



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTENAY-LE-COMTE

Dossier de Présentation

Septembre 2024

Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-le-Comte	Approbation
Elaboration	24/03/2005
Révision simplifiée n°1	11/07/2006
Modification n°1	11/07/2006
Révision simplifiée n°2	11/07/2006
Modification n°2	13/12/2007
Révision simplifiée n°3	14/05/2009
Révision simplifiée n°4	14/05/2009
Révision simplifiée n°5	28/01/2010
Révision simplifiée n°6	28/01/2010
Révision simplifiée n°7	28/01/2010
Modification n°3	28/01/2010
Modification n°4	20/03/2018
Révision générale n°1	26/09/2023
Modification simplifiée n°1	24/09/2024

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Fontenay-le-Comte.

Le présent dossier a été mis à disposition du public conformément aux dispositions prévues par l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme du

Le Maire de Fontenay-le-Comte a présenté le bilan de cette mise à disposition devant le Conseil Municipal du 24 septembre 2024 qui a approuvé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE 2

2. Rappel des modalités de la procédure et de son cadre règlementaire..... 3

3. Exposé des motifs et notice explicative..... 5

 3.1 Modification du Rapport de présentation 5

 3.2 Modification du règlement écrit – Zone UE (secteurs ZAE et zones commerciales)..... 5

 3.2.1. CHAPITRE 1 - Tableau des destinations et sous-destinations des constructions / installations 5

 3.2.2. CHAPITRE 2 - UE-2-1-1 - Emprise des constructions 5

 3.2.3. CHAPITRE 2 - UE-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 5

 3.2.4. CHAPITRE 2 - UE-2-4 – Stationnement 5

 3.3 Modification du règlement écrit – Zone 1AUei (ZAE Les Genêts) 5

 3.3.1. CHAPITRE 2 - 1AUei-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 5

 3.4 Modification du Plan de zonage..... 6

 3.4.1. Allée de la Croix de Pierre (BS131) 6

 3.4.2. Rue des Chaignées (YE99) 6

 3.4.3. Rue Louis Auber (ZT626, ZT653, ZT721, ZT720, ZT742, ZT543) 6

 3.4.4. Secteur Milcendeau / Grissais (BM92)..... 6

 3.4.5. Secteur Rabelais-Collège Viète (AH6)..... 6

 3.5 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Secteur de Grissais » 6

 3.6 Conclusion sur la forme de la procédure..... 6

4. Evolutions des pièces du PLU 7

 4.1 Rapport de présentation – Chapitre « V.1.4. LA ZONE UE ET SECTEURS » 7

 4.2 Règlement écrit du PLU - Zone UE (secteurs ZAE et zones commerciales)..... 8

 4.2.1. ZONE UE - Tableau des destinations..... 8

 4.2.2. ZONE UE – Article UE-2-1-1 – Emprise des constructions12

 4.2.3. ZONE UE – Article UE-2-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions13

 4.2.4. ZONE UE – Article UE-2-4 – Stationnement14

 4.3 Règlement écrit du PLU - Zone 1AUei (ZAE Les Genêts)15

 4.3.1. ZONE 1AUei – Article 1AUei-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions15

 4.4 Plan de zonage (pièce n°4a)16

 4.4.1 – Allée de la croix de Pierre (BS131)16

 4.4.2 – Rue des Chaignées (YE99).....17

 4.4.3 – Rue Louis Auber (ZT626, ZT653, ZT721, ZT720, ZT742, ZT543).....18

 4.4.4 – Secteur Milcendeau / Grissais (BM92)19

 4.4.5 – Secteur Ancien Viète (AH6) 20

 4.5. – Orientation d’Aménagement et de Programmation (pièce n°5a)21

 4.5.1. Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Secteur de Grissais ».....21

5. Analyse des incidences sur l’environnement sur l’environnement et sur la santé humaine des modifications22

2. Rappel des modalités de la procédure et de son cadre règlementaire

Une procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L 153.45 à L 153.48 du Code de l'Urbanisme.

Article L-153.45 du Code de l'Urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L-153.46 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L-153.47 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L-153.48 du Code de l'Urbanisme

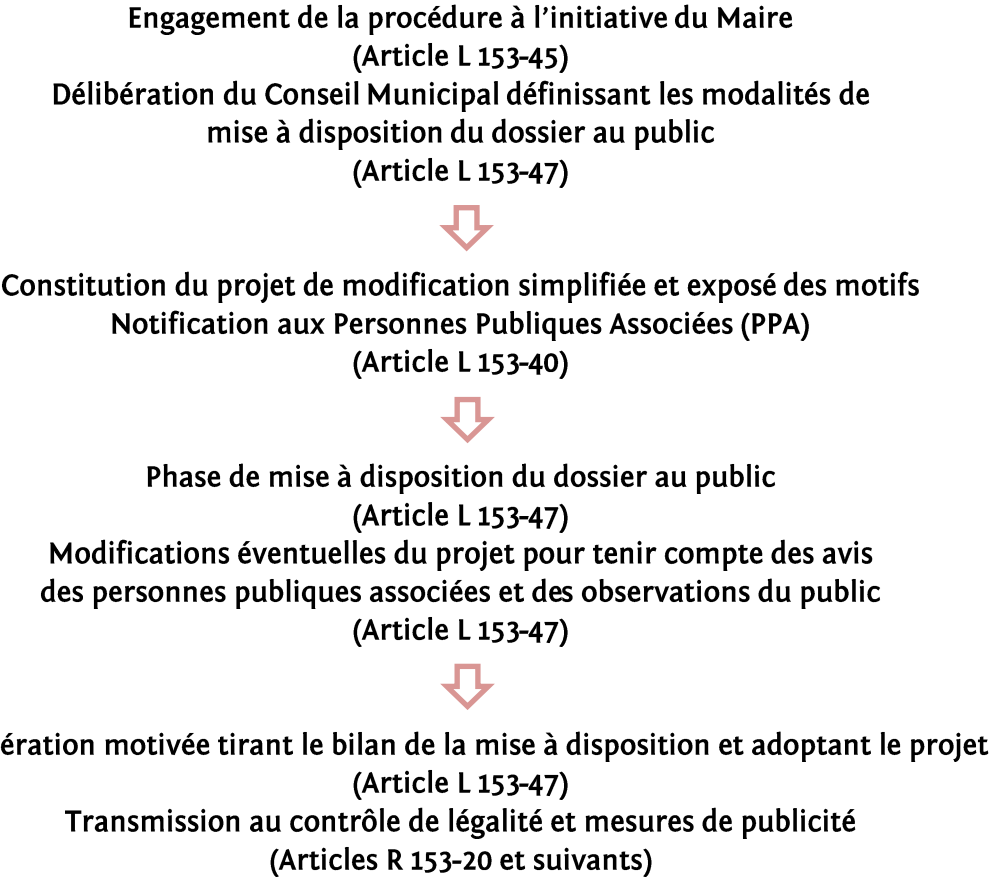
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'ensemble des règles du plan ;
 - Diminuer ces possibilités de construire ;
 - Réduire la surface d'une zone urbaine et à urbaniser.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées et décrites dans la présente note au chapitre « exposé des motifs et notice explicative », la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Déroulement de la procédure



Dans le cas du PLU de Fontenay-le-Comte, la modification simplifiée a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté municipal n°A2024-0330 du 26 février 2024 tandis que le Conseil municipal, par délibération n°2024-01-16 du 12 mars 2024 a déterminé les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Les avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Fontenay-le-Comte a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme par courrier daté du 25 mars 2024.

A l'issue du délai qu'il leur est imparti pour répondre, le bilan des avis reçus est celui-ci :

- Le Conseil Départemental de Vendée en date du 13 mai 2024 pour qui le projet n'appelle pas d'observations ;
- Le Ministère des Armées en date du 15 avril 2024 pour qui le projet n'appelle aucun commentaire ;
- Le Centre National de la Propriété Forestière en date du 24 mai 2024 qui émet un avis favorable au projet ;
- Le Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement en date du 31 mai 2024 qui précise que le projet est compatible avec le SCoT Sud-Est Vendée et émet un avis favorable au projet ;
- Le Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes en date du 14 mai 2024 pour lequel le projet n'appelle aucune remarque ;

- La commune de Longèves par délibération en date du 15 mai 2024 qui émet un avis favorable au projet.

L'absence de réponses des autres PPA emporte avis favorable de leur part.

Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Fontenay-le-Comte a fait l'objet d'une mise à disposition du public à la mairie de Fontenay-le-Comte du 24 juin 2024 au 26 juillet 2024, dans les conditions prévues dans la délibération du Conseil municipal du 12 mars 2024.

Le dossier mis à disposition du public était constitué des éléments suivants :

- L'arrêté n°A2024-330 du 26 février 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-le-Comte ;
- La délibération n°2024-01-16 du 12 mars 2024 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Fontenay-le-Comte ;
- Le présent arrêté n°A2024-944 du 6 juin 2024 précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Fontenay-le-Comte ;
- Une notice présentant le projet de modification simplifiée n°1 et l'exposé de ses motifs ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) qui auront été adressés à la commune ;
- L'attestation de la MRAe informant la collectivité de l'avis réputé favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale accompagnée du formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme.
- Un registre des observations du public dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée ;

Deux remarques ont été formulées dans le cadre de la mise à disposition du public :

- La première par M. Joseph BREMAND, propriétaire de la parcelle CD n°222 qui précise que celle-ci est concernée par 2 zones (UB et UEc) et accueille aujourd'hui une entreprise de pompes funèbres et de services funéraires. A ce titre, il indique qu'elle devrait être concernée par le zonage UEc, comme l'ensemble de la zone d'activités commerciales de Saint-Médard à laquelle est rattachée cette entreprise.
- La seconde par M. Jean-Louis FILLON, propriétaire de la parcelle CA n°250 qui précise que celle-ci est concernée au plan de zonage par un recul obligatoire par rapport à l'axe de la RD948B alors que cette parcelle est située en agglomération. Il rappelle que le PLU de 2005 ne lui imposait pas ce recul obligatoire et qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avait été délivré favorablement.

Ces deux remarques, étudiées en commission Urbanisme et relevant de l'erreur matérielle, ont recueilli un avis favorable des membres. Il a donc été décidé de les intégrer au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Fontenay-le-Comte

L'ensemble du dossier, modifié pour intégrer les deux remarques formulées dans le cadre de la mise à disposition, a donc été approuvé par délibération n°2024-04-22 du 24 septembre 2024.

Suite à l'approbation du projet en Conseil municipal, les mesures de publicité effectuées et le contrôle de légalité achevé, la modification simplifiée n°1 deviendra exécutoire et sera annexée au PLU en vigueur.

3. Exposé des motifs et notice explicative

La commune de Fontenay-le-Comte est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération le 24 mars 2005. Depuis cette date, le document a fait l'objet de nombreuses procédures d'évolution (liste en couverture du dossier) dont une révision générale majeure approuvée le 26 septembre 2023 qui exprime, à travers son nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), plusieurs orientations :

- Orientation 1 : Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire
- Orientation 2 : Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale
- Orientation 3 : Une organisation urbaine structurée autour d'une ville-centre agglomérée, de « quartiers » associés et connectés à des villages proches
- Orientation 4 : Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations
- Orientation 5 : Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler
- Orientation 6 : Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique
- Orientation 7 : Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible.

Sans remettre aucunement en cause les orientations du document d'urbanisme directeur de la commune, la mise en application du PLU depuis son opposabilité a fait apparaître quelques erreurs matérielles, ajustements, précisions et modifications mineures qu'il convient d'ores et déjà de corriger poursuivant cette procédure.

3.1 Modification du Rapport de présentation

Le rapport de présentation sera complété au chapitre « V.1.4. LA ZONE UE ET SECTEURS » car il convient d'ajouter la présentation du sous-secteur UEi4 correspondant à la friche PROLIFER (erreur matérielle). Le rapport de présentation sera également complété par l'adjonction du présent dossier de présentation et de justification de la modification simplifiée n°1.

3.2 Modification du règlement écrit – Zone UE (secteurs ZAE et zones commerciales)

Comme rappelé dans le rapport de présentation, pour chacune des ZAE de Fontenay-le-Comte aménagée ou en cours d'aménagement, les enjeux de développement et de valorisation ont été identifiés aux phases diagnostic, PADD et traduits au sein du règlement. Les objectifs de spécialisation des ZAE ont conduit à une refonte complète du règlement écrit et graphique, d'où le nombre de secteurs dans la zone UE.

3.2.1. CHAPITRE 1 - Tableau des destinations et sous-destinations des constructions / installations

La lecture attentive du tableau montre que celui-ci est incomplet et omet quelques sous-secteurs dans certaines sous-destinations. Aussi, il n'est pas possible d'identifier si telle ou telle construction/installation est envisageable sur certaines parcelles couvertes par ces sous-secteurs. Par ailleurs, pour le sous-secteur UEb5, des premiers échanges avec des porteurs de projet démontrent la nécessité d'élargir les faisabilités à certaines destinations/sous-destinations de même qu'en secteur UEc, la présence de bureaux nécessite d'y prévoir des possibilités d'établissement.

Il apparaît donc nécessaire de compléter et modifier le tableau.

3.2.2. CHAPITRE 2 - UE-2-1-1 - Emprise des constructions

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la Chambre de Commerce et d'Industrie nous avait recommandé d'abaisser le seuil des surfaces commerciales nouvelles autorisables en zone commerciale (secteur UEc) de 450 m² à 400 m² (cohérence avec les surfaces CDAC, seuils GMS...). La commune de Fontenay-le-Comte avait fait le choix de suivre cette recommandation et le tableau des destinations a été modifié suite à l'enquête publique. Toutefois, à l'article UE-2-1-1 (Emprise des constructions), la correction de ce seuil n'a pas été réalisée si bien qu'il y a une incohérence entre les 2 articles du règlement.

Il apparaît donc nécessaire de modifier l'article « UE-2-1-1 – Emprise des constructions » pour ce qui concerne le sous-secteur UEc.

3.2.3. CHAPITRE 2 - UE-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'objectif de cette évolution est de préciser les surfaces à prendre en compte pour le calcul des obligations de plantation. Ces obligations visant un objectif double : le verdissement des zones économiques d'une part tout en n'obérant pas les perspectives de développement futur (extensions par exemple) des entreprises qui s'y implantent d'autre part.

Il est donc proposé de modifier l'article « UE-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions »

3.2.4. CHAPITRE 2 - UE-2-4 – Stationnement

L'objectif de cette évolution est d'assouplir, sur la base de justifications, la jauge de stationnement imposée à certaines activités spécifiques alors même que la nature de l'activité ne nécessite pas le déploiement de grandes surfaces de stationnement. C'est aussi permettre par ce biais, à l'heure de la sobriété foncière, d'éviter la sur-imperméabilisation des sols.

Il est donc proposé de modifier l'article « UE-2-4 – Stationnement »

3.3 Modification du règlement écrit – Zone 1AUei (ZAE Les Genêts)

3.3.1. CHAPITRE 2 - 1AUei-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Il s'agit de rectifier une formulation de cet article précisant que la bande de 0 à 10 mètres, située au-delà de la bande de recul Loi Barnier (50 mètres), est inconstructible alors même que l'étude Loi Barnier et l'article « 1AUei-2-1-2 – Implantations » précisent qu'une façade de construction doit être implantée dans cette bande.

Il est donc proposé de modifier l'article « 1AUei-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions »

3.4 Modification du Plan de zonage

3.4.1. Allée de la Croix de Pierre (BS131)

Dans le cadre de la définition de l'enveloppe urbaine, outre la réalité physique des constructions, il a été procédé à l'analyse des autorisations délivrées mais non mise en œuvre. Or, l'une d'entre elles a été oubliée si bien que la parcelle, aujourd'hui bâtie (PC 85092 21 F0114 accordé le 10 mars 2022), est située en zone A sur le plan de zonage.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur en modifiant la limite de zone afin que cette construction soit englobée en zone UB, comme l'ensemble des parcelles voisines.
La bande espaces verts mentionnée au plan de zonage (L.151-19) serait décalée en limite de la zone nouvellement définie.

3.4.2. Rue des Chaignées (YE99)

Dans la même idée que le point précédent, il est proposé de mettre en corrélation le plan de zonage avec la réalité physique puisqu'un permis de construire a été accordé sur une unité foncière composée de 2 parcelles et que l'une d'entre elles n'est pas rattachée à la zone U.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur en modifiant la limite de zone afin que l'ensemble de cette unité foncière soit englobée en zone UB.
La bande espaces verts mentionnée au plan de zonage (L.151-19) serait décalée en limite de la zone nouvellement définie.

3.4.3. Rue Louis Auber (ZT626, ZT653, ZT721, ZT720, ZT742, ZT543)

Il est proposé de modifier le zonage pour ces 6 parcelles et de tenir compte des réalités de terrain puisqu'elles accueillent à ce jour des activités de commerce de détail non autorisées en zone UEb3.

Il est donc proposé de modifier le zonage de ces 6 parcelles (UEb3 vers UEc).

3.4.4. Secteur Milcendeau / Grissais (BM92)

Dans le cadre d'un projet économique privé, un porteur de projet souhaite faire l'acquisition de la parcelle BM92 pour y développer le parking de son activité. Cette parcelle est à cheval sur 2 zones (UEc et 1AU) et nécessiterait d'être intégralement zone UEc (le secteur 1AU étant couvert par une OAP, celle-ci nécessiterait d'être modifiée également > voir point suivant).

Il est donc proposé de modifier le zonage de cette parcelle (1AU vers UEc).

3.4.5. Secteur Rabelais-Collège Viète (AH6)

Cette parcelle mentionne un immeuble répertorié en patrimoine bâti protégé (L.151-19) alors que celui-ci a été démoli il y a plusieurs années et qu'il ne présentait pas de caractère patrimonial (construction

modulaire). Par ailleurs, cette parcelle est couverte par un zonage UBm et par un périmètre de gel alors que celle-ci est intégrée au périmètre d'opération du Pôle Intercommunal Culture et Jeunesse.

Il est donc proposé de modifier le zonage de cette parcelle en l'excluant du périmètre de gel et en modifiant le zonage (UBm vers UA).

3.5 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle
« Secteur de Grissais »

Dans le cadre d'un projet économique privé, un porteur de projet souhaite faire l'acquisition de la parcelle BM92 pour y développer le parking de son activité. Cette parcelle est à cheval sur 2 zones (UEc et 1AU) et nécessiterait d'être intégralement zone UEc.
Actuellement couverte en partie par un zonage 1AU, la parcelle est concernée par une OAP qui nécessiterait d'être modifiée en conséquence. Le traitement de la zone tampon végétale (interface zone économique / habitat) serait maintenue et décalée à l'extérieur de la parcelle.

Il est donc proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur de Grissais »

3.6 Conclusion sur la forme de la procédure

Ainsi, conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la modification du règlement écrit, du plan de zonage et de l'OAP « Secteur de Grissais » peuvent se faire grâce à une procédure de modification du PLU dans la mesure où :

- Elles ne remettent pas en cause l'économie générale et les orientations définies dans le PADD ;
- Elles ne réduisent pas un Espace boisé Classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection environnementale ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de risques graves de nuisances.

Elles n'ont pas pour effet non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans cette zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire ni de réduire la surface d'une zone U ou AU.

Ainsi, et conformément aux articles L 153-45 et L 153-46 du Code de l'Urbanisme, ces modifications peuvent s'envisager grâce à une procédure de modification simplifiée du PLU.

4. Evolutions des pièces du PLU

4.1 Rapport de présentation – Chapitre « V.1.4. LA ZONE UE ET SECTEURS »

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

[...]	[...]
UEi1 - Zone d'activités industrielle du Seillot La ZA du Seillot est à vocation industrielle (artisans, industrie, dépôts...). Elle accueille également des équipements d'intérêt collectif dont l'implantation doit être privilégiée dans des zones adaptées en raison de leur nature, superficie, contraintes (caserne pompiers déchèterie, futur crématorium)	permettre le renouvellement et la requalification des ZA, y concentrer des activités industrielles, secondaires, prendre en compte les équipements d'intérêt collectif existants et potentiels, ne pas muter vers une zone « mixte » (pas de commerces, restauration, services... qui peuvent être implantés dans les zones économiques mixtes).
UEi2 - Zone d'activités industrielle des Champs Blancs/ Route de Niort Les ZA des Champs Blancs (en cours d'aménagement) et parties nord et Sud de la ZA Route de Niort sont destinées prioritairement aux activités du secteur secondaire, industrielles. La ZA de Niort comporte quelques activités commerciales, silos agricoles et des logements insérés dans le tissu économique.	permettre le renouvellement et la requalification des ZA et leur extension, y privilégier les activités industrielles, entrepôts, entrepôts, dépôts... tout en prenant en compte la présence de commerces et habitations « dispersées » (ZA route de Niort) et leur besoin d'évolution/adaptation.
UEi3 - Zone d'activités industrielle Route de Sérigné Cette ZA communautaire est une petite zone avec une seule activité industrielle (+ antenne)	permettre le maintien et le renouvellement de la ZA, en conservant la vocation industrielle du site.
UEe - Sites d'installations photovoltaïques (Seillot) Ces sites correspondant au parc photovoltaïque déjà en place ZA du Seillot et au projet de ferme photovoltaïque en projet sur le site de la friche industrielle de Seillot.	soutenir les projets en faveur des énergies renouvelables, en les ciblant sur des secteurs de zones d'activités et en privilégiant les friches, pour éviter leur développement sur des zones agricoles exploitables.

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

[...]	[...]
UEi1 - Zone d'activités industrielle du Seillot La ZA du Seillot est à vocation industrielle (artisans, industrie, dépôts...). Elle accueille également des équipements d'intérêt collectif dont l'implantation doit être privilégiée dans des zones adaptées en raison de leur nature, superficie, contraintes (caserne pompiers déchèterie, futur crématorium)	permettre le renouvellement et la requalification des ZA, y concentrer des activités industrielles, secondaires, prendre en compte les équipements d'intérêt collectif existants et potentiels, ne pas muter vers une zone « mixte » (pas de commerces, restauration, services... qui peuvent être implantés dans les zones économiques mixtes).
UEi2 - Zone d'activités industrielle des Champs Blancs/ Route de Niort Les ZA des Champs Blancs (en cours d'aménagement) et parties nord et Sud de la ZA Route de Niort sont destinées prioritairement aux activités du secteur secondaire, industrielles. La ZA de Niort comporte quelques activités commerciales, silos agricoles et des logements insérés dans le tissu économique.	permettre le renouvellement et la requalification des ZA et leur extension, y privilégier les activités industrielles, entrepôts, entrepôts, dépôts... tout en prenant en compte la présence de commerces et habitations « dispersées » (ZA route de Niort) et leur besoin d'évolution/adaptation.
UEi3 - Zone d'activités industrielle Route de Sérigné Cette ZA communautaire est une petite zone avec une seule activité industrielle (+ antenne)	permettre le maintien et le renouvellement de la ZA, en conservant la vocation industrielle du site.
UEi4 - Zone d'activités industrielles du Seillot (friche) Unité foncière qualifiée d'ancienne friche au regard des activités ayant eu cours sur celle-ci	permettre la requalification et le renouvellement d'une friche ayant été exploitée par des activités polluantes
UEe - Sites d'installations photovoltaïques (Seillot) Ces sites correspondant au parc photovoltaïque déjà en place ZA du Seillot et au projet de ferme photovoltaïque en projet sur le site de la friche industrielle de Seillot.	soutenir les projets en faveur des énergies renouvelables, en les ciblant sur des secteurs de zones d'activités et en privilégiant les friches, pour éviter leur développement sur des zones agricoles exploitables.

4.2 Règlement écrit du PLU - Zone UE (secteurs ZAE et zones commerciales)

4.2.1. ZONE UE - Tableau des destinations

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X en secteurs UEi uniquement les CUMA	X En secteurs UEa, UEb, UEc, UEe
	Exploitation forestière			X

HABITATION	Logement		X en secteur UEb4 uniquement l'extension de 25 % de l'emprise existante, sans création de nouveau logement	X En secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb », UEb5, UEc, UEi, UEe
	Hébergement		X en secteur UEc uniquement l'extension de 25 % l'emprise existante, sans création de nouveau logement	X En secteurs UEa, UEb, UEi, UEe

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X en secteurs UEi uniquement les CUMA	X En secteurs UEa, UEb, UEc, UEe
	Exploitation forestière			X

HABITATION	Logement		X en secteur UEb4 uniquement l'extension de 25 % de l'emprise existante, sans création de nouveau logement	X En secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3 , UEb5, UEc, UEi, UEe
	Hébergement		X en secteur UEc uniquement l'extension de 25 % l'emprise existante, sans création de nouveau logement	X En secteurs UEa, UEb, UEi, UEe

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X en secteurs UEb2 Uniquement : . l'extension des activités existantes, et à condition que l'extension soit réservée à l'activité déjà présente (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) ou à la diversification des activités de l'entreprise présente . ou les activités dont l'emprise est supérieure à 400 m² en secteur UEi2 . uniquement les constructions de commerce liées et nécessaire à une activité industrielle (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) : show-room et vente des produits industriels... En secteur UEc et UEb4 Uniquement : . les commerces, de plus de 400 m²de surface plancher et, . l'extension de constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise existante De plus, la division de cellules commerciales n'est autorisée que si les surfaces de plancher issues de la division sont supérieures ou égales à 400 m².	X En secteurs UEa, UEb1, UEb3, UEb5, UEi1, UEi3, UEe
	Restauration	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEi1, UEi3, UEe

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X en secteurs UEb2 Uniquement : . l'extension des activités existantes, et à condition que l'extension soit réservée à l'activité déjà présente (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) ou à la diversification des activités de l'entreprise présente . ou les activités dont l'emprise est supérieure à 400 m² en secteur UEi2 . uniquement les constructions de commerce liées et nécessaire à une activité industrielle (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) : show-room et vente des produits industriels... En secteur UEc, UEb4 et UEb5 Uniquement : . les commerces, de plus de 400 m²de surface plancher et, . l'extension de constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise existante De plus, la division de cellules commerciales n'est autorisée que si les surfaces de plancher issues de la division sont supérieures ou égales à 400 m².	X En secteurs UEa, UEb1, UEb3, UEb5, UEi1, UEi3, UEi4, UEe
	Restauration	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEb5 , UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEi1, UEi3, UEi4 , UEe

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Commerce de gros	X en secteurs UEb2, UEb3, UEb4, UEc		X En secteur UEa, UEb1, UEb5, UEi, UEe
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEi1, UEi3, UEe
	Hébergement hôtelier et touristique	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEb5, UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEc, UEi1, UEi3, UEe
	Cinéma			X

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X en secteurs UEb1, UEi1		X en secteurs UEa, UEib2, UEb3, UEb4, UEb5, UEi2, UEi3, UEe
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En secteur UEb4		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEc, UEi, UEe
	Salles d'art et de spectacles	X En secteur UEb4		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEc, UEi, UEe
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEi1		X en secteurs UEa, UEc, UEb4, UEi2, UEi3, UEe

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Commerce de gros	X en secteurs UEb2, UEb3, UEb4, UEc		X En secteur UEa, UEb1, UEb5, UEi, UEe
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEb5 , UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEi1, UEi3, UEi4 , UEe
	Hébergement hôtelier et touristique	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEb5, UEc , UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEc, UEi1, UEi3, UEi4 , UEe
	Cinéma			X

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X en secteurs UEb1, UEi1		X en secteurs UEa, UEib2, UEb3, UEb4, UEb5, UEc , UEi2, UEi3, UEi4 , UEe
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En secteur UEb4		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEc, UEi, UEe
	Salles d'art et de spectacles	X En secteur UEb4, UEb5		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb5 , UEc, UEi, UEe
	Équipements sportifs	X En secteur UEb5		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb4, UEc, UEi, UEe
	Autres équipements recevant du public	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEi1		X en secteurs UEa, UEc, UEb4, UEi2, UEi3, UEi4 , UEe

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3 et UEi1, UEi2	X en secteur UEa Uniquement l'extension des activités existantes ou constructions liées aux activités de l'aérodrome en secteur UEc Uniquement l'extension des activités existantes, limitée à 25% de l'emprise au sol existante en secteur UEb4 à condition de ne pas générer de gêne ou nuisances en secteur UEb5 Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	X en secteurs UEi3, UEe
	Entrepôt	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3, UEb4, UEi1, UEi2	X en secteur UEa Uniquement l'extension des activités existantes ou constructions liées aux activités de l'aérodrome en secteur UEc à conditions : - que la construction soit liée à une activité commerce ou d'artisanat de détail - et que l'emprise au sol ne dépasse pas 300 m² en secteur UEb5 Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	X en secteurs UEi3, UEe
	Bureau	X en secteur UEb1, UEb2, UEb3, UEb4	en secteur UEb5 Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	X en secteurs UEa, UEc, UEi1, UEi2, UEi3, UEe
	Centre de congrès et d'exposition			X

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3 et UEi1, UEi2	X en secteur UEa Uniquement l'extension des activités existantes ou constructions liées aux activités de l'aérodrome en secteur UEc Uniquement l'extension des activités existantes, limitée à 25% de l'emprise au sol existante en secteur UEb4 à condition de ne pas générer de gêne ou nuisances en secteur UEb5 Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	X en secteurs UEi3, UEi4, UEe
	Entrepôt	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3, UEb4, UEi1, UEi2	X en secteur UEa Uniquement l'extension des activités existantes ou constructions liées aux activités de l'aérodrome en secteur UEc à conditions : - que la construction soit liée à une activité commerce ou d'artisanat de détail - et que l'emprise au sol ne dépasse pas 300 m² en secteur UEb5 Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	X en secteurs UEi3, UEi4, UEe
	Bureau	X en secteur UEb1, UEb2, UEb3, UEb4, UEc	en secteur UEb5 Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	X en secteurs UEa, UEc, UEi1, UEi2, UEi3, UEi, UEe
	Centre de congrès et d'exposition			X

4.2.2. ZONE UE – Article UE-2-1-1 – Emprise des constructions

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

[...]

En secteur UEc :

Constructions à usage d'habitation (hébergement) :

- une extension unique des constructions à usage d'hébergement existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail :

- les commerces de plus de 450 m² de surface plancher
- une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'industrie :

- une extension unique des constructions à usage d'industrie existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'entrepôts :

- l'emprise au sol doit être égale ou inférieure ou égale à 300 m²

[...]

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

[...]

En secteur UEc :

Constructions à usage d'habitation (hébergement) :

- une extension unique des constructions à usage d'hébergement existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail :

- les commerces de plus de 450 400 m² de surface plancher
- une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'industrie :

- une extension unique des constructions à usage d'industrie existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'entrepôts :

- l'emprise au sol doit être égale ou inférieure ou égale à 300 m²

[...]

4.2.3. ZONE UE – Article UE-2-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

[...]

• Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les aires de stationnements doivent être plantées en s'appuyant sur les conditions d'insertion dans le grand paysage et la mise en valeur paysagère de l'ensemble.

La densité végétale plantée (arborée et arbustive) doit participer à accroître :

- la qualité esthétique et paysagère des aires des stationnements
- la lisibilité des espaces de cheminements
- l'intérêt en matière de biodiversité végétale des lieux
- la création d'îlots de fraîcheur

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.

Les conditions permettant aux plantations réalisées de croître et leur pérennité doivent être assurées (apport hydrique, protection éventuelle...)

Les surfaces à vocation paysagère, libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Les plantations existantes devront être maintenues. A défaut, elles devront être remplacées par des plantations d'essence locale ou d'arbres remarquables.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par des écrans de verdure, haies ou un élément minéral.

[...]

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

[...]

• Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les aires de stationnements doivent être plantées en s'appuyant sur les conditions d'insertion dans le grand paysage et la mise en valeur paysagère de l'ensemble.

La densité végétale plantée (arborée et arbustive) doit participer à accroître :

- la qualité esthétique et paysagère des aires des stationnements
- la lisibilité des espaces de cheminements
- l'intérêt en matière de biodiversité végétale des lieux
- la création d'îlots de fraîcheur

Les surfaces libres de toute construction (**hors espaces de circulation et de stationnement**), ~~ainsi que les aires de stationnement~~ doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.

Les conditions permettant aux plantations réalisées de croître et leur pérennité doivent être assurées (apport hydrique, protection éventuelle...)

Les surfaces à vocation paysagère, libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Les plantations existantes devront être maintenues. A défaut, elles devront être remplacées par des plantations d'essence locale ou d'arbres remarquables.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par des écrans de verdure, haies ou un élément minéral.

[...]

4.2.4. ZONE UE – Article UE-2-4 – Stationnement

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

[...]

Véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

Les besoins en emplacement de stationnement sont les suivants :

destination et sous destination	nombre de places exigées
Commerce et artisanat de détail	1 place pour 50 m² de surface plancher indépendamment des aires de livraison et surfaces de stockage 1 pour 20 m² de surface de vente
Industrie	1 place par emploi indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, à la manutention ou à la livraison
Entrepôts	1 pour 100 m² de surface de plancher
Activités de services avec accueil de clientèle Bureaux	1 place pour 50 m² de surface plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres

En cas d'extension des constructions le nombre de places supplémentaires pourra être réduit sur la base d'un bilan de l'occupation des parkings existants et/ou de mutualisation dûment acté entre exploitants justifiant d'emplacements régulièrement vacants.

En fonction de la nature de l'activité, des places utilitaires pour véhicules de service et de livraisons pourront être également exigées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

[...]

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

[...]

Véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

Les besoins en emplacement de stationnement sont les suivants :

destination et sous destination	nombre de places minimum exigées
Commerce et artisanat de détail	1 place pour 50 m² de surface plancher indépendamment des aires de livraison et surfaces de stockage 1 pour 50 m² de surface de vente
Industrie	1 place par emploi indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, à la manutention ou à la livraison
Entrepôts	1 place par emploi indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, à la manutention ou à la livraison
Activités de services avec accueil de clientèle Bureaux	1 place pour 50 m² de surface plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres

En cas d'extension des constructions le nombre de places supplémentaires pourra être réduit sur la base d'un bilan de l'occupation des parkings existants et/ou de mutualisation dûment acté entre exploitants justifiant d'emplacements régulièrement vacants.

En fonction de la nature de l'activité, des places utilitaires pour véhicules de service et de livraisons pourront être également exigées.

En fonction de la nature de l'activité, sur la base de justifications clairement démontrées et explicitées par l'exploitant, le nombre de places de stationnement issu de l'application des ratio mentionnés dans le tableau ci-dessus pourra être inférieur afin de minorer l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

[...]

4.3 Règlement écrit du PLU - Zone 1AUei (ZAE Les Genêts)

4.3.1. ZONE 1AUei – Article 1AUei-2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

[...]

- Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions y sont interdites.

En bordures des RD148 et RD938 ter :
La bande portée au plan de zonage « bande à paysager et à planter » est inconstructible et doit être aménagée et plantée

Les alignements d'arbres protégés identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

[...]

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

[...]

- Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions y sont interdites.

En bordures des RD148 et RD938 ter :
En dehors des espaces bâtis et aménagés (voirie, stationnements...), la bande portée au plan de zonage « bande à paysager et à planter » ~~est inconstructible et~~ doit être aménagée et plantée

Les alignements d'arbres protégés identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

[...]

4.4 Plan de zonage (pièce n°4a)
4.4.1 – Allée de la croix de Pierre (BS131)

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

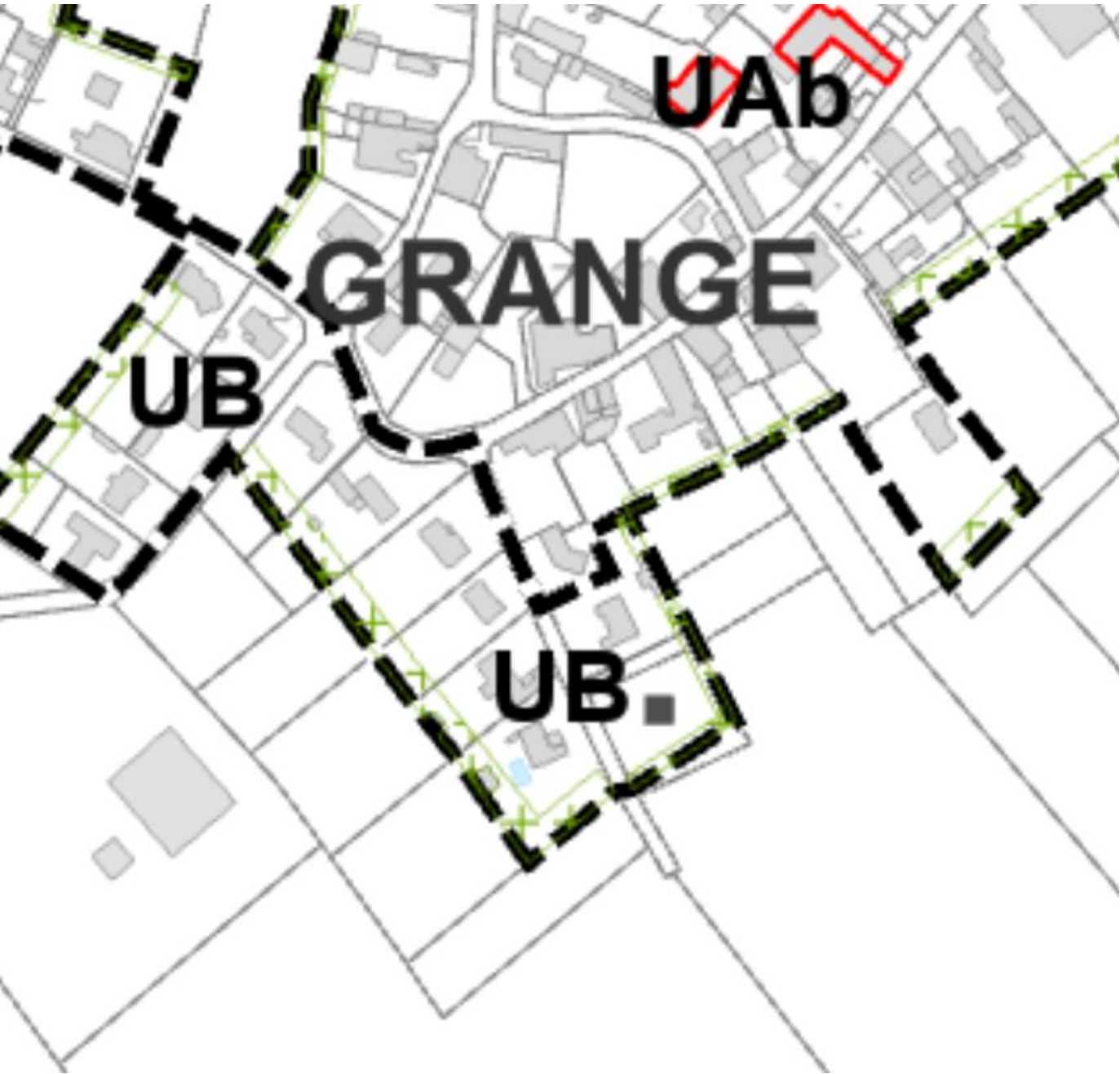


PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

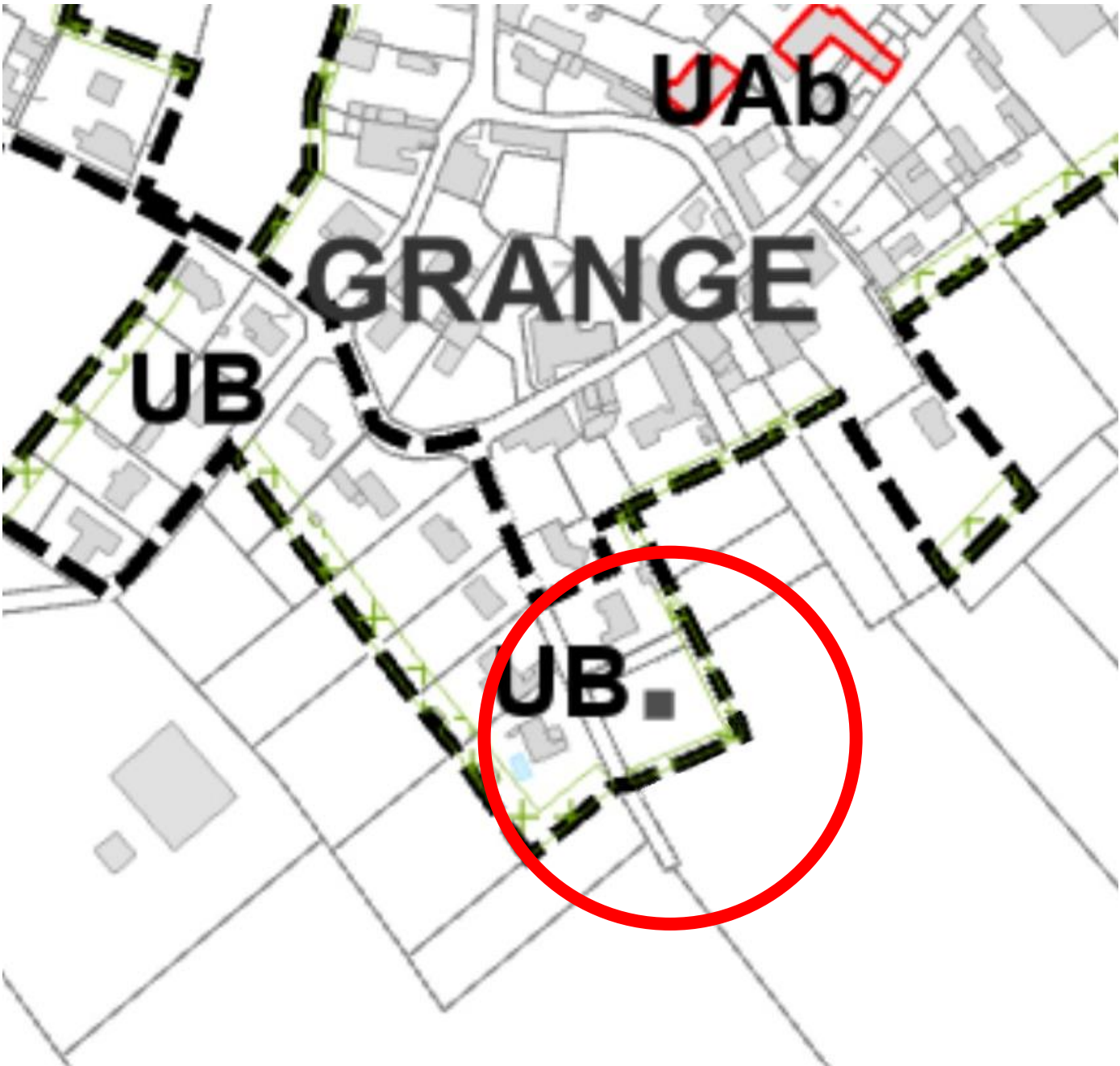


4.4.2 – Rue des Chaignées (YE99)

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

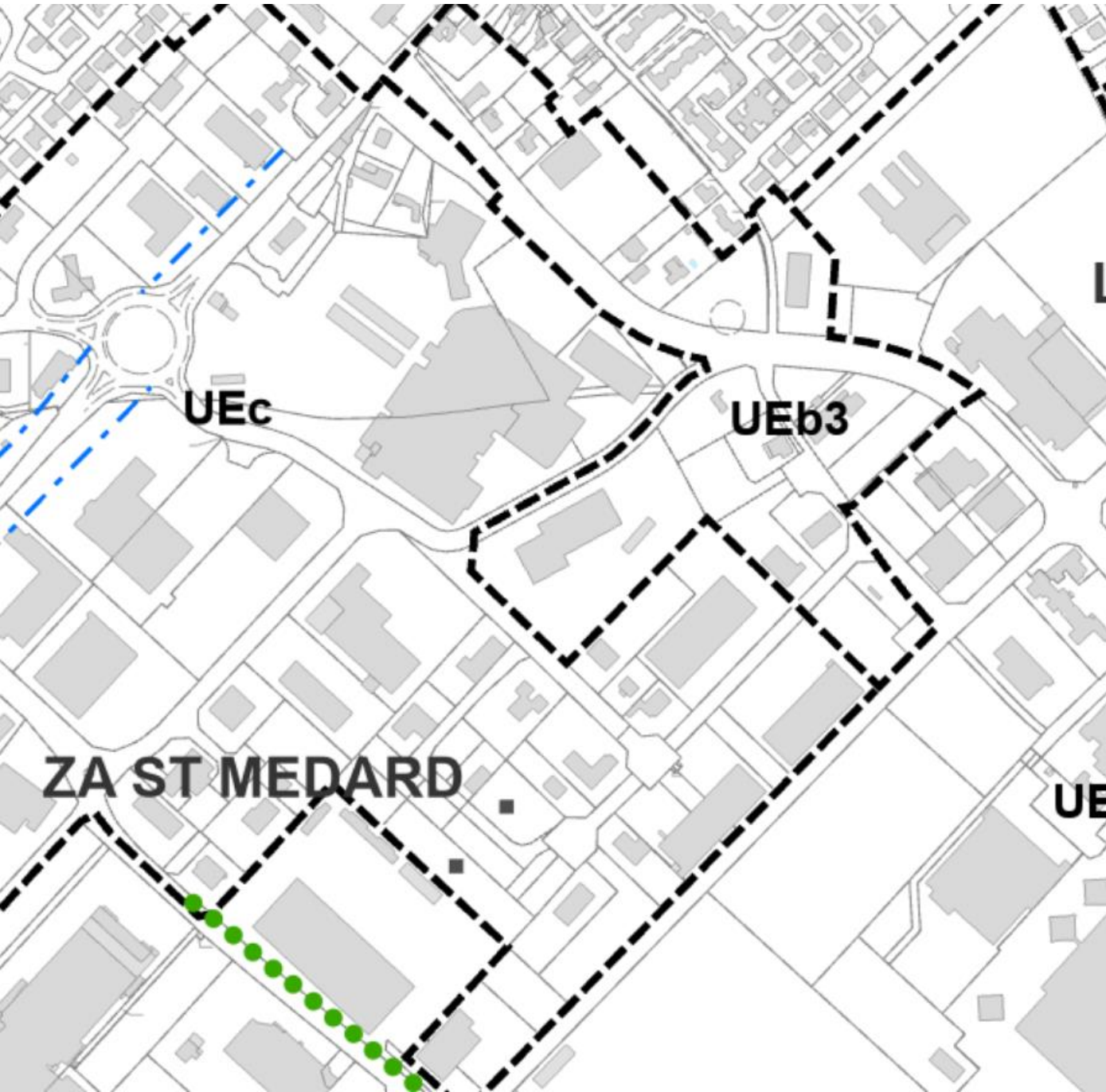


PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

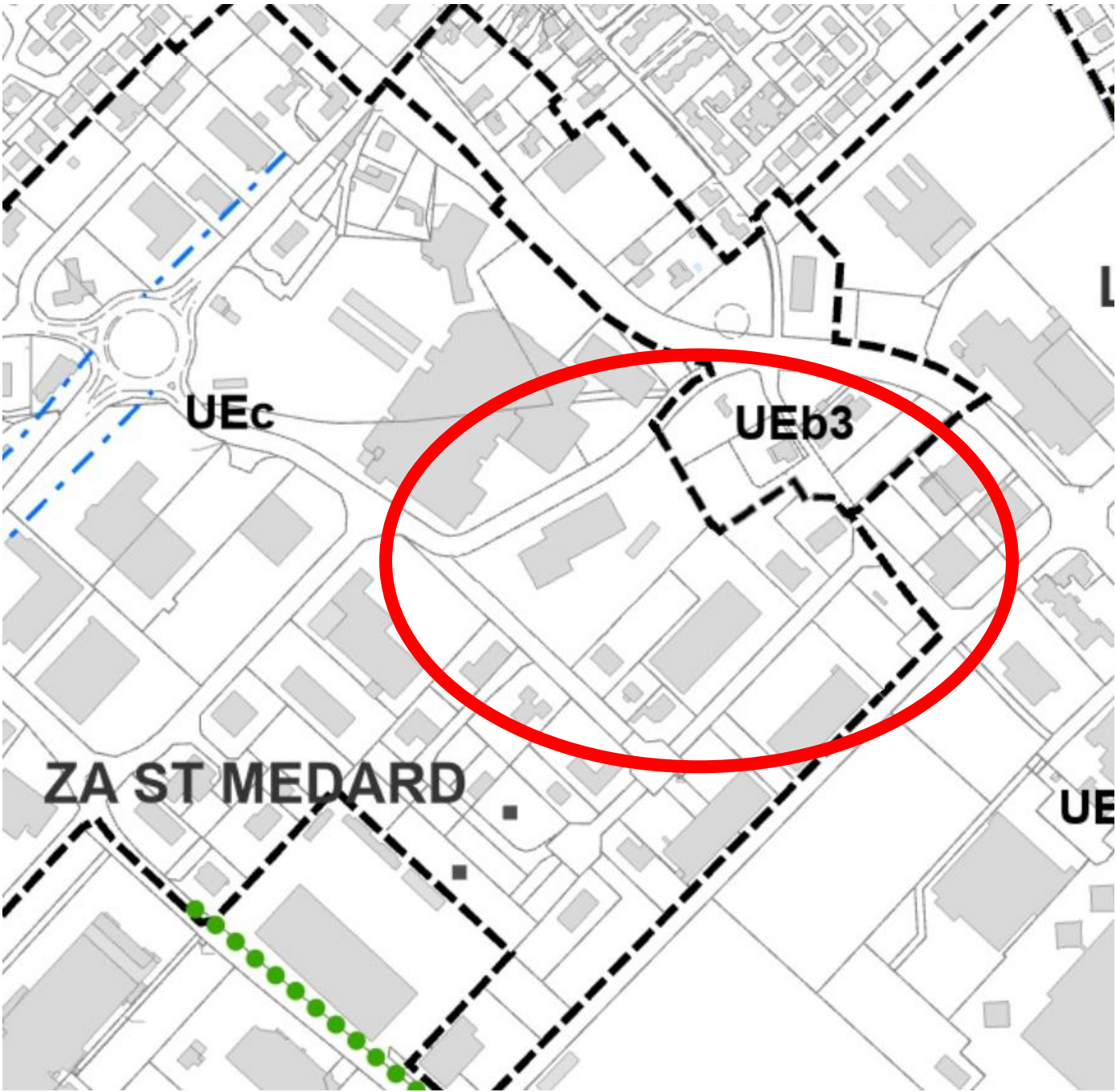


4.4.3 – Rue Louis Auber (ZT626, ZT653, ZT721, ZT720, ZT742, ZT543)

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023

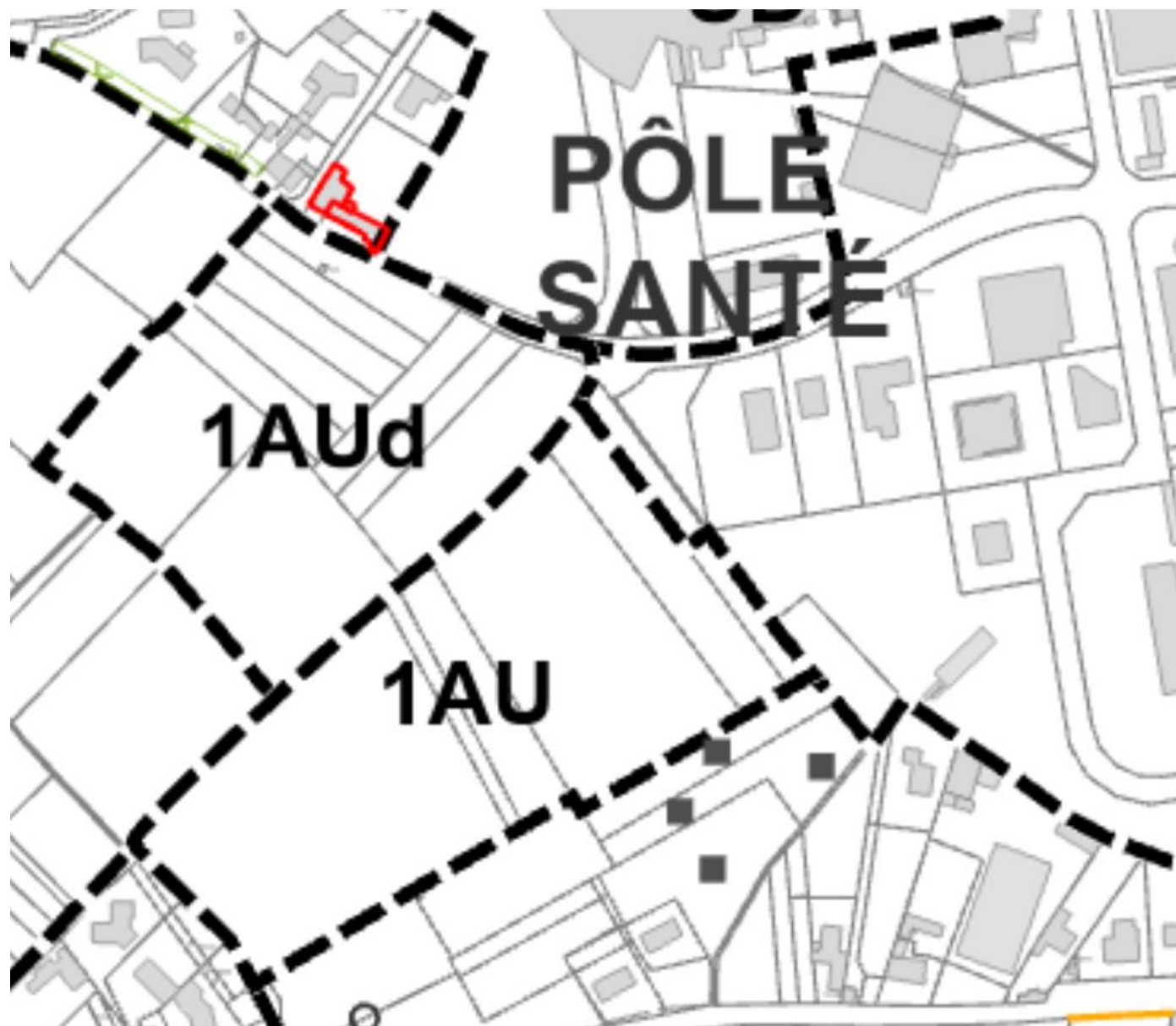


PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

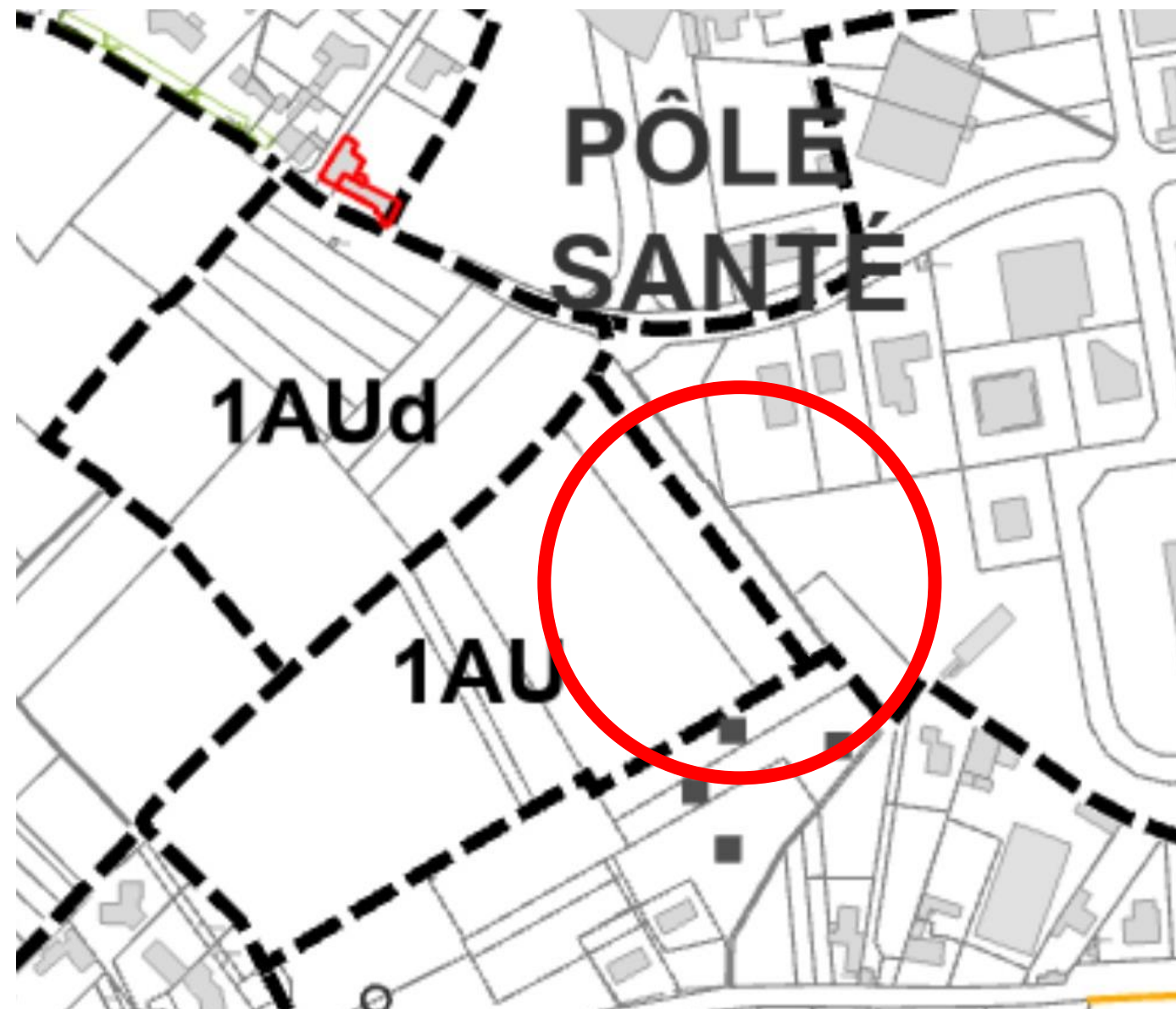


4.4.4 - Secteur Milcendeau / Grissais (BM92)

PLU - Révision approuvée le 26 septembre 2023

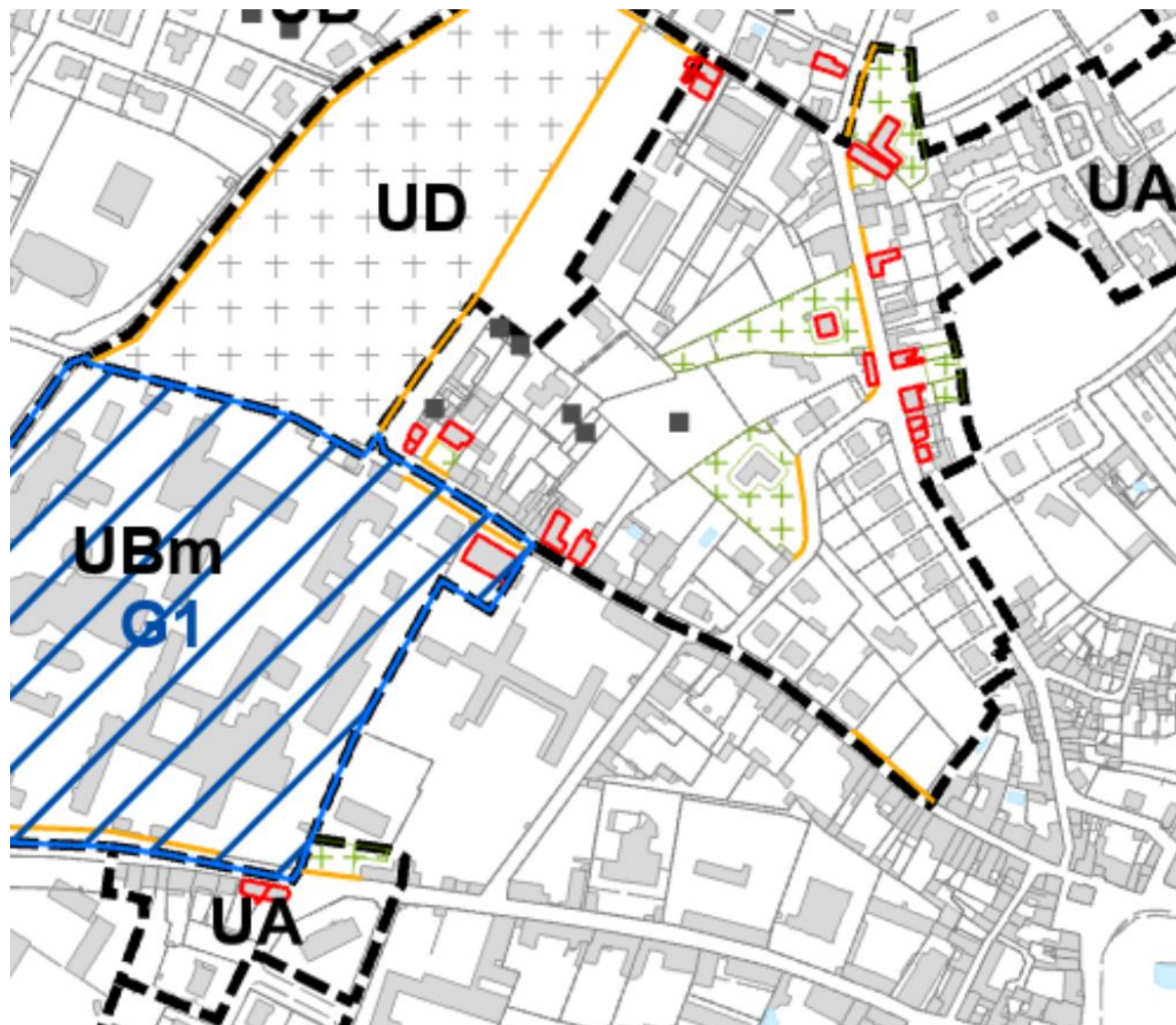


PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

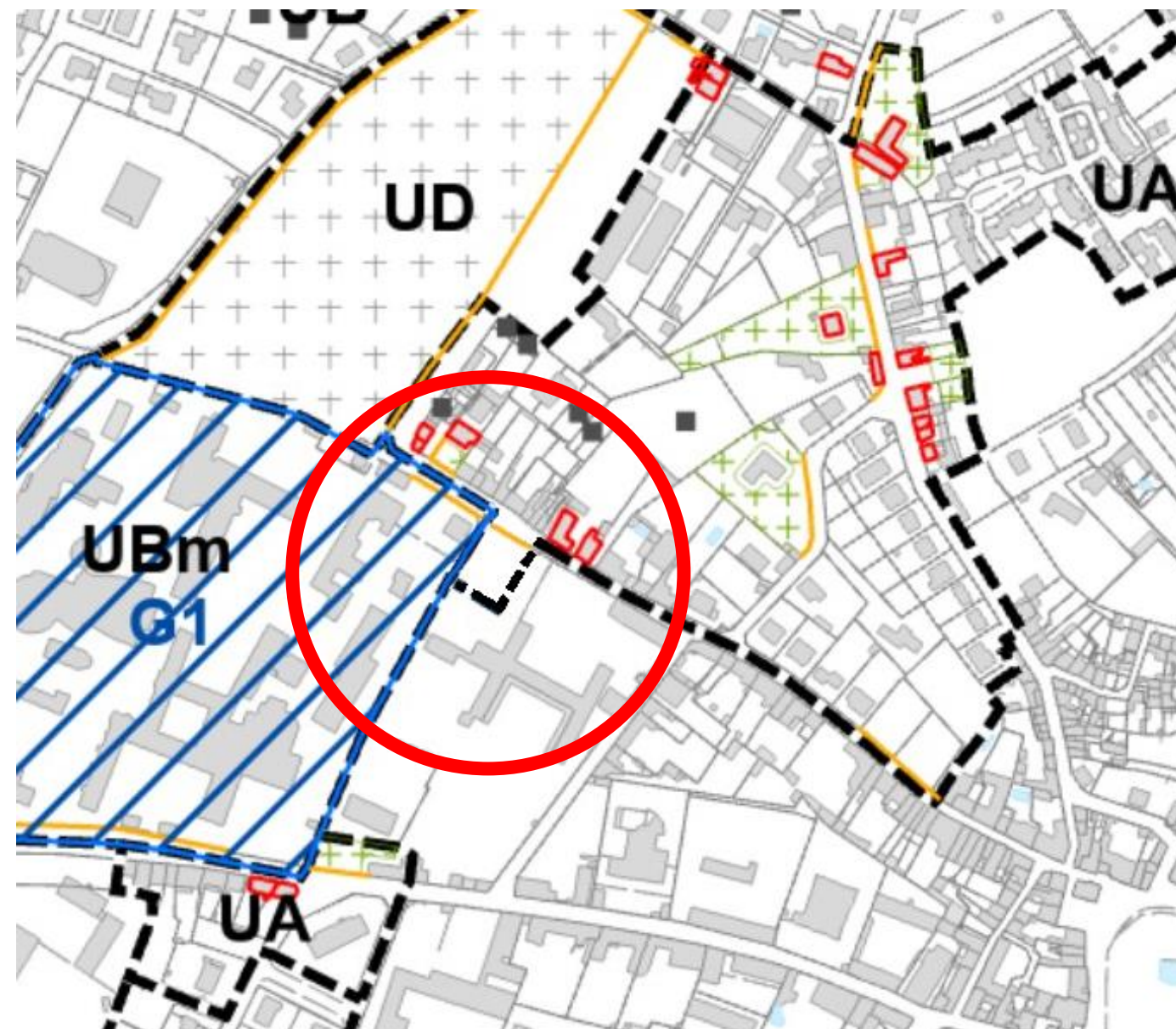


4.4.5 – Secteur Ancien Viète (AH6)

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



4.5. - Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5a)

4.5.1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Secteur de Grissais »

PLU – Révision approuvée le 26 septembre 2023
OAP « Secteur de Grissais » approuvée en 2023 :



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
OAP « Secteur de Grissais » modifiée :



5. Analyse des incidences sur l'environnement sur l'environnement et sur la santé humaine des modifications

L'ensemble des terrains concernés par la présente Modification simplifiée n°1 ne font l'objet d'aucune protection environnementale particulière de niveau supérieur (type ZNIEFF, Natura 2000, zones humides etc.).

En revanche, les deux terrains concernés par une protection au niveau du PLU actuel (identifiée au plan de zonage au titre du L.151-19), à savoir BS 131 et YE99 verront cette protection s'ajustée (décalage) sur les nouvelles limites de zone sans toutefois les supprimer ou les remettre en question.

En ce sens, la modification simplifiée n°1 ne remet aucunement en question la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine que ce soit à l'échelle du plan de zonage ou au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Grissais.

De plus, du fait d'un ajustement de la règle relative aux obligations de stationnement aux réels besoins des utilisateurs, les projets devraient tendre vers une moindre consommation foncière et éviter une sur-imperméabilisation des sols.

Enfin, à l'exception de la parcelle AH 6 qui est concernée par trois périmètres de protection Monuments Historiques (tous trois liés au couvent des Tiercelettes), les autres sites ne sont pas inclus dans des secteurs à enjeu patrimonial.

Du point de vue des nuisances, il convient d'indiquer que les modifications envisagées n'induisent pas d'augmentation de l'exposition aux nuisances quelles qu'elles soient. Comme indiqué plus haut, la bande tampon en limite de zone urbaine et de zone agricole, modifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 pour 2 parcelles (BS 131 et YE 99), assurera la transition avec les parcelles agricoles et les nuisances induites.