



Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Commune de La Chevrolière

2 rue Alfred Lemaître
44 118 La Chevrolière
tèl : 02 40 13 30 00

courriel : commune@mairie-lachevroliere.fr

Dossier de synthèse
pour notification aux personnes publiques associées

Décembre 2015

urbago ●

Atelier d'urbanisme

Barbara GOUTTE - 2 Place Saint Hilaire 49320 GRÉZILLÉ
Tél : 06 42 83 09 34 Mail : urbago@sfr.fr

SOMMAIRE

- Préambule / exposé des motifs page 3

- Notice de présentation page 4
 1. Le contexte du P.L.U. Page 4
 2. Explications et justifications des modifications page 15
 3. Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois et les documents supra-communaux page 27

Modification N°4 du PLU

■ Préambule : exposé des motifs

La commune de LA CHEVROLIERE, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2007, a déjà fait évoluer son document d'urbanisme à plusieurs reprises :

- Modification n°1 avec enquête publique le 18 02 2010
- Modification n°2 avec enquête publique le 08 septembre 2011
- 3 procédures de modifications simplifiées en Mai 2013 pour rectifications d'erreurs matérielles et toilettage du règlement
- Procédure de déclaration de projet pour autoriser l'extension de la société ARMOR.

Elle souhaite procéder à une nouvelle évolution de son règlement écrit afin de le mettre en cohérence avec la loi ALUR entrée en vigueur le 26 mars 2014.

En effet, la Loi supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) ainsi que la surface minimale des terrains à l'article 5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, la commune a pris une délibération en date du 26 juin 2014 afin de procéder à la suppression des prescriptions de ces 2 articles 5 et 14 qui pouvaient être règlementés et à leur remplacement par la mise en place de nouvelles prescriptions, notamment au travers de l'usage de l'article 9.

L'objectif de la collectivité est bien de respecter l'identité et le caractère des lieux et notamment des villages et écarts présents en nombre sur son territoire, mais aussi la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2007.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :

- 1- supprimer l'article 5 de la zone NHLP et remplacement par des prescriptions complémentaires aux articles 9 et 13
- 2-supprimer le contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et UCI, UD, NH, NHp, NHlp, et remplacement par des prescriptions complémentaires à l'article 9
- 3- compléter les prescriptions de l'article 13 de la zone NH afin de renforcer le caractère végétal de l'urbanisation en cohérence avec l'identité des sites
- 4- supprimer les prescriptions de l'article 7 de la zone UB concernant les secteurs situés au-delà de la bande des 20m.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document.

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU PADD

Concernant la conciliation de développement et identité

Le PADD pose les bases d'une conservation de l'identité de La Chevrolière, commune rurale aux portes de l'agglomération nantaise. Ainsi, l'urbanisation se veut maîtrisée, et programmée dans le temps.

➤ Aménager les nouveaux quartiers en référence à l'identité locale

Pour éviter une banalisation des nouveaux quartiers, les projets d'aménagement issus de l'extension de l'urbanisation doivent donc prendre en compte dès le départ :

- La taille de l'opération (respect d'une taille « intégrable » par les équipements et services du bourg),
- L'organisation et la taille du bâti, et notamment la mixité des formes et des usages du bâti ainsi qu'une variété de la densité des constructions,
- La forme et l'organisation de la desserte et des espaces publics,
- La préservation autant que possible de la végétation existante à caractère local plutôt que des plantations nouvelles ; ce sont en effet des éléments fondamentaux d'une bonne insertion paysagère,
- Les zones de contact avec les espaces naturels et agricoles (qualité des clôtures, cheminements piétonniers,...).

Le règlement devra mettre en place les mesures liées aux objectifs de qualité et d'harmonie de l'urbanisation par la mise en place d'un contrôle de densité et d'un coefficient d'occupation du sol (COS).

➤ Maintenir un environnement rural aux portes de l'agglomération nantaise

Les élus de La Chevrolière souhaitent préserver l'esprit d'une commune rurale, distincte de l'agglomération nantaise et de ses extensions.

Garder une dimension à l'échelle d'un centre-bourg attractif doit être en phase avec le caractère encore authentique et agricole de la commune et le désir de pouvoir affirmer son identité.

➤ S'appuyer sur un développement démographique raisonné

➤ Proposer une offre variée de logements

➤ Offrir régulièrement du terrain à construire

C'est à dire maîtriser le flux de demandes de terrain et contenir la pression des aménageurs.

Le choix d'un développement urbain maîtrisé implique la mise progressive sur le marché de terrains à urbaniser.

Aussi, l'objectif de préservation de l'identité locale se concrétise au travers d'un dispositif de critères...

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU PADD

Concernant l'évolution des villages et hameaux

Le PADD tente de concilier 2 orientations, afin à la fois :

- de reconnaître l'existence des nombreux villages et écarts qui se sont développés ces dernières années, souvent en respectant la trame viaire existante ; de leur octroyer une capacité d'extension mesurée correspondant à la notion d'achèvement de leur urbanisation, notamment par le remplissage des « dents creuses »
- De respecter l'identité locale de la commune, en prêtant une attention particulière à la préservation de la végétation existante , à l'organisation et à la densité des formes urbaines, en corrélation avec leur environnement.

Ainsi, le règlement corréle cette intention par la mise en place d'un COS permettant de contrôler la densité , avec un objectif de qualité et d'harmonie de l'urbanisation.

➤ Limitier l'extension des villages

L'offre de terrains en diffus dans les villages, dont la maîtrise est très aléatoire, restera limitée pour des raisons de gestion économe des espaces agricoles.

Il n'est pas envisageable d'avoir de vastes zones à urbaniser dans les villages et il est désormais nécessaire de résister au phénomène d'extension linéaire le long des voies (loi littoral, notion de continuité).

Il s'agit plutôt d'achever l'urbanisation des villages avec une extension modeste pour des projets permettant de boucler les secteurs construits, et leur remplissage par l'utilisation des « dents creuses ».

La réduction du « mitage » accompagne la politique de préservation de l'agriculture mentionnée plus haut.

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

Le rapport de présentation explique et justifie le PADD, notamment quant aux principes de préservation de l'identité communale et de la limitation de l'extension des villages.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION / 2^{ème} partie

➤ II - PRESERVER UNE IDENTITE COMMUNALE ET RURALE

Maintenir un environnement rural aux portes de l'agglomération nantaise

Les élus de La Chevrolière souhaitent préserver l'esprit d'une commune rurale, distincte de l'agglomération nantaise et de ses extensions.

Préserver leurs espaces à l'agriculture et à la nature, nécessitent de bien identifier les limites du bourg avec le souhait de s'inscrire dans un territoire rural appartenant au Pays de Retz.

Garder une dimension à l'échelle d'un centre-bourg attractif doit être en phase avec le caractère encore authentique et agricole de la commune et le désir de pouvoir affirmer son identité.

➤ limiter l'extension des villages

L'offre de terrains en diffus dans les villages, dont la maîtrise est très aléatoire, restera limitée pour des raisons de gestion économe des espaces agricoles.

Il n'est pas envisageable d'avoir de vastes zones à urbaniser dans les villages et il est désormais nécessaire de résister au phénomène d'extension linéaire le long des voies (loi littoral, notion de continuité).

Il s'agit plutôt d'achever l'urbanisation des villages avec une extension modeste pour des projets permettant de boucler les secteurs construits, et leur remplissage par l'utilisation des « dents creuses ».

La réduction du « mitage » accompagne la politique de préservation de l'agriculture mentionnée plus haut.

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION / 3^{ème} partie La justification du zonage

De plus, le P.L.U. met en place un cadre de développement des villages afin de contenir leur extension et de les organiser, dans le respect de la législation.

Une distinction s'opère en fonction des morphologies de ces derniers et de leur capacité à accueillir de nouvelles constructions :

- UC renvoyant aux villages d'une dimension déjà importante, limités en termes de contraintes et susceptibles d'urbanisations nouvelles d'une certaine capacité
- NH (et sous secteurs NH) correspondant aux hameaux, à l'intérieur desquels la constructibilité s'avère limitée.

3.1. Concentration de l'urbanisation en agglomération et dans les villages

Dans les villages, une offre modeste en terrains à construire sera disponible en campagne.

En effet, une urbanisation désordonnée et éparpillée sur l'ensemble des villages de la commune, irait à l'encontre des objectifs de la loi Littoral, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la loi Urbanisme et Habitat, à savoir la protection des espaces et exploitations agricoles, et la préservation de l'environnement et des paysages.

Cependant les contraintes de la zone agricole (très exclusive) impliquent un repérage et un zonage par pastillage de l'ensemble des constructions en zone rurale. De fait les villages et hameaux constituent deux types de zones : UC pour les villages et NH pour les hameaux.

Dans les hameaux, du fait de l'application de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme sur l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants, l'offre en terrains à construire reste limitée.

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION / 3^{ème} partie La justification du zonage

Le P.L.U. intègre en outre, un second degré de distinction entre ces villages classés en zone UC et les extensions d'agglomération de type villageois classées en zone UD.

Cette dernière zone correspond soit aux extensions périphériques en continuité de la zone UB, soit dans le prolongement du village de Passay.

Elle se caractérise par un habitat non mitoyen, sur grand parcellaire, accompagné de vastes jardins.

Les villages à capacité de développement : UC

Le territoire communal compte 23 villages ou hameaux classés UC ou NDb constructibles. Ils ont accueilli l'essentiel de la construction de la dernière décennie, l'offre en terrains sur le bourg étant plus réduite.

Pour le projet de P.L.U., les villages existants ont été distingués selon l'importance de l'urbanisation. Une certaine capacité d'urbanisation nouvelle est donnée aux villages zonés UC. Etc.

Le choix des villages UC s'est porté sur ceux comportant le moins de contraintes ou dotés d'une dimension déjà importante.

Trois villages sont zonés UC en dehors des EPR : Fablou - la Landaiserie (85 constructions pour environ 270 habitants), la Thuillère (98 constructions pour environ 250 habitants) et la Buchetière (49 constructions pour environ 160 habitants) ; tous les trois étant classés en zones UCb au POS.

Les extensions contemporaines de l'agglomération de type villageois : UD

Cette zone correspond à la zone NB du POS précédent.

Trois secteurs sont concernés par cette zone :

- la Michellerie, au Nord de la Chaussée,
- le Sud de l'agglomération (La Grand'Ville, L'Audouet)
- la partie Est du village de Passay.

La zone UD recouvre l'ensemble des extensions périphériques, en continuité de la zone UB pour l'agglomération et en prolongement de la zone UAb pour Passay. Contrairement à la zone UB, les constructions se sont réalisées au coup par coup. Les implantations des constructions sont très variables. Sa vocation est principalement de l'habitat non mitoyen, elle ne comprend pas d'équipements.

Cette spécificité des implantations bâties et les grands espaces de jardins ont donc générés un zonage spécifique.

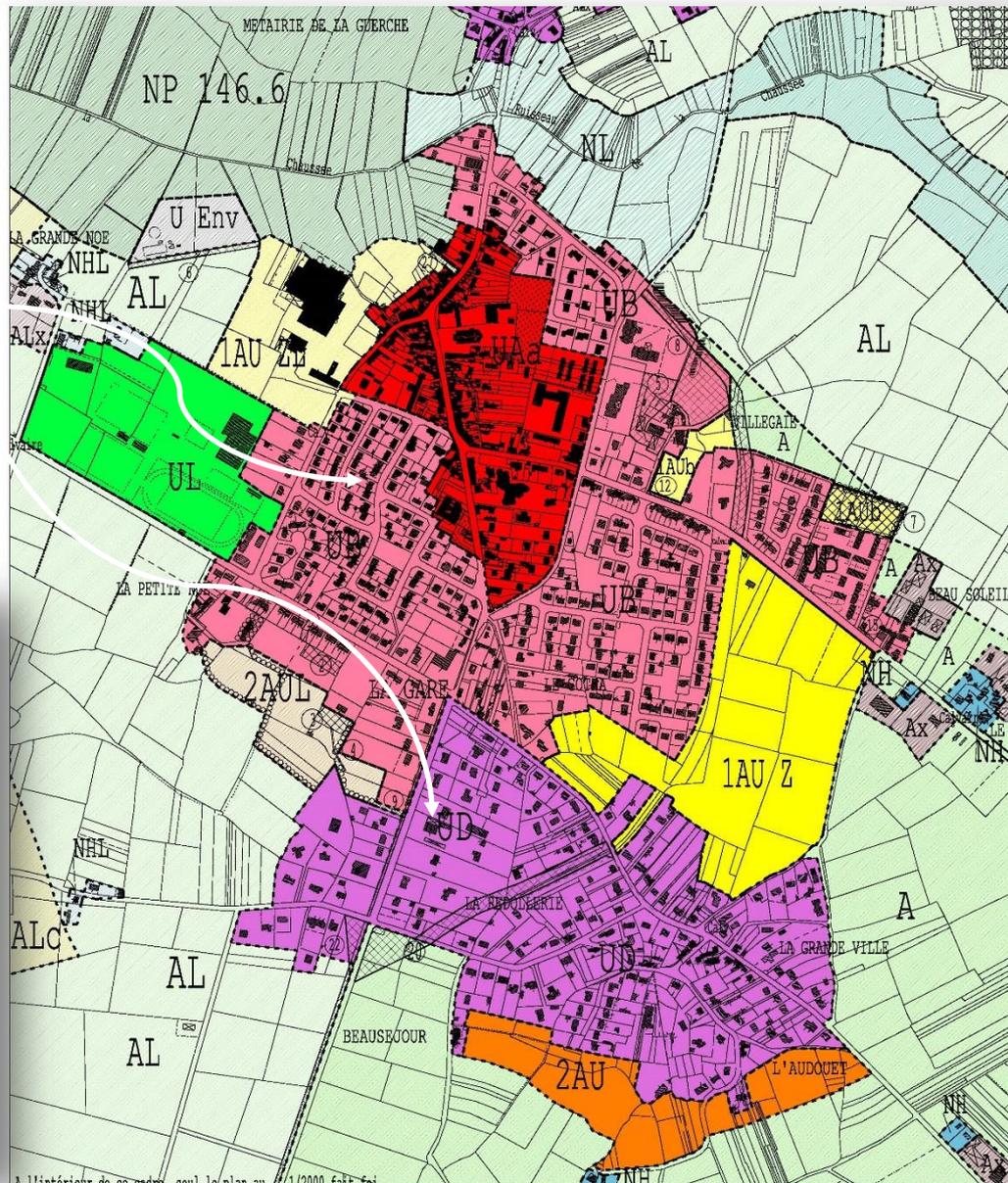
■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU ZONAGE

Le bourg

Les zones périphériques d'extension
récente classées en zone UB
Puis UD



UA	zone urbaine centrale
UAb (pa)	zone urbaine du secteur ancien de Passay
UB	zone d'extension pavillonnaire
UC	village
UCL	village dans Espaces Proches du Rivage
UD	zone d'extension de type villageoise
UE	zone d'activités
UL	zone de loisirs
1AUe	zone d'urbanisation future pour activités
U Env	zone pour le traitement des eaux usées et des déchets
1AU	zone à urbaniser pour habitat
1AUL	zone à urbaniser pour habitat dans Espaces Proches du Rivage
1AU Z	zone à urbaniser prévue dans le cadre d'une Z.A.C.
1AU ZL	zone à urbaniser prévue dans le cadre d'une Z.A.C. dans Espaces Proches du Rivage
2AU	zone d'urbanisation future
2AU L	zone d'urbanisation dans Espaces Proches du Rivage
NH	hameau
NHL	hameau dans Espaces Proches du Rivage
NHP	hameau paysager
NHLP	hameau paysager dans Espaces Proches du Rivage

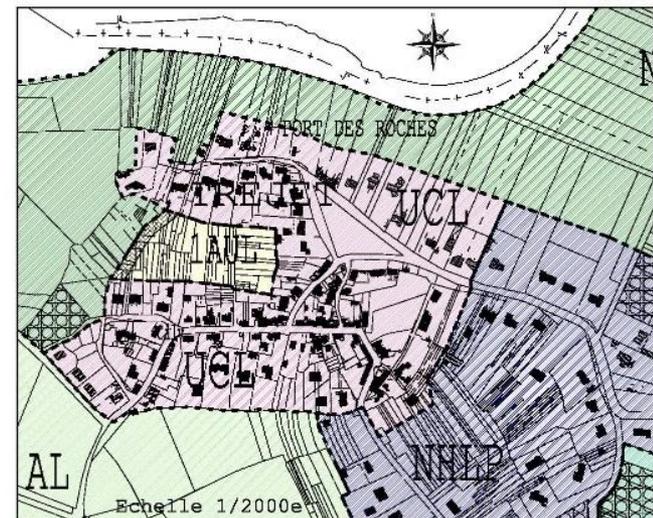
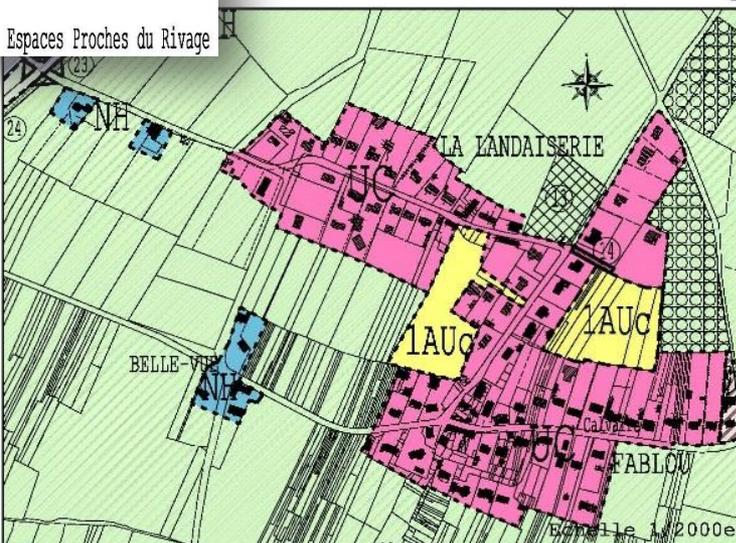
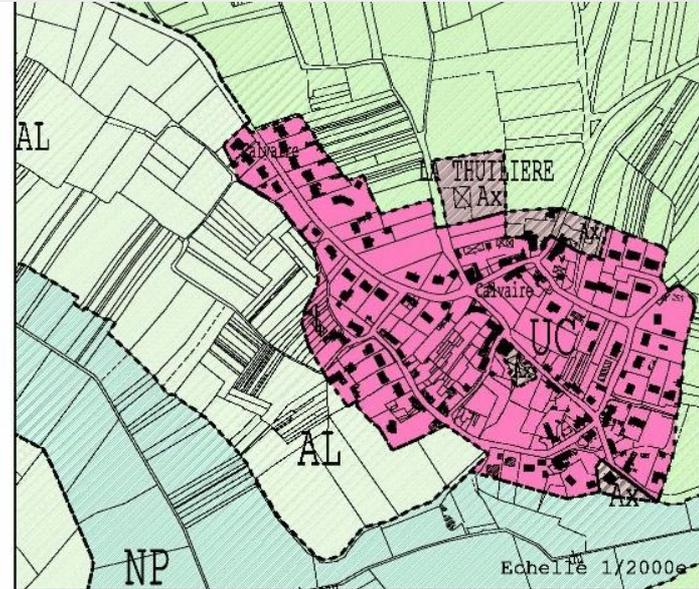
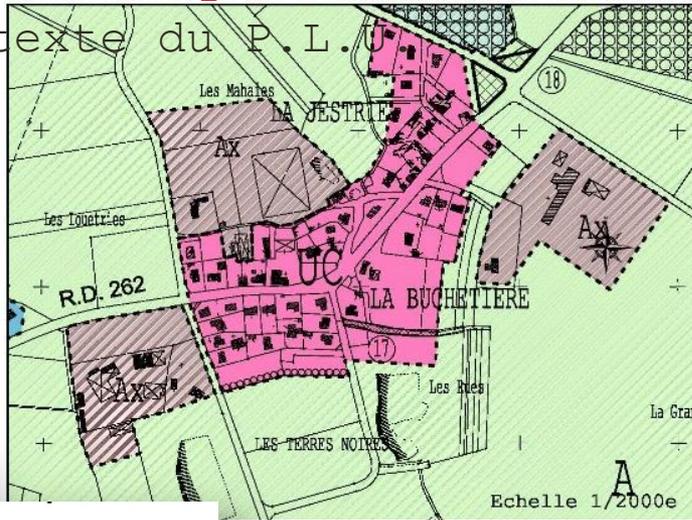
Modification N°4 du PLU

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU ZONAGE

Des villages classés en zone UC
 Et un hameau en NHLp



	UC	village
	NH	hameau
	NHL	hameau dans Espaces Proches du Rivage
	NHP	hameau paysager
	NHLP	hameau paysager dans Espaces Proches du Rivage

■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU RAPPORT DE
PRESENTATION / 3^{ème} partie
La justification du règlement

Des coefficients d'occupation des sols ont été définis à l'intérieur des zones d'extension urbaine du bourg, afin de maîtriser la densification et d'y préserver des typologies urbaines en harmonie avec l'existant.

En effet, le modèle petite maison de ville et pavillonnaire y est largement majoritaire.

En corrélation avec la notion « d'identité rurale » mise en exergue dans le PADD, l'application des COS adaptés à chaque morphologie urbaine rencontrée, permet donc de limiter le risque de trop fortes incohérences dans les volumétries du bâti.

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Concernant le volume des constructions nouvelles, les outils relatifs à l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols ont été utilisés comme dans le précédent POS de manière à préserver d'une trop forte densification des secteurs déjà construits et de préserver les ambiances urbaines existantes, de garantir la sécurité routière sur les voiries hors agglomération et préserver la ruralité des paysages.
Ainsi, le COS diminue progressivement du centre-bourg, jusqu'aux hameaux.

Zone UB

Il est fixé un Coefficient d'Occupation du Sol, différencié pour l'habitat (0,30).

Zone UC

Au contact des zones naturelles ou agricoles, ainsi qu'en secteur UCL, la végétalisation des clôtures est exigée. L'objectif est de limiter l'impact des constructions sur l'environnement et d'améliorer leur intégration paysagère.

Afin de maintenir le caractère rural de ces villages et leur aspect architectural et de limiter une densification dommageable à la sécurité routière, il est proposé un COS à 0,15.

Zone UD :

Elle recouvre un quartier pavillonnaire constitué par implantation en diffus. Elle a une vocation mixte à dominante habitat. Les extensions limitées des commerces existants sont autorisées. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1+combles aménageables).

Au contact des zones naturelles ou agricoles, la végétalisation des clôtures est exigée. *L'objectif est de limiter l'impact des constructions sur l'environnement et d'améliorer leur intégration paysagère.*

Afin de respecter l'ambiance urbaine existante le COS est fixé à 0,20.

■ Notice de présentation

1. Contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION / 3^{ème} partie La justification du zonage

Enfin, le P.L.U. reconnaît une dernière typologie d'unité bâtie, correspondant aux habitations de tiers et hameaux non agricoles, dans le milieu agricole ou naturel - les secteurs NH, NHL, NHP et NHLP.

Quelques capacités de nouvelles constructions restent possibles au sein des « dents creuses ».

Par ailleurs, il convient de préciser que le parcellaire vaste, a incité la commune à élaborer un dispositif réglementaire visant à limiter le risque de densification non maîtrisée de ces hameaux particulièrement sensibles.

→ Le **secteur NH** couvre l'ensemble des habitations des tiers, et hameaux non agricoles, pour lesquels il n'y a pas de capacité d'extension nouvelle importante.

La zone est divisée en 4 secteurs :

- Le **secteur NH** à vocation d'habitat pour l'ensemble des habitations des tiers et des hameaux non agricoles situés en dehors des EPR. Il recouvre 41 ha.
- Le **secteur NHL** à vocation d'habitat pour l'ensemble des habitations des tiers et des hameaux non agricoles situés dans les EPR., pour une superficie de 23,8 ha environ.

• Le **secteur NHP^[1]** concerne les hameaux et constructions situés dans un environnement paysager existant et à conserver, localisés en dehors des EPR. Il recouvre environ 8,7 ha au lieu dit le Râteau.

• Le **secteur NHLP^[2]** concerne les hameaux et constructions situés en EPR dans un environnement paysager existant et à conserver. Il recouvre environ 53 ha via les extensions des villages de Passay et Tréjet, urbanisées pour l'essentiel, dans un environnement où l'arbre est resté dominant.

Dans ces hameaux, il y a peu de capacité nouvelle de construction, sauf dans les parcelles dites en « dents creuses », c'est-à-dire entourées de part et d'autre par des parcelles construites.

Il y est autorisé la réhabilitation et le changement d'affectation du bâti existant.

Dans ce zonage il est également prévu de prendre en compte les restaurations et changements de destination des anciens bâtiments à usage agricole en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que sont préservées les caractéristiques du bâtiment.

Ce zonage permet notamment d'extraire de la zone NC (agricole) du POS actuel les habitations déjà existantes, groupées en hameaux ou isolées et qui ne répondent plus à des activités agricoles.

Sont également intégrés dans ce zonage, certains hameaux zonés UC au POS actuel, afin d'y permettre leur entretien ou leur réhabilitation.

Dans ces zones, la constructibilité est désormais très réduite en dehors de quelques « dents creuses », et notamment dans les secteurs NHLP, car c'est en effet dans ces secteurs ex-NDb que l'urbanisation a été particulièrement forte pendant ces dernières années.

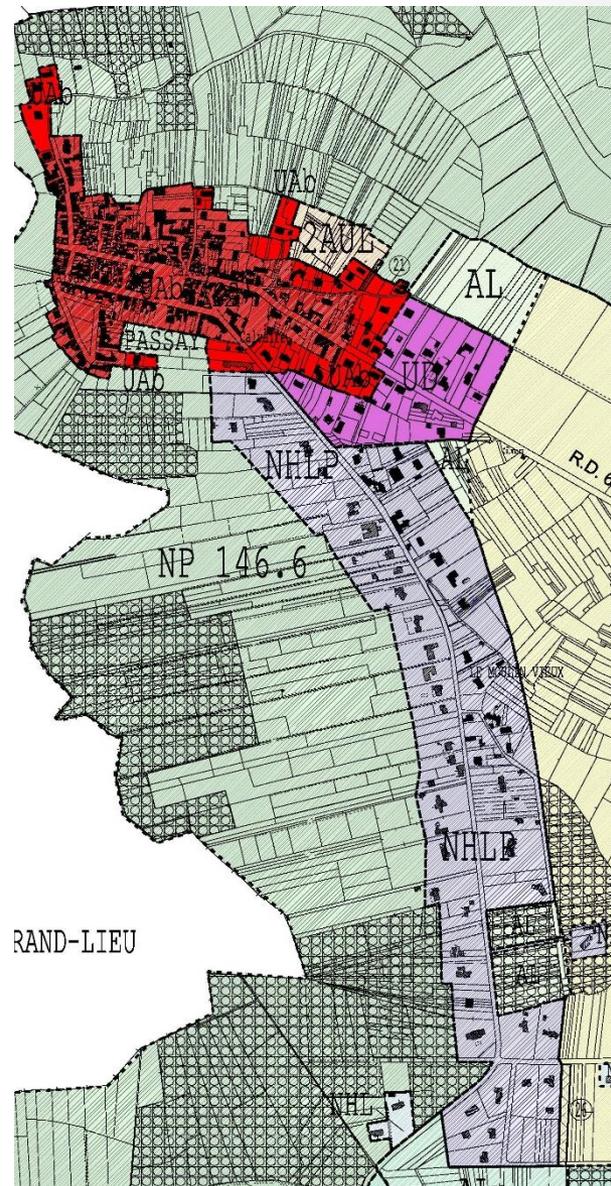
■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU ZONAGE

Les hameaux classés en zone NHLP

Correspondant aux extensions de Passay et du Port des Roches



■ Notice de présentation

1. Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION / 3^{ème} partie
La justification du règlement

Les caractéristiques particulières des secteurs NH et NHP, précisées ci-contre, ont incité à la mise en place d'un faisceau d'outils afin de maîtriser le risque d'une densification urbaine par constructions dites en « drapeau » ou second rang, et à une dénaturation de leur qualité paysagère.

Ainsi, l'article 5 fixe une surface minimum de terrain de 2000m² pour permettre la construction neuve.

En outre, sont prescrits : des COS habitat relativement bas ; un système de contrôle de COS pour une application sur l'ensemble du terrain avant subdivision ; un fuseau de constructibilité pour les constructions principales ente 15 et 60 m de l'alignement ; une extension limitée pour les constructions implantées au-delà de ce fuseau.

Les COS existants sont les suivants :

	COS habitat
NH	0,15
NHL	0,15
NHP	0,10
NHLP	0,10

Zone NH

Dans les secteurs NHP et NHLP un COS plus faible a été fixé afin de:

- Préserver les entités paysagères d'une trop forte densité de construction,
- Garantir le maintien d'un couvert arboré et d'une ambiance végétale très prégnante,
- Poursuivre l'urbanisation sur le mode déjà existant,
- Contenir l'augmentation du trafic routier sur des voiries non adaptées.

Il faut préciser qu'il s'agit de secteurs où l'urbanisation est déjà très aérée, dans une ambiance environnementale et végétale de caractère naturel arboré et jardiné sur des parcelles construites de 3000 m² au POS actuel (NDb).

Pour les mêmes raisons un contrôle du COS est également institué dans ces secteurs pour les parties de terrain détachées depuis moins de 10 ans. Dans ces secteurs, le COS s'applique à la parcelle initiale.

Les personnes qui demanderont un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de 10 ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire seront déduits.

La division de terrains (de moins de 10 ans) ne crée pas de nouveaux droits à construire.

Des règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport à l'alignement (article 6) ont été également définies pour le secteur NHLP afin notamment :

- d'éviter le mitage par construction en double rideau,
- de préserver l'ambiance urbaine arborée,
- de garantir la sécurité routière en limitant les accès directs nouveaux sur les voies.

En secteur NHLP, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront s'implanter dans un fuseau, parallèle à l'axe de la voie, compris entre 15 mètres et 60 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Pour les constructions préexistantes situées au-delà des 60 mètres de l'alignement, les extensions mesurées sont autorisées, dans la limite de 50 m² de SHON et en continuité de la SHON existante. Les limites de la bande de constructibilité se calculent en prenant les parallèles de la voie à 15 mètres et 60 mètres depuis l'alignement.

Dans ce secteur, cette mesure permettra également de favoriser les espaces plantés en façade et en fond de parcelle pour assurer l'intégration paysagère.

La construction d'annexes est autorisée au delà des 60 mètres de l'alignement sans excéder une superficie de 70m² de SHOB.

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu de l'article 5 de la zone NHlp

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Or, un article 5 réglementant la surface minimum de terrain constructible a été intégré dans le secteur NHLp de la façon suivante « *pour être constructibles les terrains devront avoir une superficie au moins égale à 2 000m²* ».

Le rapport de présentation explicite de façon détaillée les motifs de cette inscription, liés aux caractéristiques d'un secteur lâche, sur grand parcellaire, dominé par le caractère boisé. La volonté de conserver l'identité de ces lieux urbains et paysagers justifie cette règle.

→ La loi ALUR supprimant cet article, il convient de rendre le règlement du P.L.U. de la commune La Chevrolière conforme à la législation.

Des prescriptions de substitution seront proposées dans le cadre de cette présente procédure de modification, ci-après au sein du secteur NHlp.

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE NH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

En secteurs NH, NHL et NHP :

- Sans objet

En secteur NHLP :

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie au moins égale à 2 000 m².

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION PROPOSÉE EN REMPLACEMENT :

ARTICLE NH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp, NHlp,

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Or les articles 14 des zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp et NHlp indiquent des COS à respecter.

Le PADD ainsi que le rapport de présentation explicitent de façon détaillée les motifs de ces inscriptions :

- pour les zones agglomérées, la volonté de préserver l'identité des quartiers et limiter la densification dans des unités exclusivement occupées par un habitat individuel.
- Pour les secteurs non agglomérés – villages et hameaux – la volonté là aussi de préserver le caractère rural et l'identité de La Chevrolière et de limiter et maîtriser les constructions dans ces unités de campagne.

→ La loi ALUR supprimant cet article, il convient de rendre le règlement du P.L.U. de la commune La Chevrolière conforme à la législation.

Les COS seront supprimées, laissant place à des articles 14 « non réglementés », au profit de prescriptions réglementant l'emprise au sol, article 9, afin non seulement de respecter la philosophie générale du PADD et de préserver les notions d'identité du village de La Chevrolière, son caractère rural, et d'éviter les constructions non maîtrisées.

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp, NHlp,

Cependant, pour aller dans le sens de la législation générale, des capacités d'extension plus importantes que celles octroyées jusqu'alors seront autorisées. En effet, les données chiffrées sont légèrement réévaluées pour les zones UB, UC et UD ; elles restent inchangées pour les secteurs NH, NHI, NHp et NHlp. Leurs références d'application évoluent du COS vers l'emprise au sol, avec attribution d'un calcul naturellement plus généreux.

Elles permettront une évolutivité plus grande de l'habitat, en réponse aux besoins socio-démographiques de la population, et à la nécessité de minimiser la consommation d'espace.

Dans le même sens, une densification donc plus importante est concédée à l'intérieur des zones UB, UC et UD, alors que les secteurs NH, NHI, NHp et NHlp font l'objet de plus grande préservation.

De façon plus spécifique, les caractères particuliers du secteur NHLp, décrits dans le PLU – vaste parcellaire, caractère résidentiel affirmé, présence végétale importante – en font non seulement une unité bâtie sensible en terme environnemental et de paysage, mais aussi soumise à forts enjeux en terme de potentiel d'évolution et de densification.

La collectivité souhaite, par voie de conséquence, apporter des solutions adaptées pour prévenir ce risque d'évolution incontrôlée. Ainsi, des dispositifs particuliers sont proposées :

- quant à l'encadrement des potentiels de constructibilité et d'extension du bâti existant – prescriptions de l'article 9
- Et Quant à l'exigence de préservation du patrimoine végétal existant – prescriptions de l'article 13.

En outre, pour l'ensemble de la zone NH, la règle de contrôle de COS mue vers un contrôle de l'emprise au sol.

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp, NHIp,

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 • Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
- 0,35 pour les habitations,
 - 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les équipements à vocation publique et/ou d'intérêt général.
- 14.2 • Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION PROPOSÉE EN REMPLACEMENT :

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol est fixée à 45% de la superficie totale du terrain.

9.2 Exceptions

Sont exclus du coefficient d'emprise au sol :

- Les préaux jusqu'à 2,5 côtés fermés et d'une emprise au sol maximale de 35 m²
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 15m².

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de densité.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp, NHlp,

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION PROPOSÉE EN REMPLACEMENT :

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol est fixée à 25% de la superficie totale du terrain.

9.2 Exceptions

Sont exclus du coefficient d'emprise au sol :

- Les préaux jusqu'à 2,5 côtés fermés et d'une emprise au sol maximale de 35 m²
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 15m².

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de densité.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp, NHlp

Cas de la zone UD

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 pour les habitations.

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION PROPOSÉE EN REMPLACEMENT :

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol est fixée à 35% de la superficie totale du terrain.

9.2 Exceptions

Sont exclus du coefficient d'emprise au sol :

- Les préaux jusqu'à 2,5 côtés fermés et d'une emprise au sol maximale de 35 m²
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 15m².

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle de densité.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : suppression du contenu des articles 14 définissant des coefficients d'occupation des sols aux zones UB, UC et Ucl, UD, NH, NHI, NHp, NHlp
Cas du secteur NH

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 • Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- En secteur NH : 0,15.
- En secteurs NHL : 0,15.
- En secteur NHP : 0,10.
- En secteur NHLP : 0,10.

14.2 • Dans le cas où le terrain a fait l'objet d'une division foncière depuis moins de 10 ans, il ne peut être construit que dans la limite des droits à construire définis par l'application du COS à la parcelle initiale minorée de la SURFACE PLANCHER utilisée.

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION PROPOSÉE EN REMPLACEMENT :

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximum par rapport à la superficie totale du terrain est fixée à :

- en secteur NH: 15%
- en secteur NHL: 15%
- en secteur NHP: 10%
- en secteur NHLP : 10%

9.2 Dispositions supplémentaires au secteur NHLP

Toute construction doit respecter les prescriptions suivantes :

- Soit une emprise au sol maximum de 200m²
- Soit une capacité d'extension de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document

Dans le cas où le terrain a fait l'objet d'une division foncière depuis moins de 10 ans, il ne peut être construit que dans la limite des droits à construire définis par l'application de l'emprise au sol à la parcelle initiale minorée de la SURFACE PLANCHER utilisée.

Sont exclus du coefficient d'emprise au sol :

- Les préaux jusqu'à 2,5 côtés fermés et d'une emprise au sol maximale de 35 m²
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 15m².

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : compléter l'article 13 de la zone NH

L'article 13 permet de préserver, voire de renforcer la présence du végétal favorable à la qualité paysagère et environnementale. Il permet notamment de traduire les objectifs de préservation de la trame verte et bleue et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, qui font partie des dispositions de la Loi GRENELLE 2 et de la Loi ALUR.

Le rapport de présentation décrit « *le secteur NHLP comme des hameaux et constructions situés en EPR dans un environnement paysager existant et à conserver. Il recouvre les villages de Passay et Tréjet, urbanisées pour l'essentiel, dans un environnement où l'arbre est resté dominant.* »

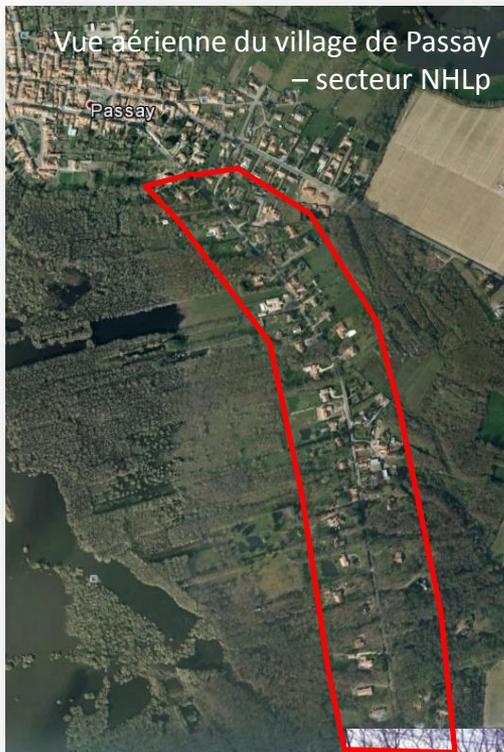
Or, si les principaux espaces boisés classés qui se localisent sur les arrières des parcelles bâties garantissent bien une protection des massifs boisés, le parcellaire bâti, souvent vaste et comprenant aussi des parcs ne bénéficie au sein des 2 secteurs NHLP d'aucune mention prescriptive particulière.

→ Actuellement l'article 13 de la zone NH du règlement du P.L.U. de la commune indique une obligation non quantifiée de préservation ou de remplacement des plantations sur les parcelles. Afin d'une part de maintenir la dimension végétale de ces sites en zone NHLp, qui en fait tout le charme et l'identité, mais aussi de contenir le risque de densification que comprend ce parcellaire lâche, alors que le PADD vise à contrario une limitation des constructions nouvelles dans ce secteur, il est proposé d'instaurer dans l'article 13 une obligation de surface minimum plantée.

Ainsi les plantations devront représenter à minima 50 % de la surface de la parcelle dans ce secteur NHLp.

■ Notice de présentation

2 .Explications et justifications des modifications : compléter l'article 13 de la zone NH



Quelques illustrations d'ambiance végétale et boisée du secteur NHLp.



■ Notice de présentation

2 .Explications et justifications des modifications : compléter l'article 13 de la zone NH

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les essences locales seront privilégiées.

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION COMPLÉMENTAIRE
PROPOSÉE :

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Disposition particulière au secteur NHlp :
**La surface plantée doit couvrir au minimum
50 % de la superficie totale du terrain.**

■ Notice de présentation

2. Explications et justifications des modifications : simplification du contenu de l'article 7 de la zone UB

L'article 7 édicte les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en introduisant une distinction suivant la profondeur d'implantation du bâti par rapport à l'alignement – avant 20m ou après 20m.

Cette règle qui était généralisée dans l'écriture initiale du PLU en 2007, avait d'ores et déjà été supprimé en mai 2013 au sein de la zone UA de manière à permettre, dans cette zone dense, la construction en limite séparative.

→ Il est donc proposé de suivre la même logique pour la zone UB et de supprimer cette différence de prescriptions d'implantation pour n'adopter plus qu'une série de propositions.

■ Notice de présentation

2 .Explications et justifications des modifications : simplification du contenu de l'article 7 de la zone UB

Extrait de règlement avant procédure de modification

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article UB 6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 • IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES ET AU-DELA DE LA BANDE DES 20 METRES DEFINIE AU 7.1.:

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 • IMPLANTATIONS DIFFERENTES :

Des implantations différentes de celles prévues aux 7.1 et 7.2 peuvent être acceptées lorsqu'elles concernent une partie ou la totalité d'un îlot et en cas d'implantation commerciale.

Extrait de règlement après procédure de modification

RÉDACTION PROPOSÉE EN REMPLACEMENT :

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Implantations différentes

Des implantations différentes de celles prévues aux dispositions générales peuvent être acceptées lorsqu'elles concernent une partie ou la totalité d'un îlot et en cas d'implantation commerciale.

■ Notice de présentation

3 .Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois et les documents supra-communaux

La modification du P.L.U. qui comprend :

- Une limitation plus stricte dans les secteurs NH de hameaux des capacités de densification
- Une intégration d'obligation de végétalisation en pourcentage du secteur NHlp aux portes du Lac de Grand Lieu, afin de répondre à l'ambiance boisée qui l'entourne...

→ respecte les objectifs de protection des grands paysages et des paysages quotidiens fixés dans le DOO du SCoT.

7.3. La valorisation des paysages naturels et urbains

Protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques

L'Estuaire de la Loire, le marais Breton, les marais de l'Acheneau et du tenu, de Haute Perche ou du Boivre, les vallées de la Lognonne, l'Ognon et de la Boulogne (+...), les abords du lac de Grand-Lieu, les forêts de Chéméré, Machecoul, Touffou et Touvois, les plages, dunes et falaises de la Côte de Jade, Baie de Bourgneuf sont des espaces naturels dont le rôle paysager à l'échelle du SCoT est majeur.

Cette valeur paysagère et ces continuités intercommunales doivent être prises en compte dans l'élaboration des stratégies de développement et d'aménagement des communes concernées.

Les documents d'urbanisme doivent, lors de leur élaboration et/ou révision, identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.

Les aménagements prévus ne peuvent être envisagés qu'en cohérence avec cet objectif de préservation des grandes lignes de force de ces entités paysagères identifiées dans l'État initial de l'environnement.

Identifier et protéger les paysages quotidiens

Le paysage du Pays de Retz est également constitué par les paysages urbains et/ou naturels du quotidien.

Ces espaces peuvent :

- » être ponctuels (*parcs, rives de cours d'eau, arbres remarquables, petits ouvrages hydrauliques...*)
- » concerner des séquences (*végétation de bords de routes, traversées de bourgs, axes routiers, entrées de villes...*)
- » ou être des situations géographiques particulières (*urbanisation de coteau, de rives de cours d'eau, extension urbaine en limite de zone agricole et/ou naturel, bocage, prairies, marais,...*).

Ces différents éléments doivent être intégrés, en fonction des particularismes locaux, dans les réflexions et les stratégies de développement de chacune des intercommunalités et communes du SCoT.

Le SCoT prend notamment en compte les inventaires de patrimoine hydraulique, d'architecture industrielle, balnéaire, portuaire, du XX^{ème} siècle, parcs et jardins remarquables, établis par la DRAC des Pays de Loire. Lors de leur élaboration et/ou révision, les PLU veilleront à définir les possibilités d'intervention (*aménagement, réhabilitation, extension...*) respectant et valorisant ce patrimoine.

Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers

Afin de stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers, le SCoT localise des coupures vertes complémentaires des coupures d'urbanisation de la loi Littoral sur l'ensemble du réseau d'équilibre et son maillage complémentaire définis au chapitre 5.1. Elles sont destinées à préserver les paysages et la pérennité des activités nécessaires à leur gestion en priorité l'agriculture. L'extension et la

Extrait du SCoT du Pays de RETZ / DOO

■ Notice de présentation

3. Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois et les documents supra-communaux

La modification du P.L.U. qui comprend :

- Le maintien d'une densification mesurée dans l'ensemble des zones en ayant recours à la définition de prescription à l'article 9, dans le respect de la philosophie générale du PADD du P.L.U.
- Une hiérarchisation des capacités d'évolution du bâti et de leur extension en fonction du milieu urbain dans lequel il se trouve ; ainsi les possibilités d'occupation des sols sont différenciées entre les zones U, plus généreuses et les zones NH, plus restrictives
- Une capacité d'extension qui est établie en fonction de la construction existante, et non de la taille de la parcelle, afin de maintenir une référence au volume bâti, et non au parcellaire parfois extrêmement lâche

➔ respecte les objectifs de valorisation du patrimoine urbain fixés dans le DOO du SCoT.

Extrait du SCoT du Pays de RETZ / DOO

Valoriser le patrimoine urbain et bâti

Le développement du Pays de Retz doit s'inscrire dans son histoire ce qui nécessite de préserver les éléments remarquables, témoignages des époques de constitution du tissu urbain, et de s'appuyer sur ce patrimoine pour concevoir le développement du territoire.

La prise en compte du patrimoine doit également permettre de favoriser la création et l'innovation architecturale et urbaine, patrimoine de demain.

Ainsi, le SCoT distingue plusieurs types d'éléments constitutifs du patrimoine urbain et bâti :

- Le patrimoine archéologique, témoignage de l'évolution de l'occupation humaine.

(Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine [ex ZPPAUP], monuments historiques, sites classés et inscrits...).

- Des paysages urbains, séquences urbaines spécifiques à protéger (*architecture balnéaire, traversée de village, label « Patrimoine du XX^{ème} siècle », parcs et jardins remarquables...*).
- Des éléments du patrimoine rural et urbain quotidien : éléments ponctuels ou pittoresques (*maisons, porches, puits, croix, calvaires, moulins...*).
- Des éléments du patrimoine industriel, portuaire, hydraulique, maritime, lacustre et estuarien (*cales, pêcheries, écluses...*).
- Des éléments du Mur de l'Atlantique.

Les documents d'urbanisme doivent, dans le respect des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées le cas échéant au PLU (*cf. chap. 1.2*) :

- Prendre en compte les recensements du patrimoine archéologique dans le respect de la loi.
- Garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables. À ce titre, les PLU peuvent étudier, en concertation avec l'Architecte de bâtiments de France, la modification des périmètres de protection des Monuments historiques afin de les adapter à la réalité de leur contexte.
- Identifier les paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir les prescriptions adaptées à la préservation de leur unité.
- Recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz.
- Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville (*limiter notamment les affichages publicitaires le long des voies*) afin de renforcer l'attractivité du territoire et véhiculer une image préservée de la qualité de vie.

Ces réflexions pourront trouver une traduction dans les schémas de secteurs et les PLU par l'utilisation de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (*préservation des éléments du paysage*), en lien avec les recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

Les paysages urbains peuvent structurer leur développement en s'appuyant sur la trame verte et bleue. Les continuités plantées, les espaces végétalisés, dont les toitures, sont recommandés.

■ Notice de présentation

3. Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois et les documents supra-communaux

Extrait du SCoT du Pays de RETZ / DOO

La modification du P.L.U. qui comprend :

- Certes les objectifs de maîtrise de la densification sont maintenus mais ils sont assouplis puisque les pourcentages d'extension équivalents sont plus généreux pour les zones U afin d'y favoriser le renouvellement urbain par densification. Ils ne s'appliquent plus en terme de coefficient d'occupation des sols mais en terme d'emprise au sol ; cette évolution permettra une densification et une capacité d'extension plus grande.
- De plus, une différenciation reste appliquée entre les zones « U » agglomérées bénéficiaires de capacités d'extension du bâti plus importantes que dans les hameaux

→ respecte les principes de restructuration des espaces urbanisés et de revitalisation des centres urbains et ruraux fixés dans le DOO du SCoT.

Les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux

Privilégier le renouvellement urbain à l'extension

Le SCoT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines (*centres-villes, bourgs et pôles communaux...*), et les secteurs urbains stratégiques (*voir ci-avant*).

Dans chaque commune, le développement de l'habitat par renouvellement urbain sera privilégié dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ainsi qu'à proximité des équipements, des services et des commerces des centralités.

Les PLU expertiseront les capacités de renouvellement des tissus urbains existants. À ce titre, la programmation des extensions urbaines doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain et de densification. Ces extensions urbaines doivent respecter les objectifs d'économie d'espaces et de densité définis par le SCoT ci-dessous. Les extensions doivent s'inscrire en continuité des centres-villes, centres-bourgs, pôles communaux et quartiers en recherchant systématiquement :

- » la proximité et l'accessibilité aux équipements, aux commerces, aux services et des transports collectifs,
- » une articulation avec le tissu urbain existant (*trame viaire, espaces publics, cheminements, trame verte et bleue...*)
- » sans obérer l'exploitation des espaces agricoles pérennes et en affirmant les limites urbaines.

Le renouvellement urbain devra représenter une part significative dans la production de logements neufs.

Il ne pourra être l'occasion d'une dédensification du tissu urbain existant et devra présenter un solde positif. Des seuils de densité en renouvellement urbain pourront être définis dans les PLU pour optimiser les infras-

■ Notice de présentation

3. Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois et les documents supra-communaux

Compatibilité de la modification avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les présentes modifications du règlement écrit respectent les principes généraux édictés par les diverses lois d'aménagement et d'urbanisme et les articles du Code de l'Urbanisme s'appliquant à la commune de LA CHEVROLIERE et au secteur modifié en question, en particulier les articles L110, L121-1 et L123-13.

Notamment :

- Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement.
- Elles ne nuisent en aucun cas à l'économie agricole de la commune, dominée par la viticulture.
- Elles ne présentent pas de risques de nuisances particuliers.
- Elles ne réduisent pas les protections édictées en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels et n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.