à l'article 1 y sont autorisées.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AA 4,
 - dans le cas d'une nouvelle construction elle ne doit pas s'implanter à moins de 100 m des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
 - dans le cas d'une extension d'une annexe existante, le projet ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- Les changements de destination sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
 - seules les destinations autorisées à l'article 1 y sont autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Après modification

La zone AA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

Cette zone possède quatre sous-secteurs :

- **AAa** qui couvre le secteur du Coudray.
- **AAc** qui couvre les secteurs de La Retaudière et de la Diriais.
- **AAs** qui couvre les secteurs des Rangeonnières et de l'Ecotay.
- **AAe** qui couvre le secteur de la Demandière.
- **AAi** qui couvre les secteurs de Roman et Richebourg.
- **AAt** qui couvre le secteur de Lousseau.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

- (...)

En zone AAi

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AA 2)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie

En zone AAt

Commerce et activité de service

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Article AA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

4.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La création de logements nouveaux.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

4.2 Sont autorisées sous conditions

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

En toutes zones AA sauf AAt

- Les constructions nouvelles et/ou extensions des bâtiments d'activités ainsi que les extensions à usage d'habitation existantes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AA 4,
 - o elles ne doivent pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- Les extensions sont autorisées dans un local accessoire, sous les conditions cumulatives suivantes :

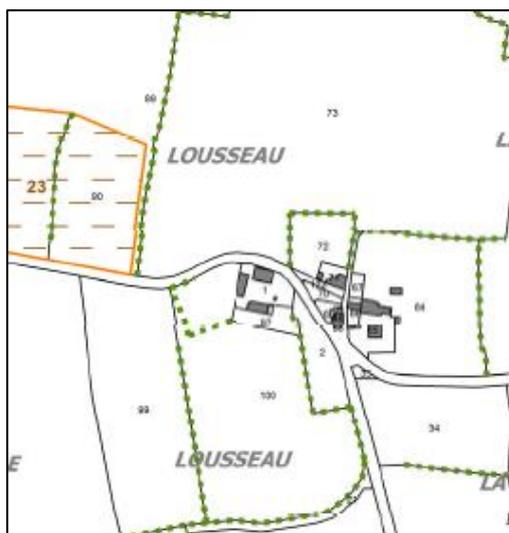
- Le local doit être contiguë à l'existant,
 - L'emprise au sol de l'extension ne doit pas être supérieure à 40 m²,
 - L'extension ne doit pas créer de logement nouveau,
 - L'extension ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité. Ne doit pas être à moins de 100m.
 - seules les destinations autorisées à l'article 1 y sont autorisées.
- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AA 4,
 - dans le cas d'une nouvelle construction elle ne doit pas s'implanter à moins de 100 m des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
 - dans le cas d'une extension d'une annexe existante, le projet ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexe et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

En toutes zones AA

- Les changements de destination sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
 - seules les destinations autorisées à l'article 1 y sont autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

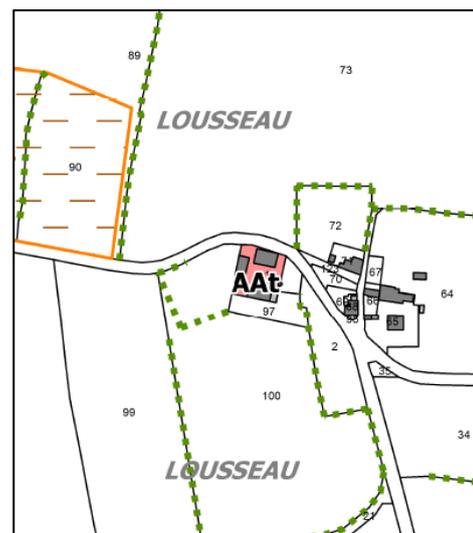
2.8.3. Modification du règlement graphique – Création d'un zonage Aat

Zonage avant modification



Secteur Lousseau est classé en zone A

Zonage après modification



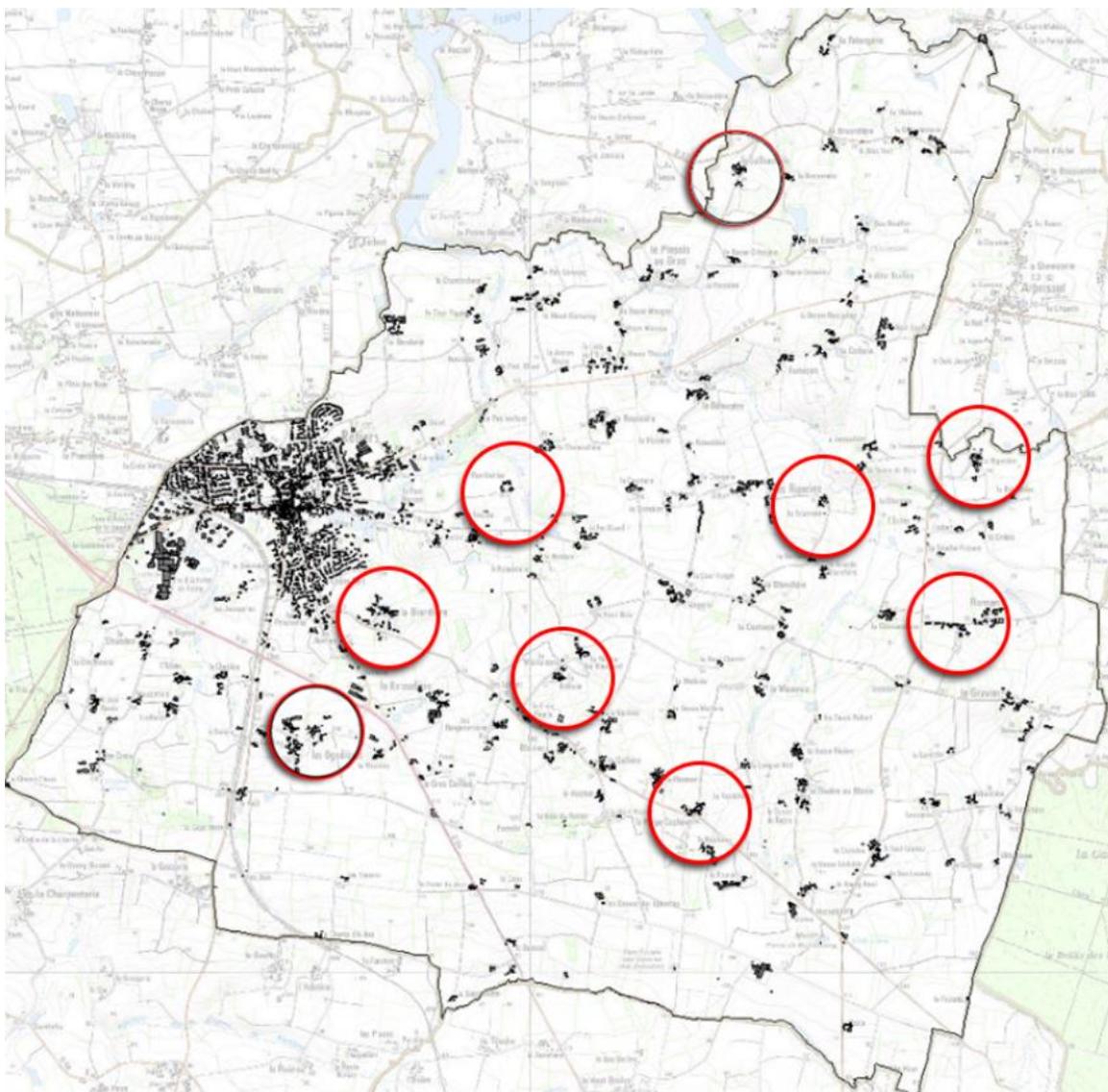
Secteur Lousseau est classé en zone Aat

2.9. Modification graphique – ajout de douze changements de destination

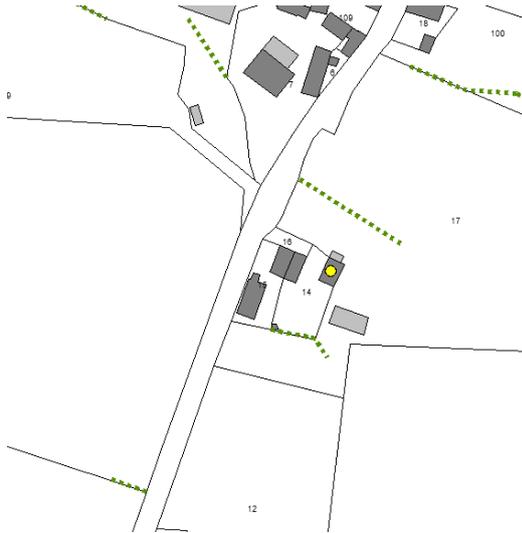
2.9.1. Contexte

Plusieurs bâtiments anciennement agricoles n'avaient pas été repérés sur les parcelles sur la commune.

Ainsi 12 nouvelles bâtisses sont identifiées et pourront faire l'objet d'un changement de destination sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF.



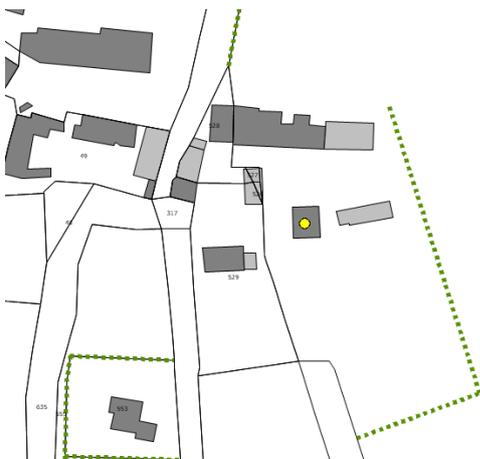
Localisation des 12 nouvelles constructions, réparties dans 7 hameaux, pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination



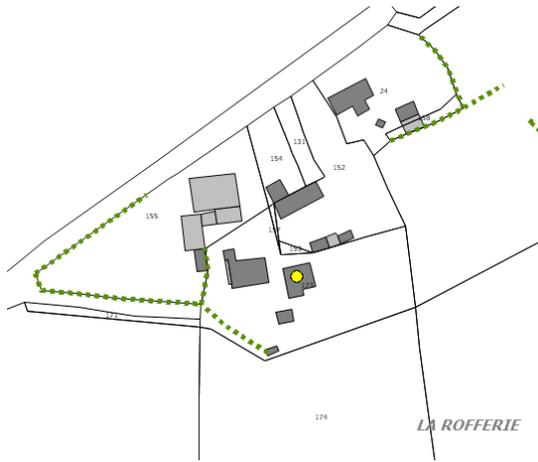
La Guillaumerie



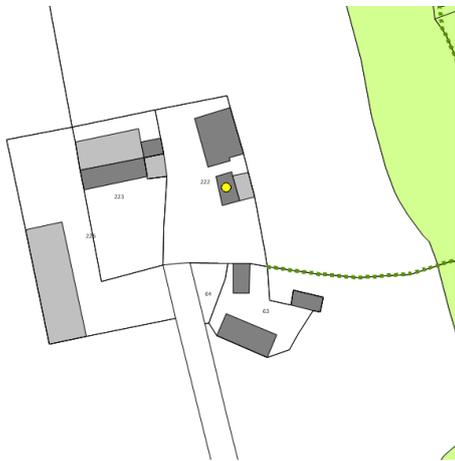
Les Ogodières



La Biardière



La Rofferie



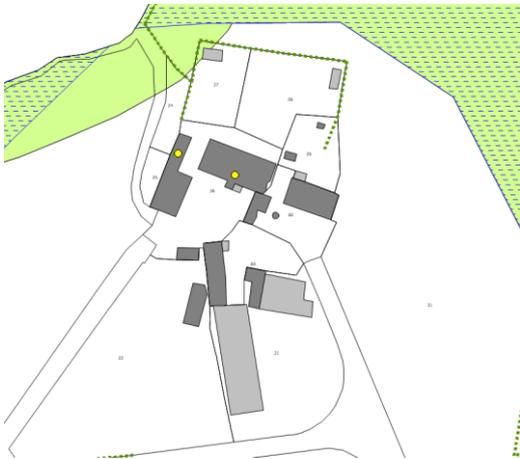
Montbottier



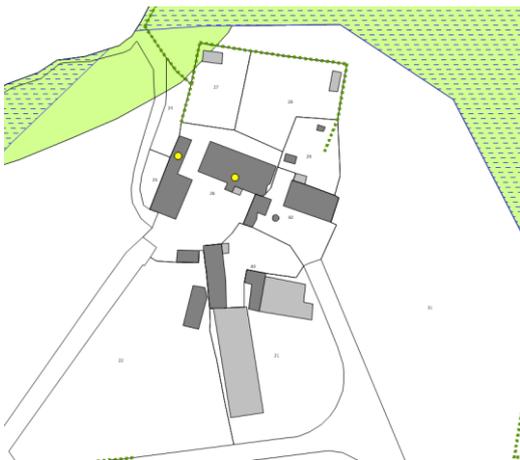
Les Riperies



Les Riperies



Les Bigotières



Les Bigotières



Roman



Le Gros Caillou



La Forge Cochère

2.9.2. Modification du règlement graphique

La modification consiste à ajouter sur le plan de zonage une pastille jaune pour repérer le bâtiment pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

Le nombre total de changements de destination repérés au PLU passe de 10 à 22.

2.12. Modification graphique - ajout d'un SIS

2.12.1. Contexte

Le plan de zonage ne fait pas apparaître les secteurs d'information sur les sols (SIS). Il est nécessaire de l'ajouter sur le plan de zonage. Par ailleurs, un paragraphe sur la pollution des sols est ajouté dans les dispositions générales.

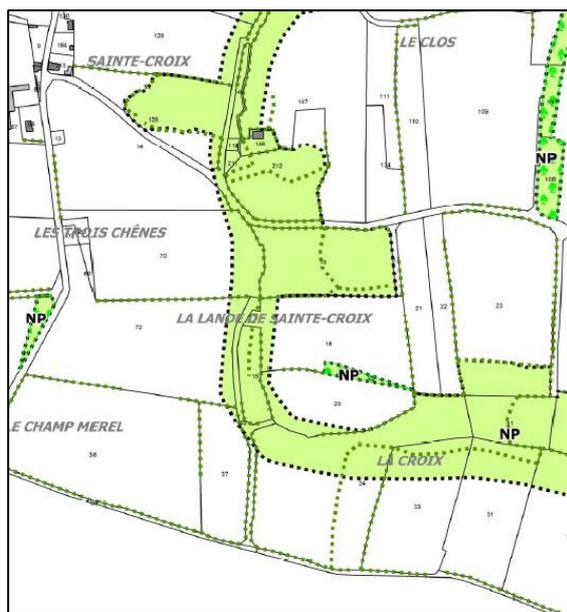
2.12.2. Modification du zonage

Le SIS suivant est ajouté sur le plan de zonage

N° Identifiant	Commune principale	Code Insee	Nom(s) usuel(s)	Adresse	Lieu-dit	Autres sources de données
35SIS02728	RETIERS	35239	Ancienne décharge de Sainte Croix	Sainte Croix		Base BASIAS : N° BRE3501771



Zonage avant modification



Zonage après modification



2.12.3. Complément apporté aux dispositions générales sur la pollution des sols

Après modification

Est ajouté le texte en orange suivant :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

14. LA POLLUTION DES SOLS

Les Secteurs d'Information sur les Sols recensent les terrains où la pollution du sol est avérée. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Tout projet d'urbanisme dans ces sites ou anciens sites devra tenir compte de cette information.

Par ailleurs, toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

2.13. Modification du règlement littéral en zones UC, UE et 1AUE – Stationnement

2.13.1. Contexte

La collectivité souhaite modifier et harmoniser les règles relatives au stationnement des véhicules sur l'ensemble des zones UE, 1AUE et sur la zone UC qui couvre le secteur d'aménagement de la rue Pavie (OAP n°1).

Les articles 7 des zones UE et 1AUE font l'objet de modifications.

La zone UC est modifiée (création d'un indice « p » sur le secteur de la rue Pavie) pour préciser les nouvelles normes à respecter en matière de stationnement.

2.13.2. Modification du règlement littéral

Une nouvelle zone est créée en zone UC :

- ✓ Cette zone possède une sous-zone UCp qui couvre le secteur de l'OAP n°1 de la rue Pavie.

Avant modification

ARTICLE UC 7 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Aucune place de stationnement ne sera demandée pour :
 - o La création d'un commerce,
 - o La création d'un nouveau logement par changement de destination,
 - o La création d'un nouveau logement par division d'un logement existant.

Après modification

Est ajouté le texte en orange suivant :

ARTICLE UC 7 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Aucune place de stationnement ne sera demandée pour :
 - o La création d'un commerce,
 - o La création d'un nouveau logement par changement de destination,
 - o La création d'un nouveau logement par division d'un logement existant.

En zone UCp

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation sont exigées :

Destinations et sous-destinations	Nombre de place de stationnement
Habitation	
Logement	
Habitat individuel et opération groupée	2 par logement
Habitat collectif	1 place par tranche de 60m ² de surface plancher avec minimum 1 place par logement
Logements locatifs sociaux	1 par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients/résidents.

Avant modification

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Point 7.2 : Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** est exigée 1 place de stationnement par logement.

Après modification

Est ajouté le texte en orange suivant :

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Point 7.2 : Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation sont exigées :

Destinations et sous-destinations	Nombre de place de stationnement
Habitation	
Logement	
Habitat individuel et opération groupée	2 par logement
Habitat collectif	1 place par tranche de 60m ² de surface plancher avec minimum 1 place par logement
Logements locatifs sociaux	1 par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients/résidents.

Avant modification**ARTICLE 1AUE 7 : STATIONNEMENT**

Point 7.2 : Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** sont exigées 2 places de stationnement par logement.

Après modification

Est ajouté le texte en orange suivant :

ARTICLE 1AUE 7 : STATIONNEMENT

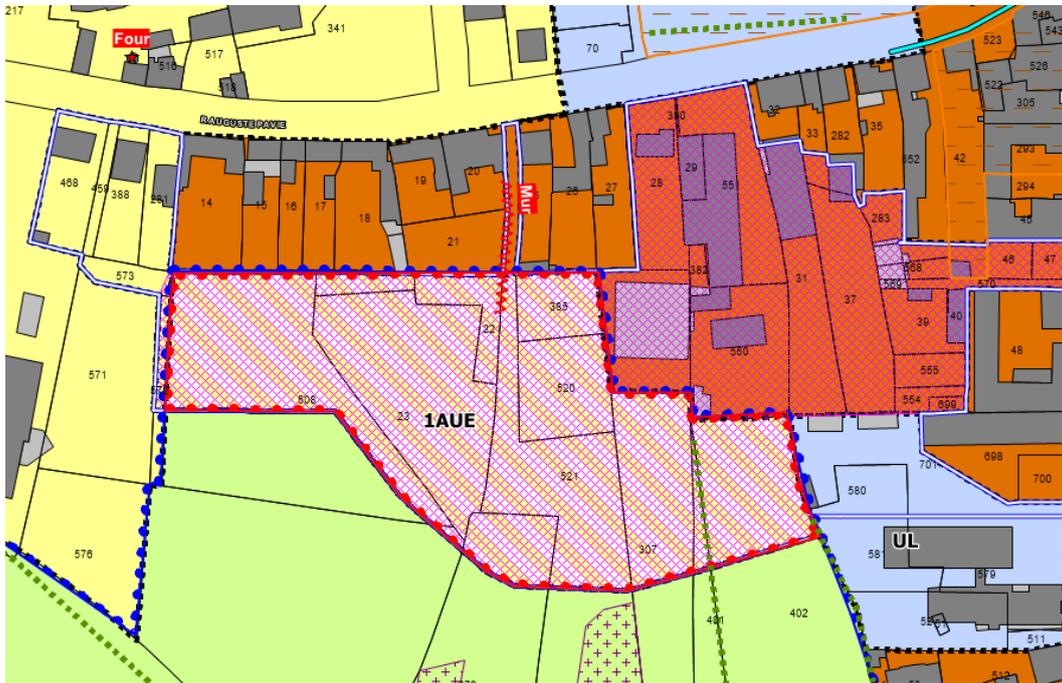
Point 7.2 : Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation sont exigées :

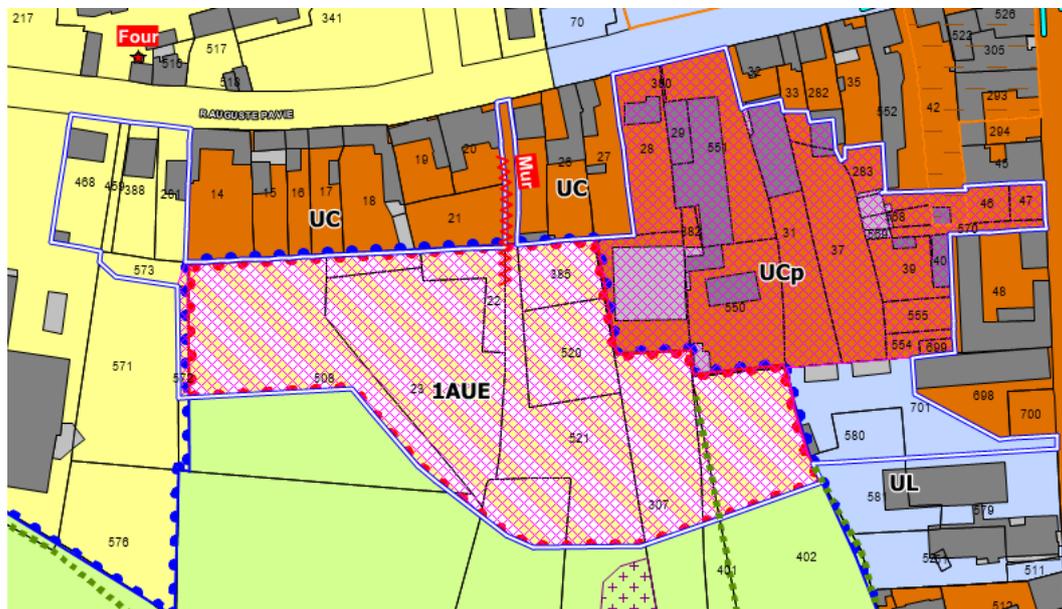
Destinations et sous-destinations	Nombre de place de stationnement
Habitation	
Logement	
Habitat individuel et opération groupée	2 par logement
Habitat collectif	1 place par tranche de 60m ² de surface plancher avec minimum 1 place par logement
Logements locatifs sociaux	1 par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, notamment en fonction des effectifs et du nombre potentiel de clients/résidents.

2.13.3. Modification du règlement graphique

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.14. Modification du règlement littéral en zone UL – Autorisation de la sous destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

2.14.1. Contexte

Un pôle médical est implanté dans la zone UL de PLU (rue du Docteur Le Bastard).

Certaines activités en lien avec la santé peuvent être classées dans la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », mais d'autres peuvent être classées dans la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Pour cette raison, la commune souhaite autoriser en zone UL la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », pour faciliter l'implantation d'activités en lien avec la santé dans le pôle situé rue du Docteur Le Bastard.

2.14.2. Modification du règlement littéral

Avant modification

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Après modification

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Commerce et activité de service

- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

2.15. Suppression d'un STECAL à vocation économique

2.15.1. Contexte

Le PLU identifie un STECAL sur le secteur de Richebourg. L'entrepreneur a déménagé son activité sur la commune de Janzé.

Ce STECAL ne couvrant plus aucune entreprise, la commune souhaite le supprimer et reclasser le secteur en zone A.

2.15.2. Modification du règlement littéral

Avant modification

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

La zone AA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

Cette zone possède quatre sous-zones :

- **AAa** qui couvre le secteur du Coudray.
- **AAc** qui couvre les secteurs de La Retaudière et de la Diriais.
- **AAs** qui couvre les secteurs des Rangeonnières et de l'Ecotay.
- **AAe** qui couvre le secteur de la Demandière.
- **AAi** qui couvre les secteurs de Roman et Richebourg.

Après modification

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

La zone AA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

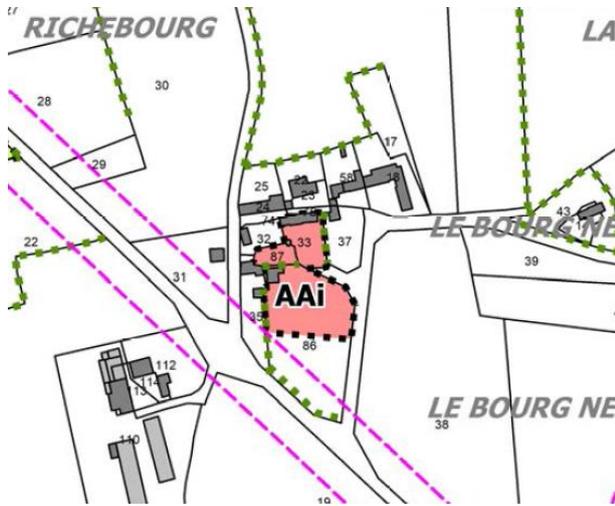
Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

Cette zone possède quatre sous-zones :

- **AAa** qui couvre le secteur du Coudray.
- **AAc** qui couvre les secteurs de La Retaudière et de la Diriais.
- **AAs** qui couvre les secteurs des Rangeonnières et de l'Ecotay.
- **AAe** qui couvre le secteur de la Demandière.
- **AAi** qui couvre les secteurs de Roman ~~et Richebourg~~.

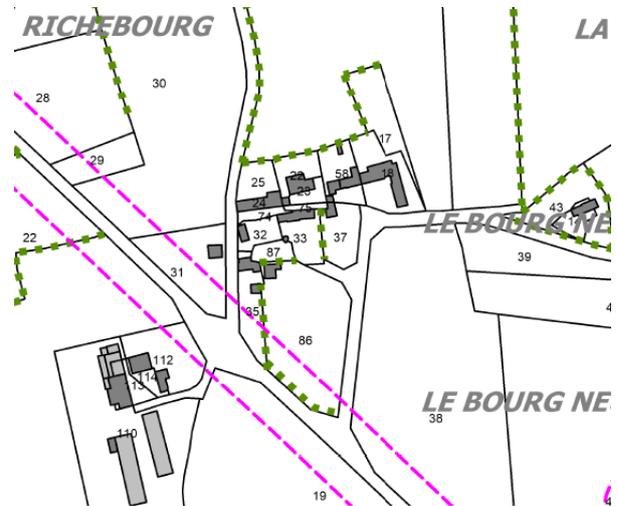
2.15.3. Modification du zonage

Zonage avant modification



Secteur Richebourg est classé en zone AAi

Zonage après modification



Secteur Richebourg est classé en zone A

2.16. Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur rue Pavie

2.16.1. Contexte

Pour donner suite à une étude de densification et de renouvellement urbain sur le secteur de la rue Pavie (OAP n°1), la collectivité souhaite optimiser le foncier disponible et faciliter la densification en augmentant la hauteur maximale des constructions qui seront autorisées sur ce site.

Cette nouvelle règle doit faciliter la réalisation de construction en R+3.

- La hauteur maximale ne devra pas excéder :
 - 11 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 16 mètres au point le plus haut.

La zone UC est modifiée (création d'un indice « p » sur le secteur de la rue Pavie) pour préciser les nouvelles normes à respecter en matière de hauteur.

La zone 1AUE est modifiée (création d'un indice « p » sur le secteur de la rue Pavie) pour préciser les nouvelles normes à respecter en matière de hauteur.

L'OAP n°1 et le plan de zonage doivent également être modifiés pour prendre en compte ces nouvelles hauteurs maximales.

2.16.2. Modification du règlement littéral

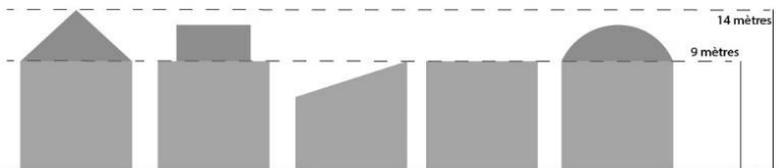
Avant modification

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point 4.1 : Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 : Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 14 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Après modification

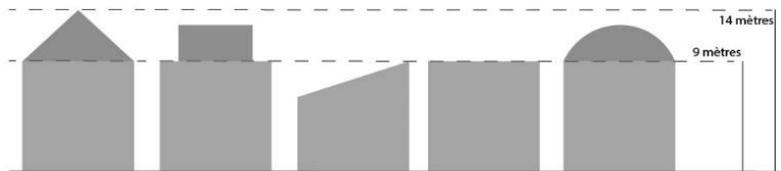
Est ajouté le texte en orange suivant :

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point 4.1 : Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 : Constructions nouvelles et extensions

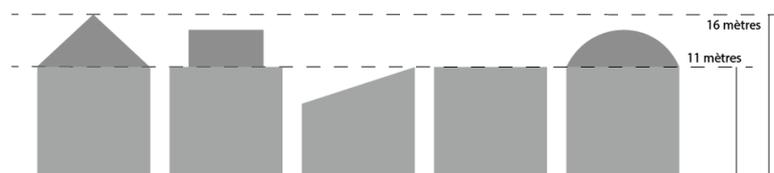
- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 14 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UCp

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 11 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 16 mètres au point le plus haut.



Une nouvelle zone est créée en zone 1AUE :

- ✓ Cette zone possède une sous-zone 1AUEp qui couvre le secteur de l'OAP n°1 de la rue Pavie.

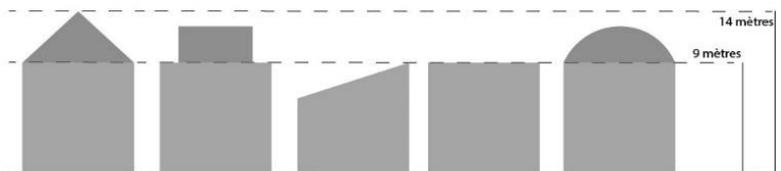
Avant modification

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point 4.1 : Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 : Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 14 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Après modification

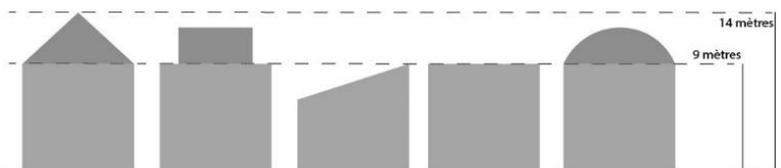
Est ajouté le texte en orange suivant :

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point 4.1 : Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 : Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 14 mètres au point le plus haut.

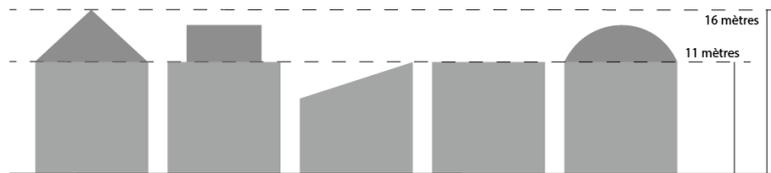


- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone 1AUEp

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 11 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 16 mètres au point le plus haut.



3. Les incidences sur l'environnement

Considérant que la modification concerne les points suivants :

- ✓ Modification du règlement littéral en zone A – Logement de fonction,
- ✓ Modification du règlement littéral en zone A et N – Implantation des annexes,
- ✓ Modification des dispositions générales et du règlement littéral (définition du local accessoire),
- ✓ Modification du règlement littéral des STECAL en zone AA (autoriser les changements de destination dans les STECAL éco),
- ✓ Modification des dispositions générales relatives aux marges de recul,
- ✓ Modification de l'OAP N°6,
- ✓ Modification de l'OAP N°9,
- ✓ Création d'un STECAL,
- ✓ Modification graphique – ajout de deux changements de destination,
- ✓ Modification graphique de la marge de recul route d'Abrissel,
- ✓ Modification graphique de la marge de recul route de Martigné-Ferchaud,
- ✓ Modification graphique - ajout d'un SIS,
- ✓ Modification du règlement littéral en zones UC, UE et 1AUE – Stationnement,
- ✓ Modification du règlement littéral en zone UL – Autorisation de la sous destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- ✓ Suppression d'un STECAL à vocation économique (Richebourg).
- ✓ Augmentation de la hauteur des constructions sur le secteur rue Pavie.

il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de ces modifications sur l'environnement.

3.1. Les incidences sur les habitats naturels

Les modifications ne concernent pas des sites présentant des habitats remarquables.

Les modifications de la rédaction des changements de destination qui reprend celle du code de l'urbanisme, des logements de fonction qui encourage à limiter le mitage, des annexes qui ajoute des règles de distance et des dispositions générales qui précise la définition de local accessoire, ne contribuent pas à réduire ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

Les modifications ne concernent pas les zones N, sauf pour l'implantation des annexes qui est complétée et mieux encadrée.

Il en est de même pour la création du STECAL à Lousseau, l'ajout de changements de destination, l'ajout d'un SIS, la rectification matérielle sur des marges de recul et la modification du texte des OAP, ces modifications ne contribuent pas à réduire ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.

3.2. Les incidences sur les terres agricoles

Les modifications concernent des secteurs agricoles.

Les modifications de la rédaction des changements de destination qui reprend celle du code de l'urbanisme, des logements de fonction qui encourage à limiter le mitage, des annexes qui ajoute des règles de distance avec les autres exploitations agricoles et des dispositions générales qui précise la définition de local accessoire ne remettent pas en cause la notion de préservation des espaces agricoles.

Dans le cadre de cette modification du PLU, la règle sur les logements de fonction précise des règles de distance d'implantation par rapport aux autres exploitations agricoles, de même pour les annexes alors que dans le PLU en vigueur cela n'était pas précisé. Ainsi la modification à une incidence positive sur l'agriculture et son développement.

Concernant la définition de local accessoire, il est précisé que les extensions du logement sont possibles dans un local accessoire et seulement s'il est en continuité du logement et tout en respectant les règles de distances avec les exploitations agricoles. Permettre des extensions dans un bâtiment existant, limite la consommation d'espace agricole, en limitant l'augmentation des imperméabilisations du sol par extension.

Le STECAL qui est ajouté est limité en surface 1 430 m², il n'autorise pas les extensions, il limite l'activité uniquement à une sous destination, de plus ce site disposait déjà d'une activité équine, son impact sur l'activité agricole est donc très limité.

L'ajout de changements de destination concernent des bâtiments seront analysés par la CDPENAF au moment de la demande de changement de destination (avis conforme).

Concernant, l'ajout d'un SIS, de la rectification sur des marges de recul, s'agissant de rectifications matérielles, il n'y a pas d'impact sur l'agriculture.

Nous pouvons considérer que la consommation des espaces agricoles est gérée et respectée.

Ainsi les diverses modifications ci-dessus évoquées auront peu d'incidences sur l'activité agricole et aucune sur la consommation d'espaces agricoles.

3.3. Les incidences sur les paysages

Les modifications concernent très majoritairement des secteurs N et A. Il est donc nécessaire de vérifier l'impact sur les paysages.

La nouvelle règle retirant la notion « attenant » pour la création du logement de fonction en zone A, pourrait avoir un impact sur le paysage. Cependant, il sera très limité considérant qu'il n'y a presque plus de permis autorisés pour des logements de fonctions d'agriculteurs et que la règle impose que la construction ne favorise pas le mitage et ne consomme pas de terres exploitées.

La création du STECAL et des changements de destination n'ont pas d'impact sur le paysage puisqu'il ne s'agit que de changement d'usage dans l'enveloppe du bâti existant.

La règle de distance des annexes avec les autres exploitations agricoles à un impact positif sur le paysage puisqu'elle ne fait qu'encourager au regroupement des constructions en campagne et limiter le mitage.

L'ajout d'un SIS, les nouvelles règles relatives aux stationnements, la rectification matérielle sur des marges de recul et la modification du texte des OAP n'ont pas d'incidence sur les paysages.

La possibilité de construire en R+3 dans le secteur de l'OAP n°1 n'impactera pas le grand paysage. En effet, ce secteur est implanté à proximité immédiate du centre-ville et est bordé par des constructions ou des arbres très hauts.

Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité

Les modifications sur les marges de recul ne concernent que des rectifications matérielles. Cette modification n'augmente pas le risque ou la sécurité.

Les autres modifications sur les règles en zones U, AU, A et N n'autorisent pas de nouvelles constructions, ainsi nous pouvons considérer qu'elles n'augmentent pas le risque en termes de sécurité routière.

L'ajout du SIS concerne également une rectification matérielle. Cette modification est positive puisqu'elle ajoute une information supplémentaire sur la prise en compte du risque.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, feux de forêt, tempêtes et grains, transports de marchandise dangereuse, ruptures de barrage, installations classées.

3.5. Les incidences sur le patrimoine

L'ajout de changements de destination peut contribuer à l'amélioration du patrimoine bâti en pierre en offrant la possibilité de rénovation à usage d'habitation.

Le STECAL créé est situé à 1 km du menhir « Pierre de Richebourg » il n'est pas dans le périmètre de 500 m de ce monument historique. De plus les extensions ne sont pas autorisées. Ainsi le caractère du lieu-dit de Lousseau sera conservé.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences sur le patrimoine remarquable de la commune.

Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est préservée.

➔ Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

4. Les surfaces des zones

La présente modification entraîne en petite modification du tableau des surfaces des zones. La création et la suppression de STECAL AA réduisent légèrement la surface A.



Zones	PLU en vigueur (ha)	Modification n°1
U	223,6	223,6
UC	13,0	13,0
UE	128,9	128,9
UL	19,8	19,8
UA	62,0	62,0
AU	30,1	30,1
1AUE	12,7	12,7
1AUL	4,5	4,5
1AUA	12,9	12,9
A	3 537,1	3 537,1
A	3 534,8	3 534,7
AA	2,31	2,34
N	347,2	347,2
N	347,2	347,2
	4 138,0	4 138,0

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,
- ✓ Le règlement écrit modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.