



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme La Chevrolière

### Modification n°1

Notice de présentation



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<i>La commune de La Chevrolière</i> .....	4
<i>Pourquoi faire Évoluer le PLU ?</i> .....	5
<i>Quel est le cadre juridique de la procédure ?</i> .....	6
<i>Quelles consultations sont intégrées à la procédure ?</i> .....	6
<b>EVOLUTION 1 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT</b> .....	<b>7</b>
<b>EVOLUTION 1.1. LES DISPOSITIONS GENERALES ET DISPOSITIONS COMMUNES</b> .....	<b>7</b>
1.1.1 <i>Lexique : définitions « construction attenantes et constructions riveraines »</i> .....	7
1.1.2. <i>Lexique : définition « abri de jardin »</i> .....	7
1.1.3. <i>Dispositions communes : stationnement</i> .....	8
<b>EVOLUTION 1.2. LES REGLES D'IMPLANTATIONS</b> .....	<b>9</b>
1.2.1. <i>Les termes de « recul » et de « retrait » des constructions</i> .....	9
1.2.2. <i>L'implantation des constructions en zones Ua et Uap</i> .....	9
1.2.3. <i>L'implantation des constructions en zones Ub, Uc1 et Uc2</i> .....	10
1.2.4. <i>L'implantation des constructions en zones A</i> .....	10
<b>EVOLUTION 1.3. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UAP ET A</b> .....	<b>11</b>
1.3.1 <i>Préciser les règles relatives aux toitures en zone Uap pour les extensions</i> .....	11
1.3.2. <i>Préciser les règles relatives aux toitures en zone A</i> .....	11
<b>EVOLUTION 1.4. LES DIMENSIONS DES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONES U, A ET N</b> .....	<b>12</b>
1.4.1. <i>Encadrer les dimensions des extensions « mesurées » en zones Uc1 et Uc2</i> .....	12
1.4.2. <i>Encadrer les dimensions des annexes en zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2</i> .....	12
1.4.3. <i>Harmonier les termes pour les extensions et annexes en zone A et N</i> .....	13
<b>EVOLUTION 1.5. LES DIMENSIONS DES VOIES ET ACCES EN ZONES U ET A</b> .....	<b>15</b>
<b>EVOLUTION 1.6. LES REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES UE (ACTIVITES)</b> .....	<b>16</b>
1.6.1. <i>L'implantation des constructions par rapport à la RD65</i> .....	16
1.6.2. <i>L'implantation des constructions en l'absence de lotissement</i> .....	18
1.6.3. <i>Les toitures</i> .....	18
1.6.4. <i>Les aires de circulation</i> .....	19
1.6.5. <i>La création d'accès</i> .....	19
<b>EVOLUTION 1.7. LES REGLES RELATIVES AUX LOGEMENTS DE FONCTION AGRICOLE EN ZONE A</b> .....	<b>20</b>
<b>REGLEMENT ECRIT AVANT / APRES</b> .....	<b>21</b>
<i>Dispositions générales</i> .....	21
<i>Dispositions communes à toutes les zones</i> .....	21
<i>Zones U Habitat</i> .....	22
<i>Zones U Activités</i> .....	26
<i>Zones A</i> .....	30
<i>Zones N</i> .....	34
<b>EVOLUTION 2 : EVOLUTION DU ZONAGE ET DES OAP</b> .....	<b>36</b>
<b>EVOLUTION 2.1. CORRIGER LE REPERAGE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI (ZONAGE)</b> .....	<b>36</b>
<i>Description de l'évolution souhaitée</i> .....	36
<i>Evolution du zonage (avant / après)</i> .....	37
<b>EVOLUTION 2.2. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N°21 (ZONAGE ET OAP)</b> .....	<b>38</b>
<i>Description de l'évolution souhaitée</i> .....	38
<i>Evolution du zonage et des OAP (avant / après)</i> .....	39
<b>EVOLUTION 2.3. IDENTIFIER DE NOUVEAUX BATIMENTS AGRICOLES DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION SERA AUTORISE (ZONAGE)</b> .....	<b>42</b>
<i>Description de l'évolution souhaitée</i> .....	42

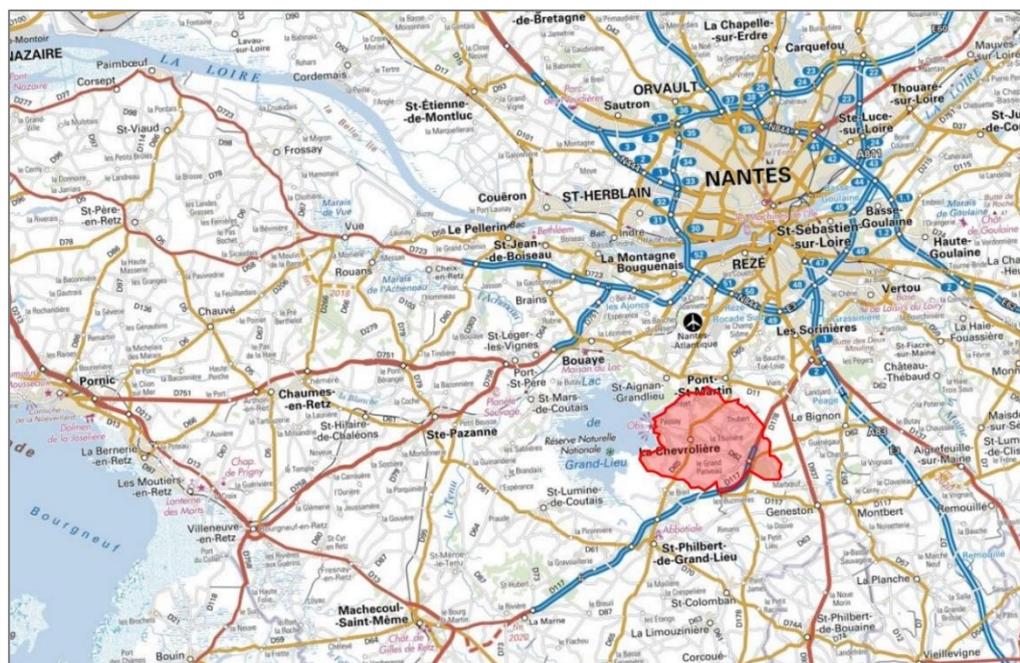
<i>Evolution du zonage (avant / après)</i> .....	45
<b>EVOLUTION 2.4. PRENDRE EN COMPTE LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES SUR CERTAINS SECTEURS DE PROJET (ZONAGE ET OAP)</b> .....	<b>47</b>
3.4.1 <i>Le secteur 1AUb de La Chaussée</i> .....	47
2.4.2 <i>Le secteur 1AUe/2AUe de la zone d'activités de Bois Fleuri</i> .....	54
<b>EVOLUTION 2.5. MODIFIER LA DESSERTE DU SECTEUR DE PROJET BEAUSOLEIL (OAP)</b> .....	<b>60</b>
<i>Description de l'évolution souhaitée</i> .....	60
<i>Evolution des OAP (avant / après)</i> .....	61
<b>EVOLUTION 2.6. TRANSFERER EN UA L'EMPRISE DE L'ANCIENNE POSTE ACTUELLEMENT EN UB</b> .....	<b>62</b>
<i>Description de l'évolution souhaitée</i> .....	62
<i>Evolution du zonage (avant / après)</i> .....	64
<b>L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1</b> .....	<b>65</b>
<b>DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b> .....	<b>65</b>
<b>DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ERC ENVISAGEES</b> .....	<b>66</b>
<i>Evolutions du règlement écrit</i> .....	66
<i>Evolutions du règlement graphique et des OAP</i> .....	72
<i>Consommation d'espaces NAF</i> .....	75
<i>Mesures envisagées « ERC »</i> .....	75
<b>CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION</b> .....	<b>76</b>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b> .....	<b>77</b>
<b>RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>79</b>
<b>ANNEXE 1 : SECTEUR DE LA CHAUSSEE OUEST - INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET APERÇU DES ENJEUX NATURALISTES (OCE)</b> .....	<b>80</b>
<b>ANNEXE 2 : SECTEUR DU BOIS FLEURI- INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET RECHERCHE DES HABITATS FAUNE-FLORE (HARDY ENVIRONNEMENT)</b> .....	<b>81</b>

# INTRODUCTION

## LA COMMUNE DE LA CHEVROLIÈRE

La Chevrolière est située au Sud du département de la Loire-Atlantique (44) au sein de la Région des Pays de la Loire. Elle est accessible en 30 minutes depuis Nantes via la RD65. Commune de plus de **6 144 habitants** (INSEE 2021 en vigueur en 2025) dont le nombre est en constante augmentation depuis 1968 (+8,3% d'évolution démographique depuis 1999), elle s'étend sur **3 256 hectares** et offre à ses habitants un cadre de vie agréable et naturel en bordure de la réserve naturelle nationale du **Lac de Grand Lieu**. L'axe Nantes-Côte Vendéenne (RD 178-117) qui passe à l'Est de la commune, sa proximité avec l'A83 qui relie Nantes à Bordeaux, son tissu économique, son patrimoine bâti, son offre en équipements et services, lui confèrent une attractivité économique et résidentielle.

*Localisation de la commune*

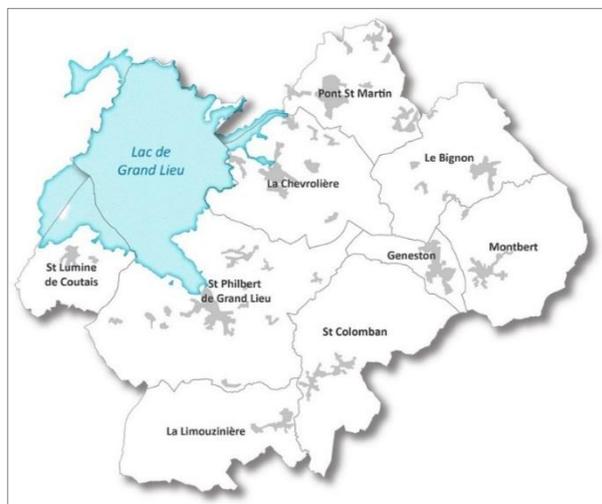


*Territoire communal de La Chevrolière*



La Chevrolière fait partie de **Grand Lieu Communauté**, établissement public de coopération intercommunale dont le périmètre couvre également les communes du Bignon, Geneston, La Limouzinière, Montbert, Pont Saint Martin, Saint Colomban, Saint Lumine de Coutais et Saint Philbert de Grand Lieu.

*Territoire communautaire (Grand Lieu Communauté)*



## **POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLU ?**

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** a été approuvé le **21 décembre 2023** par le Conseil Municipal de La Chevrolière. Une procédure de déclaration de projet n°1 pour mise en compatibilité du PLU a été engagée parallèlement à la présente procédure pour permettre l'extension de la station d'épuration existante.

**La modification du PLU vise à adapter le document d'urbanisme pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en faisant évoluer les pièces suivantes :**

- **Règlement écrit :**
  - Evolution des dispositions générales (notamment du lexique), et des dispositions communes à toutes les zones
  - Evolution des règles d'implantation en zones U, A et N
  - Evolution des règles relatives à l'aspect extérieur en zones U et A
  - Evolution des règles en zone Ue (activités)
  - Evolution des règles relative aux logements de fonction en zone A
  
- **Zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - Correction des incohérences relevées dans les éléments du patrimoine bâti remarquable suite à l'approbation du PLU
  - Suppression de l'emplacement réservé n°21
  - Nouveaux bâtiments identifiés pour le changement de destination
  - Intégration de nouveaux sondages zones humides et changement de zonage pour certaines zones d'extensions Habitat et Economie
  - Ajustement de la desserte à créer au sein de l'OAP sectorielle Beau Soleil
  - Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub

## QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE ?

La présente procédure de modification du PLU relève de l'application des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

## QUELLES CONSULTATIONS SONT INTÉGRÉES A LA PROCÉDURE ?



**Autorité environnementale**  
*Au titre de l'évaluation  
environnementale  
Article L122-4 du code de  
l'environnement*



**CDPENAF**  
*Articles L151-11  
(pour les changements de destination) et L151-12  
(pour le règlement des zones A et N en matière  
d'annexe et d'extension des habitations existantes) du  
code de l'urbanisme*

### Concernant la consultation de l'autorité environnementale au titre d'une évaluation environnementale

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification est soumise à évaluation environnementale.

L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de **3 mois** pour rendre son avis à compter de sa saisine.

### Concernant la consultation de la CDPENAF

La CDPENAF est consultée :

- Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : la présente modification du PLU entraîne l'identification de nouveaux bâtiments agricoles dont le changement de destination sera autorisé.
- Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme : la présente modification du PLU vise également à faire évoluer le règlement écrit des zones A et N concernant les extensions et annexes des habitations existantes

La CDPENAF disposera de **2 mois** pour rendre son avis à compter de sa saisine.

# EVOLUTION 1 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

## Evolution 1.1. Les dispositions générales et dispositions communes

Le PLU de La Chevrolière a été approuvé il y a désormais plus d'un an. L'instruction des autorisations d'urbanisme a pu être confrontée à certaines situations dans lesquelles l'interprétation du règlement écrit était floue, peu cohérente ou difficile à appliquer. C'est pourquoi la collectivité souhaite clarifier certaines dispositions générales du règlement.

Les évolutions souhaitées sont les suivantes :

### 1.1.1 LEXIQUE : DEFINITIONS « CONSTRUCTION ATTENANTES ET CONSTRUCTIONS RIVERAINES »

La collectivité souhaite modifier le lexique de la façon suivante :

Terme(s) concerné(s)	Interprétation à favoriser	Nouvelle définition ou ajustement d'une définition existante dans le lexique
« Constructions riveraines et constructions environnantes »	Il est nécessaire d'intégrer une définition dans le lexique des termes « constructions riveraines » et « constructions attenantes ». Les constructions riveraines sont les constructions situées au sein d'un périmètre correspondant à l'îlot. Les constructions attenantes sont les constructions situées de part et d'autre du bâtiment existant ou futur concerné	<b>Nouvelles définitions ajoutées dans le lexique :</b> <u>Constructions attenantes</u> : Les constructions attenantes sont les constructions situées de part et d'autre du bâtiment existant ou futur concerné <u>Constructions riveraines</u> : Les constructions riveraines sont les constructions situées au sein d'un périmètre correspondant à l'îlot

### 1.1.2. LEXIQUE : DEFINITION « ABRI DE JARDIN »

La collectivité souhaite modifier le lexique de la façon suivante :

Terme(s) concerné(s)	Interprétation à favoriser	Nouvelle définition ou ajustement d'une définition existante dans le lexique
« Abri de jardin »	Il est nécessaire de donner une définition du terme « abri de jardin » afin de le dissocier d'une extension ou d'une annexe car le règlement écrit au sein des dispositions communes et du règlement écrit de la zone A notamment émet des règles spécifiques aux abris de jardin.	<b>Nouvelle définition ajoutée dans le lexique :</b> <u>Abri de jardin</u> : installation de moins de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher qui n'est ni une extension, ni une annexe. Les règles relatives aux abris de jardin sont décrites à l'article 4 des dispositions communes à toutes les zones. Un abri de jardin de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou plus est une extension ou une annexe. Dans ce

		cas, les règles relatives aux extensions et aux annexes décrites au sein des articles 2 et 4 de chaque zone s'appliquent.
--	--	---

Afin de garantir la cohérence du règlement écrit avec la nouvelle définition de l'abri de jardin :

- l'article 4.2 « **Implantation et volumétrie des constructions / Emprise au sol** », est modifié pour fixer l'emprise au sol des abris de jardin à moins de 20 m<sup>2</sup>.
- l'article 4 des dispositions communes est modifié pour supprimer toute référence à la mention « d'annexe »:

*« Concernant les abris de jardins :*

*Les deux dispositions suivantes, visent à permettre le passage d'une personne derrière tout abri de jardin, assurant ainsi son entretien.*

*- Les abris de jardins seront implantés soit en limites séparatives, soit à 1 m minimum de ces limites.*

*- Dans le cas où l'abri de jardin présente un débord de toit, il devra être obligatoirement implanté à 1 m minimum des limites séparatives.*

*~~Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :~~*

*~~- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (cas d'une DP) ».~~*

### 1.1.3. DISPOSITIONS COMMUNES : STATIONNEMENT

Les dispositions communes comportent un article « **V. Stationnement** » qui précise les règles de réalisation des places de stationnement en fonction de la destination de la construction et en fonction de la zone concernée.

Actuellement aucune obligation n'est fixée **en zone A**. Cela peut poser des difficultés concernant la création de logement en zone agricole du fait des changements de destination. La commune souhaite donc imposer un minimum de places de stationnement en zone A en cas de création de logement à hauteur de 2 places de stationnement par logement réalisé. En fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation du bâti existant, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être réévalué.

De plus, **en zones Ue1 (parc d'activités de Tournebride) et Ue2 (Parc d'activités du Bois Fleuri)**, Grand Lieu Communauté a sollicité la commune pour qu'elle ajoute aux règles existantes les mentions suivantes et la commune y est favorable :

**En zones Ue1 et Ue2 :**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en-dehors de voies de circulation.*

*Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.*

*Les places de stationnement recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...*

# Evolution 1.2. Les règles d'implantations

Les évolutions souhaitées sont les suivantes :

## 1.2.1. LES TERMES DE « REcul » ET DE « RETRAIT » DES CONSTRUCTIONS

Le lexique du règlement écrit dispose que le « *recul* » est « la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction ». Il décrit le « *retrait* » comme « la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction ». Ainsi, le « recul » est afférent aux « limites d'emprise publique ou de voie » et le « retrait » est afférent aux « limites séparatives ».

Les notions de « recul » et de « retrait » sont utilisées dans les [articles 4.1 « Implantation des constructions »](#) de chaque zone.

Le service instructeur a identifié des inversions des termes de « recul » et de « retrait » dans certains de ces articles (ex : utilisation du terme « retrait » pour les limite d'emprise publique ou de voie au lieu des limites séparatives).

Il convient donc de rectifier cette erreur.

## 1.2.2. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA ET UAP

Les règles d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile dans les zones Ua (centre ancien) et Uap (Passay) doivent être clarifiées.

Actuellement, ces règles ne s'appliquent qu'aux constructions neuves principales. En sus, dans ces mêmes zones, il convient de préciser la distance entre la construction principale et les limites séparatives ou emprises publiques non ouvertes à la circulation si celle-ci ne s'effectue pas sur au moins une des limites séparatives.

Il est donc proposé de modifier :

- l'article 4.1 « Implantation des constructions / a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile » de la manière suivante :

« Les constructions ~~nouvelles principales~~ doivent être implantées au deux tiers (2/3) minimum du nu des façades des constructions à l'alignement par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en retrait ».

- l'article 4.1 « Implantation des constructions / b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation » de la manière suivante :

« Les constructions principales doivent s'appuyer sur au moins une des limites séparatives donnant sur la voie ou la place publique.

*Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les deux limites séparatives, l'implantation de la construction qui n'est pas sur la limite séparative devra respecter un retrait au moins égal à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m ».*

### 1.2.3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UB, UC1 ET UC2

Actuellement, l'article 4.1 « Implantation des constructions / b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation » contient une rédaction qui n'évoque que l'implantation des constructions par rapport aux « limites séparatives », excluant ainsi les « emprises publiques non ouvertes à la circulation ».

La commune souhaite clarifier cette disposition en précisant que les règles fixées concernent également les « emprises publiques non ouvertes à la circulation » :

#### **zones Ub, Uc1 et Uc2 :**

*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 2 m ;*
- *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 2 m.*

*Par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.*

*Les règles présentées ci-dessus pour les zones Ub, Uc1 et Uc2 s'appliquent également aux emprises publiques non ouvertes à la circulation.*

### 1.2.4. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES A

Actuellement, aucune règle d'implantation n'existe en zone A à l'article 4.1 « Implantation des constructions / b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation » .

La commune souhaite remédier à cela en imposant les règles suivantes :

*Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives.*

*Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, l'implantation de la construction devra respecter un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.*

# Evolution 1.3. L'aspect extérieur des constructions en zones Uap et A

## 1.3.1 PRECISER LES REGLES RELATIVES AUX TOITURES EN ZONE UAP POUR LES EXTENSIONS

La zone Uap est dédiée au centre ancien du village de Passay.

Le règlement de la zone Uap, au sein de l'article de l'article 5 : « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2.Toitures* » précise que « *Les toitures-terrasses sont interdites sauf si elles ne concernent que des extensions ou des carports, et ne sont pas visibles depuis l'espace public.* ».

Or, le règlement écrit du PLU précise aussi qu'en zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du règlement écrit : « *Recommandations architecturales pour Passay* ». Cette annexe interdit les toitures-terrasses même pour les extensions non visibles depuis l'espace public.

Il y a donc une contradiction entre l'article 5 du règlement de la zone Uap et l'annexe 4 du règlement écrit relative aux recommandations architecturales pour Passay.

La collectivité souhaite ainsi confirmer que les toitures-terrasses sont interdits même pour les extensions.

L'article 5 : « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2.Toitures* » de la zone Uap est donc modifié ainsi :

### **En zones Ua, Uap et Uc1 :**

*Les éléments de décor et de modénatures tels que corniches et génoises doivent être maintenus et restaurés.*

*L'intégration de corniches et/ou génoises sur les constructions neuves est encouragée.*

*Les toitures-terrasses sont interdites ~~sauf si elles ne concernent que des extensions ou des carports, et ne sont pas visibles depuis l'espace public.~~*

## 1.3.2. PRECISER LES REGLES RELATIVES AUX TOITURES EN ZONE A

Le règlement de la zone A, au sein de l'article 5 : « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2.Toitures* » précise que « *Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de ton homogène rouge naturel caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile* ».

L'ajout de la mention « et de garage » indique que le garage pourrait être dissocié de la construction principale concernant le règlement écrit au sein des autres zones du PLU qui ne précisent pas « et de garage ». Ainsi, la collectivité souhaite clarifier la règle en supprimant la mention « et de garage » dans la mesure où l'on considère que le garage attenant à la construction principale et bénéficiant d'un lien fonctionnel avec cette dernière fait partie de la construction principale.

Le règlement est donc modifié ainsi :

*Les toitures des constructions à usage d'habitation ~~et de garage~~ doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de ton homogène rouge naturel caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.*

# Evolution 1.4. Les dimensions des extensions et annexes en zones U, A et N

## 1.4.1. ENCADRER LES DIMENSIONS DES EXTENSIONS « MESUREES » EN ZONES UC1 ET UC2

Les zones Uc1 correspondant aux villages et les zones Uc2 aux secteurs déjà urbanisés (SDU) reconnu par la loi Littoral.

Le règlement écrit prévoit qu'au sein des zones Uc1 et Uc2, seules des extensions dites mesurées peuvent être admises au-delà d'une bande de 30 mètres, générée à partir de l'emprise publique. Il est nécessaire de faire évoluer le règlement écrit de ces zones pour :

- préciser que cette bande de 30 mètres se calcule en tout point de la limite de l'emprise publique.
- préciser la notion d'extension « mesurée » par rapport à une extension, en y fixant un pourcentage maximum de surface de plancher de 30% par rapport à la surface de plancher de la construction principale.

Le règlement écrit à l'article 4.1 « Implantation et volumétrie des constructions / a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile » est donc modifié ainsi :

« Les constructions principales doivent être intégralement implantées dans une bande comprise entre 0 et 30 m ~~en tout point de la limite de l'emprise publique de la limite d'emprise de la voie existante desservant la construction.~~ L'extension mesurée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU peut être admise **dans la limite de 30% par rapport à la surface de plancher de la construction principale** y compris au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus ».

## 1.4.2. ENCADRER LES DIMENSIONS DES ANNEXES EN ZONES UA, UAP, UB, UC1, UC2

Actuellement, le règlement écrit régit les dimensions de l'annexe (accolée) en zone A (agricole) à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol maximum. Cette disposition permet d'assurer le fait qu'une annexe ne peut pas être plus importante que la construction principale.

La collectivité souhaite également fixer une limite de surface pour les annexes en zone U afin d'éviter que ces dernières ne soient plus grandes que la construction principale, ce qui n'est pas souhaitable.

Il est donc proposé d'imposer à l'article 4.2 « Implantation et volumétrie des constructions / Emprise au sol » que l'annexe, en zone U, ne présente pas une surface supérieure à la moitié de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU :

**L'annexe ne doit pas présenter une surface supérieure à la moitié de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU.**

### 1.4.3. HARMONIER LES TERMES POUR LES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONE A ET N

La collectivité souhaite que les formulations de la zone A et de la zone N soit harmonisée.

En effet, dans l'article 2 de chaque zone, la surface des extensions et des annexes est limitée, en parlant d'un côté de « surface de plancher et d'emprise au sol » (zone A), et de l'autre en ne parlant que de « surface de plancher » (zone N).

#### Extrait article 2 zone A :

*L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation de tiers, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*

- *Le cumul de surfaces de plancher d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;*
- *L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *L'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,*
- *L'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant .*

*La création et l'extension d'annexes accolées des constructions existantes destinées à l'habitation (dont celles localisées en zone agricole) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :*

- *L'intégration à l'environnement doit être respectée ;*
- *Les annexes accolées créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher et d'emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, (hormis pour les piscines non couvertes) ;*
- *Les annexes créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.*

#### Extrait article 2 zone N :

*L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation de tiers, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*

- *Le cumul de surfaces de plancher d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher;*
- *L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *L'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,*
- *L'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;*

*La création et l'extension d'annexes accolées des constructions existantes destinées à l'habitation (dont celles localisées en zone naturelle) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :*

- *L'intégration à l'environnement doit être respectée ;*
- *Les annexes accolées créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>,*
- *Les annexes accolées créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.*

Il convient de reprendre « surface de plancher et d'emprise au sol » pour la zone N également, comme c'est le cas pour la zone A. Il est donc proposé de rédiger ainsi l'article 2 « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » de la zone N :

*L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation de tiers, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*

- *Le cumul de surfaces de plancher d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol;*
- *L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
- *L'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité,*
- *L'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;*

*La création et l'extension d'annexes accolées des constructions existantes destinées à l'habitation (dont celles localisées en zone naturelle) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :*

- *L'intégration à l'environnement doit être respectée ;*
- *Les annexes accolées créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher et d'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>,*
- *Les annexes accolées créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.*

# Evolution 1.5. Les dimensions des voies et accès en zones U et A

La collectivité souhaite modifier la largeur minimum des accès imposée au sein de la section 3 « Equipements et réseaux » des zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2, A, Ap et Ar. Elle est actuellement de 4m. Grand Lieu Communauté conseille à la commune de **réduire cette largeur à 3m**. La commune y est favorable.

La **section 3 « Equipements et réseaux »** du règlement des zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2, A, Ap et Ar est donc modifié ainsi :

*Les voies et accès nouveaux doivent présenter une largeur minimum de ~~4m~~ 3 m.*

La **section 3 « Equipements et réseaux »** du règlement des zones A est donc modifié ainsi :

*En zones A, Ap, Ar : Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimum de ~~4m~~ 3 m.*

*En zone Av : Les accès nouveaux aux parcelles viticoles devront présenter une largeur minimum de 5 m afin de faciliter le passage du gabarit important du matériel de traitement ou de vendange.*

# Evolution 1.6. Les règles spécifiques aux zones Ue (activités)

## 1.6.1. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA RD65

Le parc d'activités du Bois Fleuri longe la RD65.

Les dispositions générales du règlement écrit (article VIII. Recul des constructions et création d'accès vis-à-vis des routes départementales) et l'article 4.1 « Implantation et volumétrie des constructions » fixent un recul de 25 mètres minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie.

Certains bâtiments du parc d'activités du Bois Fleuri sont actuellement implantés à environ 13 mètres de l'axe de la RD65.

*Distance d'implantation des constructions existantes au sein du parc d'activités du Bois Fleuri depuis l'axe de la RD65*



La règle actuelle vient donc restreindre les droits à construire de certaines parcelles qui pourraient être densifiées. La commune, soutenue par Grand Lieu Communauté, souhaite donc prévoir une adaptation de la règle en fonction de l'implantation des constructions déjà existantes.

Il est proposé de modifier ainsi le règlement écrit :

- Dispositions générales - Article VIII. Recul des constructions et création d'accès vis-à-vis des routes départementales :

<b>Routes départementales traversant ou longeant le territoire</b>	<b>Création d'accès</b>	<b>Marges de recul des constructions nouvelles envisagées hors agglomération</b>
<b>RD117</b> <b>RD178</b> pour la section comprise entre l'échangeur de Tournebride et la limite communale Nord (itinéraire Nantes-Machecoul)	Hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits.	Les constructions : - A vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de <b>100 mètres</b> minimum par rapport à l'axe de la voie. - A vocation d'activités, doivent respecter une marge de recul de <b>50 mètres</b> minimum par rapport à l'axe de la voie.
<b>RD62</b> <b>RD65</b> <b>RD178</b> pour la section comprise entre l'échangeur de Tournebride et la limite communale Sud <b>RD262</b>	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Les constructions doivent respecter une marge de recul de <b>25 mètres</b> minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

Cas de dérogation :

Les articles relatifs aux marges de recul applicables par rapport à l'axe des RD ne doivent comporter aucune dérogation à l'application des prescriptions, à l'exception des cas particuliers suivants :

- **Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental**, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales ;
- **Les serres agricoles** devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale).
- **Lorsque le projet concerne un bâtiment existant présentant une valeur patrimoniale.**
- **Concernant la RD65, lorsque le projet est situé en zone Ue2 (Parc d'activités du Bois Fleuri) : les nouvelles constructions peuvent être implantées dans la marge de recul sans que leur implantation ne réduise le recul des bâtiments déjà existants le long de la RD65.**

- Article 4.1 « Implantation et volumétrie des constructions / a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

#### **En zones Ue1, Ue2 :**

- **RD 62 et RD 65** : 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- **RD 65 au sein de la zone Ue2** : les nouvelles constructions peuvent être implantées dans la marge de recul sans que leur implantation ne réduise le recul des bâtiments déjà existants le long de la RD65.
- **Autres voies** :

*Les implantations des nouvelles constructions et des extensions par rapport aux voies doivent permettre de créer un parc d'activités tendant vers la sobriété foncière tout en conservant des espaces de circulation agréables et ouverts.*

*Les constructions à l'alignement des voies sont donc autorisées, sans pour autant envisager de front bâti continu, avec des volumes limités de manière à ne pas créer d'effet couloir sur les rues internes au lotissement.*

## **1.6.2. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN L'ABSENCE DE LOTISSEMENT**

Actuellement, le règlement écrit des zones Ue1 et Ue2 relatives aux zones d'activités de Bois Fleuri et de Tournebride prévoit, à l'article 4.1 « Implantation et volumétrie des constructions » que dans le cas d'une implantation au sein d'un lotissement en cours de validité disposant d'un règlement de lotissement : « En l'absence de règles spécifiques au lotissement, les règles du PLU s'appliqueront lot par lot ».

Grand Lieu Communauté a sollicité la commune pour qu'elle retire cette disposition. La commune y est favorable.

L'article 4.1 « Implantation et volumétrie des constructions » est donc modifié ainsi :

- l'article 4.1 « Implantation et volumétrie des constructions / b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation »,

*Dans le cas d'une implantation au sein d'un lotissement en cours de validité disposant d'un règlement de lotissement :*

*Les constructions doivent être implantées selon le règlement du lotissement et en complément :*

*-En cas d'implantation en limite périmétrique du lotissement, conformément aux règles du PLU édictées ci-dessus*

*-En cas d'implantation en limite séparative à l'intérieur du lotissement, en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, selon le règlement du lotissement.*

*En l'absence de règles spécifiques au lotissement, les règles du PLU s'appliqueront lot par lot.*

## **1.6.3. LES TOITURES**

A la demande de Grand Lieu Communauté, la commune souhaite apporter de nouvelles règles à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère / 2. Toitures » des zones Ue1, Ue2:

*Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture ou des toitures arrondies.*

*En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

#### 1.6.4. LES AIRES DE CIRCULATION

A la demande de Grand Lieu Communauté, la commune souhaite apporter une précision à l'article 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des zones Ue1, Ue2 en précisant que la règle relative aux aires de circulation vaut également pour les places de stationnement :

*Les aires de circulations et les places de stationnement recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...*

#### 1.6.5. LA CREATION D'ACCES

A la demande de Grand Lieu Communauté, la commune souhaite apporter de nouvelles règles à la section 3 Equipements et réseaux des zones Ue1, Ue2 :

*Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.*

*Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.*

*Les eaux pluviales de toiture pourront être récupérées par des dispositifs de rétention pour être réutilisées à des fins domestiques sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.*

# Evolution 1.7. Les règles relatives aux logements de fonction agricole en zone A

Le règlement écrit de la zone A (article 2) prévoit les règles suivantes concernant la création de logement de fonction des agriculteurs :

*La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la création du logement de fonction de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :*

- *Que ce logement de fonction soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation (élevage, installation de maraîchage), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation : toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé si la dimension importante, la nature et les volumes de l'activité et le statut de l'exploitation (société, groupement, ...) en justifient la création.*
- *Que ce logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,*
- *Que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),*
- *Que ce logement soit implanté :*

- ✓ *Soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède 100 m des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,*
- ✓ *Soit en continuité de l'agglomération ou d'un village, le plus proche des bâtiments constitutifs du siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole nécessitant une présence permanente sur place.*

- *Que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.*
- *Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.*

Ces règles ne prévoient pas de réglementer l'emprise au sol des logements de fonction agricole. La collectivité souhaite y remédier en imposant une **emprise au sol maximum de 150 m<sup>2</sup>**.

# Règlement écrit Avant / Après

Les évolutions proposées sont présentées en rouge

## DISPOSITIONS GENERALES

Règlement écrit – Lexique
<p>Sont ajoutées les définitions suivantes au sein de la partie « Lexique » du règlement écrit :</p>
<p><b>Abri de jardin</b></p> <p>Installation de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui n'est ni une extension, ni une annexe. Les règles relatives aux abris de jardin sont décrites à l'article 4 des dispositions communes à toutes les zones.</p> <p>Un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus est une extension ou une annexe. Dans ce cas, les règles relatives aux extensions et aux annexes décrites au sein des articles 2 et 4 de chaque zone s'appliquent.</p>
<p><b>Constructions attenantes</b></p> <p>Les constructions attenantes sont les constructions situées de part et d'autre du bâtiment existant ou futur concerné.</p>
<p><b>Constructions riveraines</b></p> <p>Les constructions riveraines sont les constructions situées au sein d'un périmètre correspondant à l'ilot.</p>

## DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Règlement écrit – Article V Stationnement	
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Zones Ua, Uap	1 place pour les constructions de moins de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.
Zones Ub, Uc1, Uc2	2 places par logement réalisées en dehors du bâti
Zone 1AUb	2 places par logement réalisées en dehors du bâti Des places visiteurs peuvent être imposées en fonction du nombre total de logements à créer en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<b>Zone A</b>	<b>En cas de changement de destination d'un bâtiment agricole identifié au PLU :</b> 2 places par logement réalisées en dehors du bâti. Cette obligation pourra être réévaluée en fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation du bâti.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher minimum

<b>En toutes zones concernant les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat</b>	1 place par logement (article L151-35 du code de l'urbanisme)
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	
Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	
<b>ACTIVITES :</b>	
Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	
<p><b>En zones Ue1 et Ue2 :</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en-dehors de voies de circulation.</p> <p>Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.</p> <p>Les places de stationnement recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...</p>	

## ZONES U HABITAT

Règlement écrit Zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions
<p><b>1. Implantation des constructions</b></p> <p>a) <b>Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile</b></p> <p><b>En zones Ua et Uap :</b></p> <p>Les constructions <del>nouvelles principales</del> doivent être implantées au deux tiers (2/3) minimum du nu des façades des constructions <b>à l'alignement</b> par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en <del>retrait</del> <b>recul</b>. Cette prescription ne s'applique pas lorsque le projet est établi "en deuxième rideau". Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : <i>Se reporter aux « Dispositions communes »</i>.</p> <p><b>En zone Ub :</b></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées <b>en cohérence avec les constructions riveraines</b> et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée. En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins <b>5 m</b> de l'alignement des voies. Hors agglomération, les constructions devront être implantées selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25m à partir de l'axe de la RD262</li> <li>- 25m à partir de l'axe de la RD65</li> </ul>

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

#### En zones Uc1 et Uc2 :

Les constructions principales doivent être implantées **en cohérence avec les constructions riveraines** et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

Les constructions principales doivent être intégralement implantées dans une bande comprise entre **0 et 30 m en tout point de la limite de l'emprise publique de la limite d'emprise de la voie existante desservant la construction**. L'extension mesurée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU peut être admise **dans la limite de 30% par rapport à la surface de plancher de la construction principale** y compris au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus.

Hors agglomération, les constructions devront être implantées selon les dispositions suivantes :

- 25m à partir de l'axe de la RD262

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

### b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

#### En zones Ua et Uap :

**En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »**

Les constructions principales doivent s'appuyer **sur au moins une des limites séparatives** donnant sur la voie ou la place publique.

**Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les deux limites séparatives, l'implantation de la construction qui n'est pas sur la limite séparative devra respecter un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.**

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

#### En zone Ub, Uc1 et Uc2 :

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 2 m ;
- 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 2 m.

Par rapport aux **limites des zones agricoles et naturelles** (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un **recul retrait** minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un **recul retrait** inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une habitation existante.

### c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Concernant les abris de jardin et les piscines, se reporter aux « Dispositions communes ».

## 2. Emprise au sol des constructions

### En toute zone :

L'emprise au sol des abris de jardin ~~ne doit pas dépasser 15 m<sup>2</sup>~~ doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

L'annexe ne doit pas présenter une surface supérieure à la moitié de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU.

## Règlement écrit Zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2 Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

### 3. Implantation des constructions

#### d) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

##### En zones Ua et Uap :

Les constructions ~~nouvelles principales~~ doivent être implantées au deux tiers (2/3) minimum du nu des façades des constructions **à l'alignement** par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en ~~retrait~~ **recul**.

Cette prescription ne s'applique pas lorsque le projet est établi "en deuxième rideau".

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

##### En zone Ub :

## 2. Toitures

### En toutes zones :

Se reporter aux « *Dispositions communes* ».

### En zones Ua, Uap et Uc1 :

Les éléments de décor et de modénatures tels que corniches et génoises doivent être maintenus et restaurés.

L'intégration de corniches et/ou génoises sur les constructions neuves est encouragée.

Les toitures-terrasses sont interdites ~~sauf si elles ne concernent que des extensions ou des carports, et ne sont pas visibles depuis l'espace public.~~

### En zones Ua et Uap :

**En zone Uap relative au centre ancien de Passay, tout projet d'extension ou de rénovation devra se reporter à l'annexe 4 du présent règlement écrit : « Recommandations architecturales pour Passay »**

Les toitures des constructions à usage d'habitation, et les garages, devront être constituées de deux versants principaux présentant une pente de **25° maximum** pour les toitures en tuile 1/2 ronde de ton homogène rouge naturel, caractéristique dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

La mise en place de génoises est encouragée.

Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales admis dans la zone une pente de **3.5%** est autorisée.

Les tuiles de couleur « ton mêlé » sont interdites.

Les toitures, façades et pignons ne recevront aucun appareillage à partir du moment où celui-ci est visible depuis la voie publique (antenne parabolique, bloc de réfrigération, etc.).

## ZONES U ACTIVITES

### Règlement écrit Zones Ue1, Ue2, UL Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

#### 1. Implantation des constructions

##### a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

###### En toutes zones :

L'implantation des constructions doit être conforme au règlement de voirie départemental. Le nu des façades des constructions doit être implanté en ~~retrait~~ recul par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD 178 (au Nord de la RD 62) et RD 117, par rapport à l'axe de la voie :**
  - ✓ 100 m pour les constructions à vocation d'habitat,
  - ✓ 50 m pour les constructions à usage d'activités,
- **Echangeur de la RD 178 :** 30 m mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **Autres voies :** 10 m par rapport à l'alignement sauf en zones Ue1 et Ue2 où il convient de se reporter aux règles spécifiques énoncées ci-après.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

###### En zones Ue1, Ue2 :

- **RD 62 et RD 65 :** 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- **RD 65 au sein de la zone Ue2 :** les nouvelles constructions peuvent être implantées dans la marge de recul sans que leur implantation ne réduise le recul des bâtiments déjà existants le long de la RD65.
- **Autres voies :**

Les implantations des nouvelles constructions et des extensions par rapport aux voies doivent permettre de créer un parc d'activités tendant vers la sobriété foncière tout en conservant des espaces de circulation agréables et ouverts.

Les constructions à l'alignement des voies sont donc autorisées, sans pour autant envisager de front bâti continu, avec des volumes limités de manière à ne pas créer d'effet couloir sur les rues internes au lotissement.

Dans le cas d'un lotissement en cours de validité, en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement. Ainsi, les distances de recul imposées par le PLU par rapport aux routes départementales qui entourent le lotissement devront être respectées. A l'intérieur du lotissement, à défaut de règlement, le PLU s'appliquera lot par lot selon les règles suivantes.

Hors lotissement en cours de validité ou à l'intérieur d'un lotissement n'ayant pas de règlement, vis-à-vis des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions s'implanteront:

- soit à l'alignement de la voie à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- soit en ~~retrait~~ recul de la voie, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, l'implantation choisie par rapport à la voie devra préserver l'accès à la parcelle dans les conditions précisées par le PLU, permettre la rotation des poids-lourds et véhicules

légers à l'intérieur de la parcelle et préserver les conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers de la voirie.

L'implantation devra également s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti du parc d'activités, en cohérence avec les autres constructions et aménagements, sans créer de rupture ou de décalage préjudiciable au cadre urbain du lotissement.

Les équipements de services publics ou d'intérêt général sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

### En zones Ue1, Ue2 :

Les implantations des nouvelles constructions et des extensions par rapport aux limites séparatives doivent permettre de créer un parc d'activités tendant vers la sobriété foncière tout en préservant le potentiel d'évolution et de densification des parcelles et la sécurité des bâtiments, notamment au regard de la lutte contre l'incendie.

De manière générale, en zone Ue1 et Ue2, les constructions et extensions doivent être implantées:

- Soit en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et que la construction respecte les règles de défense contre l'incendie (accès aux façades à défendre, déploiement des moyens de lutte...)
- Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.
- En fond de parcelle, en limite de zonage, de parc d'activités ou de lotissement, une distance minimale de 3m pourra être imposée.

Dans le cas d'une implantation au sein d'un lotissement en cours de validité disposant d'un règlement de lotissement :

Les constructions doivent être implantées selon le règlement du lotissement et en complément :

- En cas d'implantation en limite périmétrique du lotissement, conformément aux règles du PLU édictées ci-dessus
- En cas d'implantation en limite séparative à l'intérieur du lotissement, en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, selon le règlement du lotissement.

~~En l'absence de règles spécifiques au lotissement, les règles du PLU s'appliqueront lot par lot.~~

Afin de préserver le potentiel de densification sur l'ensemble de la parcelle, dans le cas où une partie de la parcelle n'est pas construite ou en cas de subdivision du terrain, l'implantation du bâti ne devra pas contraindre une évolution future notamment en laissant des reculs suffisants pour la création de nouveaux accès.

Dans tous les cas, l'implantation choisie doit permettre d'optimiser l'utilisation de la parcelle et le potentiel d'évolution s'il y en a, tout en limitant la consommation d'espace, dans un objectif de sobriété foncière.

Par rapport aux **limites des zones agricoles et naturelles** (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un **recul retrait** minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d'impossibilité justifiée, un **recul retrait** inférieur peut être admis dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une construction existante.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

### En zone UL :

Non réglementé.

## c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

**Règlement écrit Zones Ue1, Ue2, UL**  
**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**  
**2.Toitures**

## 2. Toitures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

### En zones Ue1, Ue2 :

Les couvertures seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment, sauf dans le cadre d'une conception mettant en exergue des versants de toiture ou des toitures arrondies.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable, les toitures pourront présenter de fortes pentes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**Règlement écrit Zones Ue1, Ue2, UL**  
**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

Les aires de circulations **et les places de stationnement** recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (en dehors de zones sensibles à des risques de pollution accidentelle) : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

**Règlement écrit Zones Ue1, Ue2, UL**  
**Section 3 Equipements et réseaux**

## Section 3 : Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

En toutes zones, le projet doit être compatible avec les dispositions précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### En zones Ue1, Ue2 :

*Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.*

*Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.*

*Les eaux pluviales de toiture pourront être récupérées par des dispositifs de rétention pour être réutilisées à des fins domestiques sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur.*

## ZONES A

### Règlement écrit Zones A, Acu, Ap, Ar, Av

#### Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Constructions autorisées sous conditions

**En zones A** sont admises sous conditions :

Pour l'ensemble des destinations :

**Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :**

**En dehors des espaces proches du rivage :**

- Elles doivent être implantées en continuité avec l'agglomération ou des villages existants, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage de zones habitées,
- Si ces constructions ou installations sont établies au sein de la zone A, dans le cadre d'extension d'une exploitation nécessitée par des travaux de mise aux normes de l'exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme,
- Si les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, elles peuvent être autorisées en zone A, avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

**En espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du PLU) :**

- Ces constructions ou installations doivent être établies au sein de la zone A concernée dans le cadre de travaux de mise aux normes nécessitant des travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension d'une exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme
- Et ces constructions ou installations doivent être réalisées en extension ou à proximité des bâtiments constitutifs du siège de l'exploitation agricole concernée, devant en constituer une extension limitée tout en satisfaisant aux objectifs de mise aux normes de l'exploitation.

Concernant la sous-destination « Logement » :

**La construction ou le changement de destination (avec possibilité d'extension) d'un bâtiment, destiné(e) à la création du logement de fonction de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :**

- Que ce logement de fonction soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et justifié pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation (élevage, installation de maraîchage), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation : toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé si la dimension importante, la nature et les volumes de l'activité et le statut de l'exploitation (société, groupement, ...) en justifient la création.
- Que ce logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- Que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire)
- Que ce logement soit implanté :
  - ✓ Soit au sein ou à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, sans que la distance n'excède **100 m** des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
  - ✓ Soit en continuité de l'agglomération ou d'un village, le plus proche des bâtiments constitutifs du siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole nécessitant une présence permanente sur place.

- Que l'emprise au sol du logement de fonction soit limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum.
- Que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, et des conditions de desserte par la voirie et les réseaux.
- Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long des RD 117, RD 178 et RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

**Règlement écrit Zones A, Acu, Ap, Ar, Av**  
**Article 4 Implantation et volumétrie des constructions**

## 1. Implantation des constructions

### a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Le nu des façades des constructions doit être implanté en **retrait recul** par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD177 et RD178 (au nord de la RD62)**, par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
  - 100m pour les constructions à vocation d'habitations
  - 50m pour les constructions à vocation d'activités
- **Echangeur de la RD 178** : 30 m, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62)** :
  - Hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 m par rapport à l'axe de la voie,
  - En agglomération ou en zone urbanisée : 10 m par rapport à l'alignement,
- **Autres voies** : 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

### b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

Les constructions principales doivent être implantées **en cohérence avec les constructions riveraines** et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en **recul retrait** d'au moins **2 m** de l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation.

**Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, l'implantation de la construction devra respecter un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 m.**

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

### c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de **2 m** est imposée entre deux constructions édifiées sur une même propriété.

**En zone A uniquement :**

Se reporter à l'OAP thématique agricole.

**Règlement écrit Zones A, Acu, Ap, Ar, Av  
Article 4 Implantation et volumétrie des constructions**

**1. Implantation des constructions**

**a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Le nu des façades des constructions doit être implanté en **retrait recul** par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD177 et RD178 (au nord de la RD62)**, par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
  - 100m pour les constructions à vocation d'habitations
  - 50m pour les constructions à vocation d'activités
- **Echangeur de la RD 178** : 30 m, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62)** :
  - Hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 m par rapport à l'axe de la voie,
  - En agglomération ou en zone urbanisée : 10 m par rapport à l'alignement,
- **Autres voies** : 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

**b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation**

Les constructions principales doivent être implantées **en cohérence avec les constructions riveraines** et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en **recul retrait** d'au moins **2 m** de l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

**c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de **2 m** est imposée entre deux constructions édifiées sur une même propriété.

**En zone A uniquement :**

Se reporter à l'OAP thématique agricole.

**Règlement écrit Zones A, Acu, Ap, Ar, Av  
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## 1.Aspect extérieur des constructions

### 1. Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Se reporter à l'**OAP thématique agricole** pour les constructions agricoles.

Les encadrements d'ouvertures en brique existants doivent être maintenus et restaurés.

L'intégration d'encadrements de fenêtres en brique ou d'aspect équivalent sur les constructions neuves est encouragée.

### 2. Toitures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les **toitures des constructions à usage d'habitation et de garage** doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (25° maximum), couverture en tuile demi-ronde de ton homogène rouge naturel caractéristique de la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge, ou vert foncé ou anthracite, avec une pente de 25° maximum seront autorisées pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### 3. Clôtures

Se reporter aux « Dispositions communes ».

La végétalisation des clôtures est encouragée.

#### En zone A :

Se reporter à l'**OAP thématique agricole**.

Les clôtures tant à l'alignement de la voirie que sur la profondeur de la marge de recul, et les limites séparatives, doivent être constituées soit par :

- Un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur de **0,5 m** maximum, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de brandes, ou de lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie.
- Une haie vive, ou une haie bocagère. Les haies de bambous en limite de voie ou d'emprise publique sont interdites.
- Une grille, un grillage, des brandes ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive ou bocagère
- D'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépassée **1,80m**.

## Règlement écrit Zones A, Acu, Ap, Ar, Av Section 3 Equipements et réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

#### En zones A, Ap, Ar :

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimum de ~~4m~~ **3 m**.

#### En zone Av :

Les accès nouveaux aux parcelles viticoles devront présenter une largeur minimum de 5 m afin de faciliter le passage du gabarit important du matériel de traitement ou de vendange.

## ZONES N

### Règlement écrit Zones N

#### Article 2 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone N, sont admises sous conditions :

[Pour l'ensemble des destinations :](#)

**En espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du PLU) :**

Les constructions et installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Ces constructions ou installations doivent être établies au sein de la zone N concernée dans le cadre de travaux de **mise aux normes** nécessitant des travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension d'une exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme.
- Constituer une **extension limitée** de l'exploitation existante.

[Concernant la sous-destination « Logement » :](#)

**L'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation de tiers, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :**

- Le cumul de surfaces de plancher d'extension(s) des bâtiments d'habitation, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **et d'emprise au sol** ;
- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'extension d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation en application des règles de réciprocité précisées à l'article L. 111-3 du code rural, doit être réalisée de manière à ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation, des bâtiments de l'exploitation agricole visés par les règles de réciprocité
- L'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant ;

**La création et l'extension d'annexes accolées des constructions existantes destinées à l'habitation (dont celles localisées en zone naturelle) à condition que les annexes respectent les conditions suivantes :**

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- Les annexes accolées créées (construction et extensions comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher **et d'emprise au sol** de **20 m<sup>2</sup>**,
- Les annexes accolées créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.

## 1. Implantation des constructions

### a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Le nu des façades des constructions doit être implanté en ~~retrait~~ recul par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD177 et RD178 (au nord de la RD62)**, par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
  - 100m pour les constructions à vocation d'habitations
  - 50m pour les constructions à vocation d'activités
- **Echangeur de la RD 178** : 30 m, mesurés du bord de la chaussée de la bretelle,
- **RD 62, RD 65, RD 262 et RD 178 (au Sud de la RD 62)** :
  - Hors agglomération et hors zone urbanisée : 25 m par rapport à l'axe de la voie,
  - En agglomération ou en zone urbanisée : 10 m par rapport à l'alignement,
- **Autres voies** : 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

### b) Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété ; la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de **3 m**.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : *Se reporter aux « Dispositions communes ».*

### c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

# EVOLUTION 2 : EVOLUTION DU ZONAGE ET DES OAP

## Evolution 2.1. Corriger le repérage des éléments du patrimoine bâti (zonage)

### DESCRIPTION DE L'EVOLUTION SOUHAITEE

Le PLU comporte des éléments du patrimoine bâti préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui sont identifiés sur le règlement graphique via le symbole suivant :

◆ Patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du CU

Le rapport de présentation du PLU comporte une annexe qui les identifie et les décrit à l'aide de photographies. La commune a identifié des erreurs de reports de ces éléments du patrimoine bâti à préserver qu'il convient de corriger : 43 éléments de patrimoine bâti non localisés sur le règlement graphique. Ces 43 éléments figurent bien dans le rapport de présentation du PLU en vigueur (tableau du doc n°2, pages 19&20), mais sont absents du règlement graphique et des couches SIG.

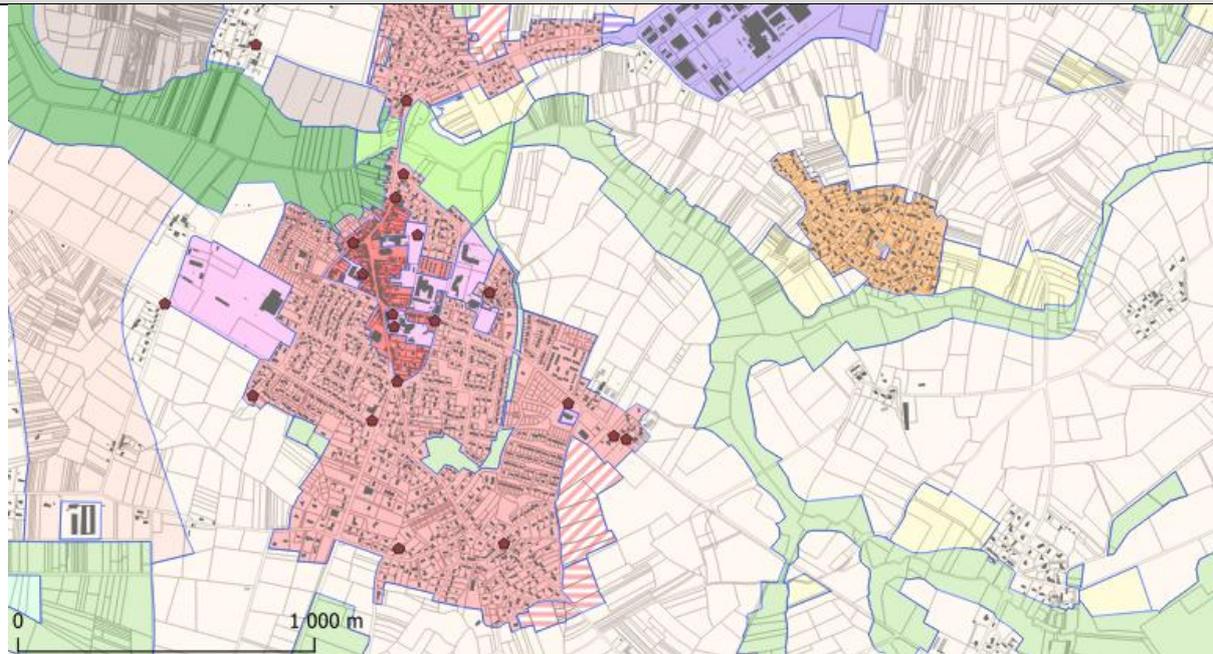


- ◆ Patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Élément ajouté au règlement graphique

## EVOLUTION DU ZONAGE (AVANT / APRES)

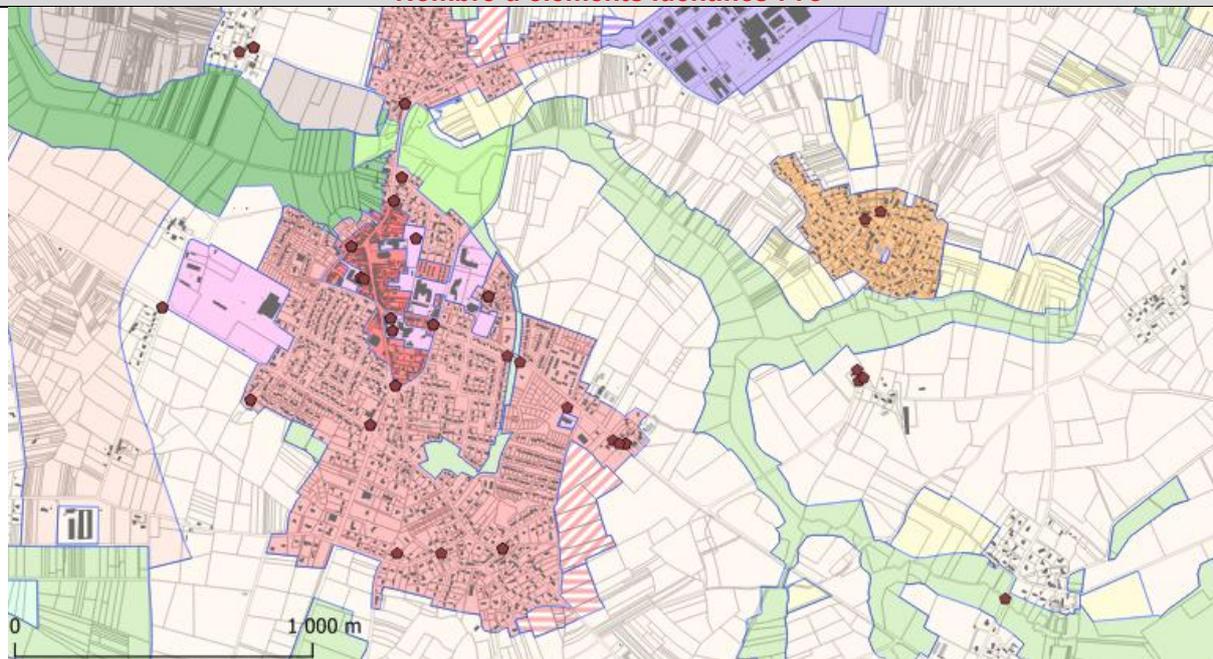
Extrait du règlement graphique AVANT (extrait représentant zonage + patrimoine bâti uniquement)

**Nombre d'éléments identifiés : 35**



Extrait du règlement graphique APRES (extrait représentant zonage + patrimoine bâti uniquement)

**Nombre d'éléments identifiés : 78**



# Evolution 2.2. Supprimer l'emplacement réservé n°21 (Zonage et OAP)

## DESCRIPTION DE L'EVOLUTION SOUHAITEE

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

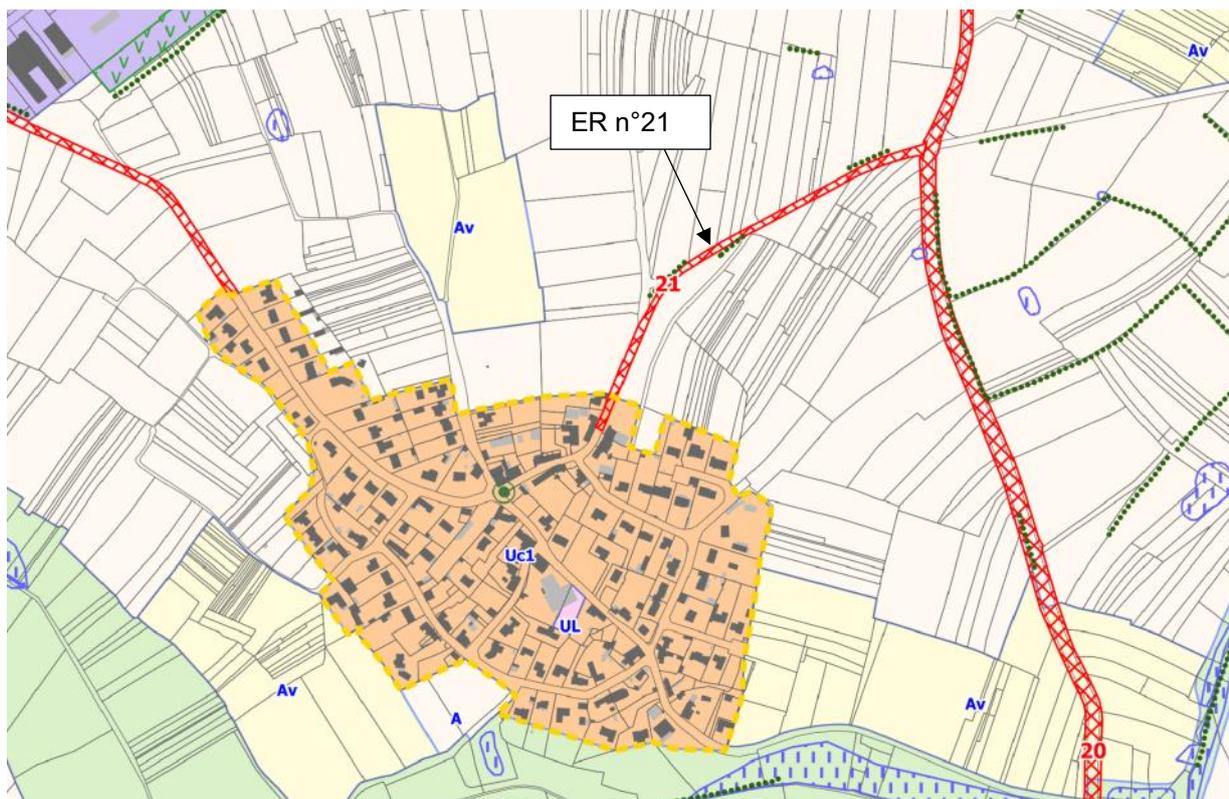
- aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le projet de PLU prévoit 30 emplacements réservés dont la grande majorité visent :

- Soit à anticiper des aménagements routiers de sécurité
- Soit à déployer les liaisons douces sur tout le territoire afin de relier les différents pôles de vie entre eux.

L'emplacement réservé n°21 a été créé pour la création d'une liaison douce entre le village de la Thuillère et la voie communale n°9.

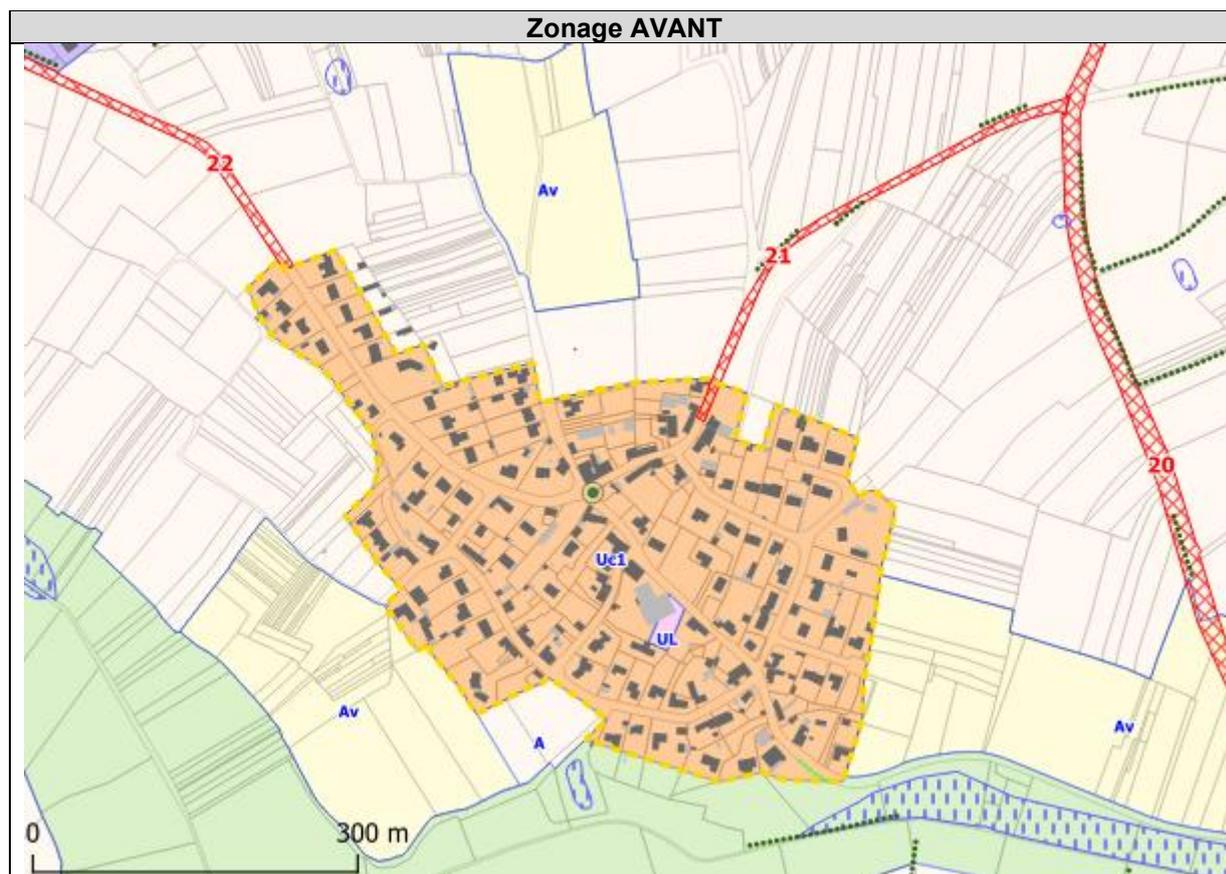
Localisation de l'ER n°21 :



La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé n°21 car cette liaison douce ne présenterait pas d'intérêt majeur, la voie communale étant elle-même peu circulée sur ce tronçon. Cycles et véhicules légers peuvent donc cohabiter facilement sur ce tronçon.

## EVOLUTION DU ZONAGE ET DES OAP (AVANT / APRES)

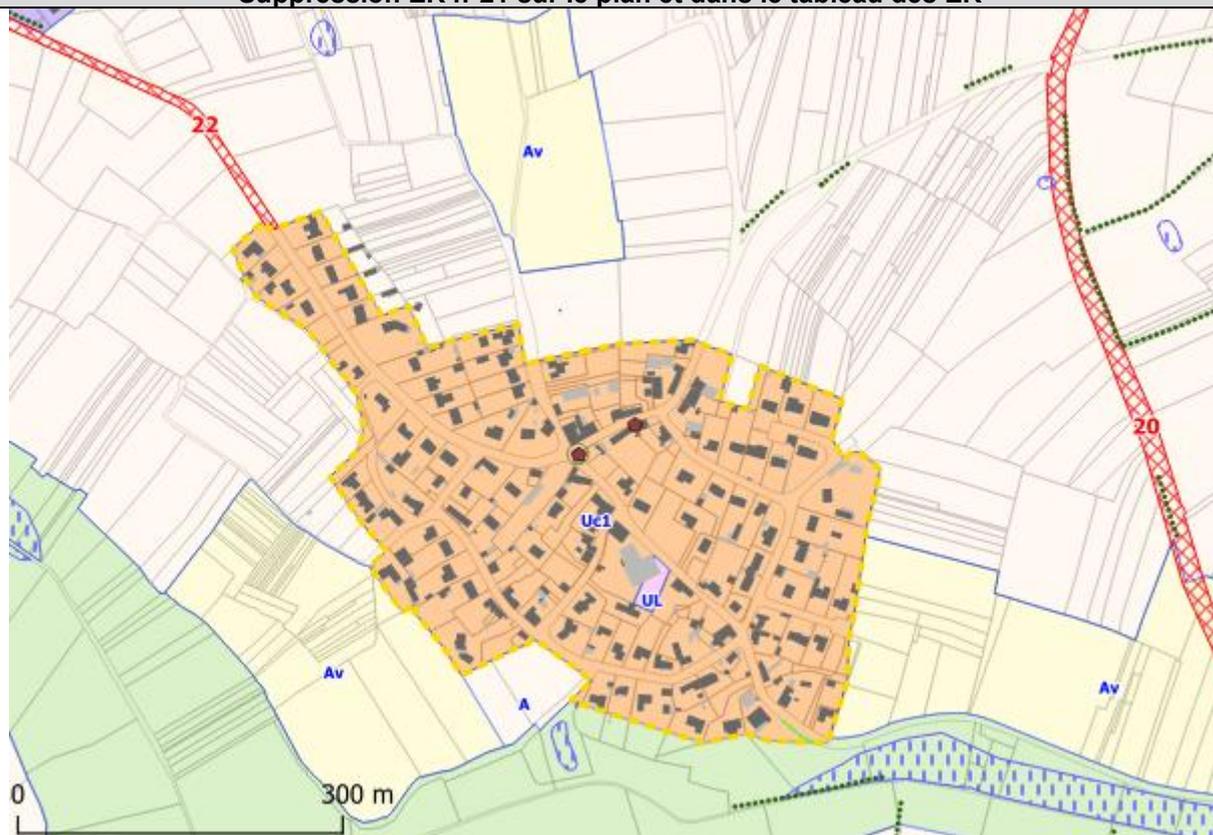
Le zonage ainsi que les OAP(OAP thématique Volet Déplacements et Stationnement) sont impactés par cette évolution.



### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (ha)
1	Cheminement doux	Commune	0,22
2	Accès à la future zone d'habitat	Commune	0,22
3	Traitement de carrefour	Commune	0,01
4	Liaison douce	Commune	3,14
5	Traitement de carrefour	Commune	0,11
6	Traitement de carrefour	Commune	0,46
7	Liaison douce	Commune	2,09
8	Traitement de carrefour	Commune	0,05
9	Traitement de carrefour	Commune	0,05
10	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	Commune	0,06
11	Aménagement de sécurité	Commune	0,04
12	Aménagement de sécurité	Commune	0,06
13	Aménagement de sécurité	Commune	0,03
14	Aménagement de sécurité	Commune	0,04
15	Extension de la station d'épuration	Commune	2,85
16	Accès à la future zone piscicole	Commune	0,23
17	Zone de stationnement	Commune	0,10
18	Zone de stationnement	Commune	0,07
19	Zone de stationnement	Commune	0,28
20	Liaison douce	Commune	4,18
21	Liaison douce	Commune	0,34
22	Liaison douce	Commune	0,91
23	Liaison douce	Commune	0,62
24	Liaison douce	Commune	0,23
25	Liaison douce	Commune	1,44
26	Liaison douce	Commune	1,25
27	Liaison douce	Commune	1,00
28	Liaison douce	Commune	0,92
29	Secteur tertiaire	Commune	0,48
30	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	Commune	0,06

**Zonage APRES**  
**Suppression ER n°21 sur le plan et dans le tableau des ER**



**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

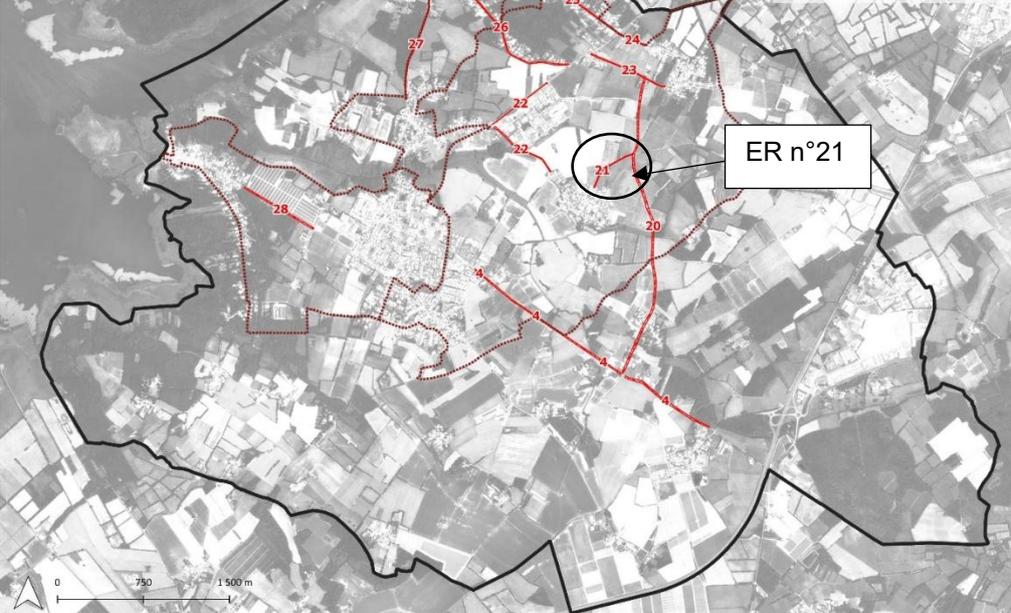
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (ha)
1	Cheminement doux	Commune	0,22
2	Accès à la future zone d'habitat	Commune	0,22
3	Traitement de carrefour	Commune	0,01
4	Liaison douce	Commune	3,14
5	Traitement de carrefour	Commune	0,11
6	Traitement de carrefour	Commune	0,46
7	Liaison douce	Commune	2,09
8	Traitement de carrefour	Commune	0,05
9	Traitement de carrefour	Commune	0,05
10	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	Commune	0,06
11	Aménagement de sécurité	Commune	0,04
12	Aménagement de sécurité	Commune	0,06
13	Aménagement de sécurité	Commune	0,03
14	Aménagement de sécurité	Commune	0,04
15	Extension de la station d'épuration	Commune	2,85
16	Accès à la future zone piscicole	Commune	0,23
17	Zone de stationnement	Commune	0,10
18	Zone de stationnement	Commune	0,07
19	Zone de stationnement	Commune	0,28
20	Liaison douce	Commune	4,18
22	Liaison douce	Commune	0,91
23	Liaison douce	Commune	0,62
24	Liaison douce	Commune	0,23
25	Liaison douce	Commune	1,44
26	Liaison douce	Commune	1,25
27	Liaison douce	Commune	1,00
28	Liaison douce	Commune	0,92
29	Secteur tertiaire	Commune	0,48
30	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	Commune	0,06

## OAP AVANT OAP thématique « Volet Déplacements et Stationnement »

PLU LA CHEVROLIERE

Liaisons douces  
actuelles et projetées

Novembre 2023



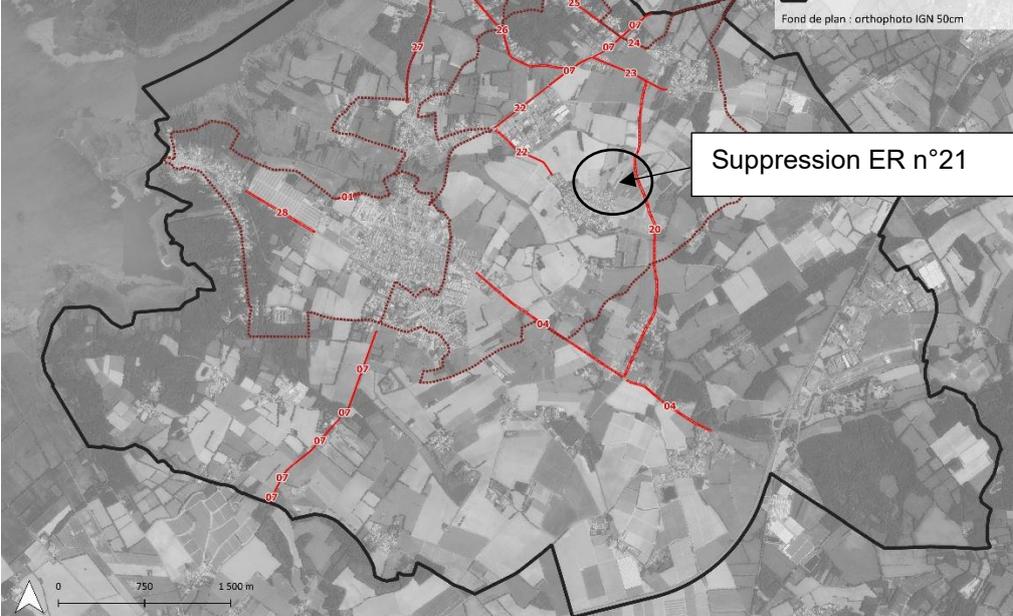
## OAP APRES OAP thématique « Volet Déplacements et Stationnement » Les modifications sont présentées ci-dessous en rouge

La carte des emplacements réservés présentée dans l'OAP thématique Volet Déplacements et Stationnement est mise à jour sans l'ER n°21.

PLU LA CHEVROLIERE

Liaisons douces  
actuelles et projetées

Juin 2025



# Evolution 2.3. Identifier de nouveaux bâtiments agricoles dont le changement de destination sera autorisé (zonage)

## **DESCRIPTION DE L'EVOLUTION SOUHAITEE**

En application de l'article R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

### **Démarche de sélection des bâtiments :**

- Mise au point d'une fiche à remplir pour chaque bâtiment potentiel. Ces fiches sont consultables en mairie mais ne sont pas présentées dans le rapport de présentation pour des raisons de confidentialité liées à la prise de photographies.
- Travail communal et travail de terrain (photographies)
- Analyse de chaque fiche en comité de pilotage. Validation des bâtiments retenus.
- Sélection de plusieurs bâtiments.

Le changement de destination sera définitivement autorisé sous réserve d'un avis conforme délivré soit par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments identifiés en zone A, soit par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les bâtiments identifiés en zone N.

Le PLU identifie **28 bâtiments** dont le changement de destination est autorisé dont 26 bâtiments pour l'habitat. Les fiches relatives à ces bâtiments sont présentées en annexe du rapport de présentation. Lorsque les bâtiments sont regroupés sur la même parcelle ou sur la même assiette foncière, ils font l'objet d'une seule fiche qui précise le nombre de bâtiments concernés.

**La commune souhaite ajouter 2 nouveaux bâtiments dont le changement de destination serait autorisé pour l'habitat.**

## Bâtiment n°1 : 1 rue de Richelieu

Localisation :



- Parcelle AM 93
- Type de bâtiment : Vieux corps de ferme en brique
- Classement DGFIP : agricole
- Intérêt : architectural
- Environnement : RAS
- Réseaux : ok sauf EU
- Destination : Habitat
- Distance par rapport aux bâtiment agricole le plus proche : 700m (Xenothera / St Pierre)
- Emprise au sol du bâtiment : 180 m<sup>2</sup>
- Hauteur du bâtiment : 3m au faitage / 1,5m à l'égoût du toit côté gauche et 1,9m à l'égoût du toit côté droit.



## Bâtiment n°2 : 16 Le Mortier

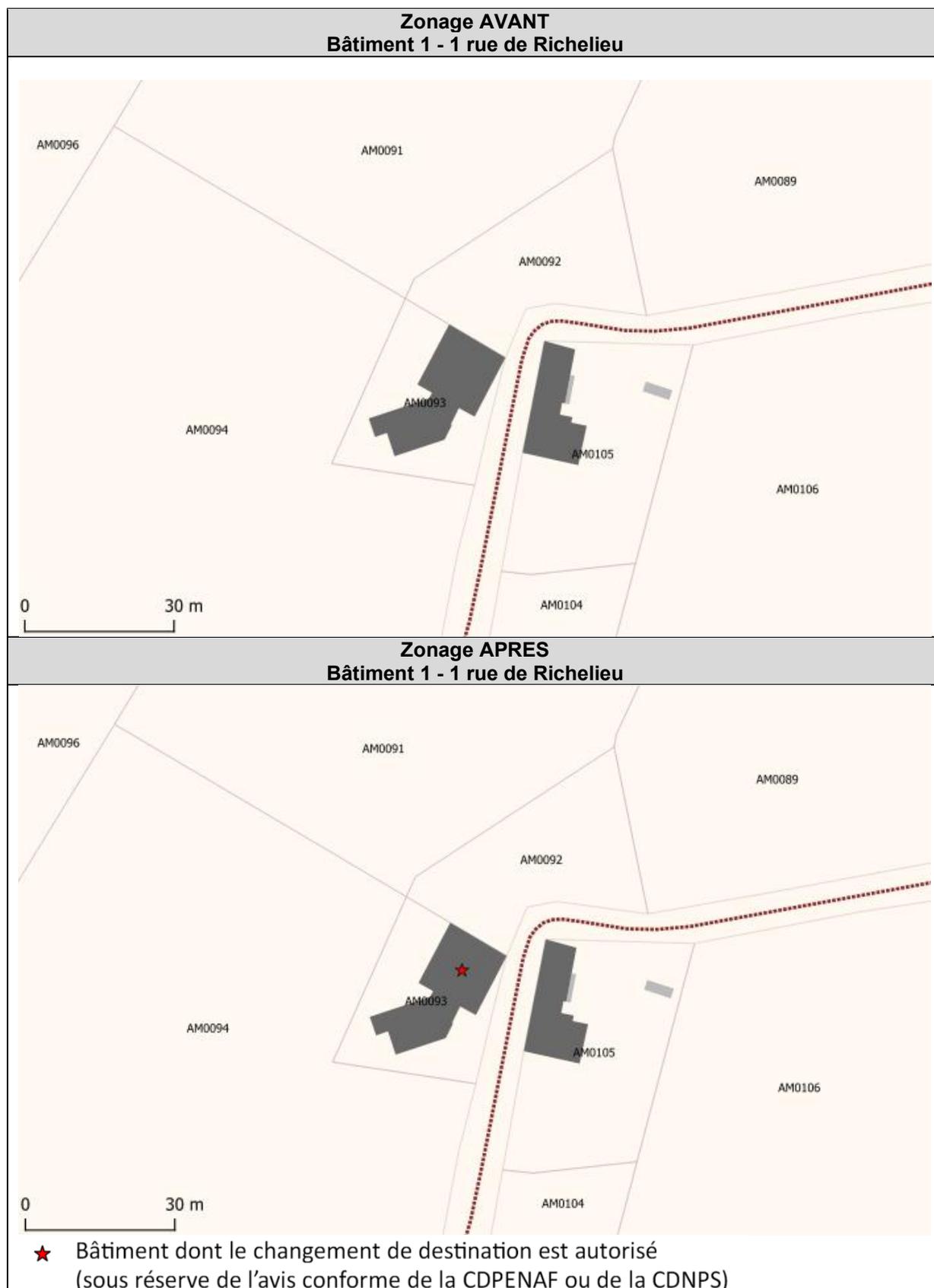
Localisation : Sud du territoire communal au sein du lieu-dit « Le Mortier »



- Parcelle : BW 63
- Type de bâtiment : Ancien corps de ferme
- Classement DGFIP : local non renseigné
- Intérêt : Récupération de plusieurs murs en pierres et charpente bois en bon état
- Environnement : RAS
- Réseaux : ok sauf EU
- Destination : Habitat
- Distance par rapport aux bâtiment agricole le plus proche : 800 m (Les Hautes Landes)
- Emprise au sol du bâtiment : 90 m<sup>2</sup>
- Hauteur du bâtiment : 4,60m au faitage / 8,85m à l'égoût



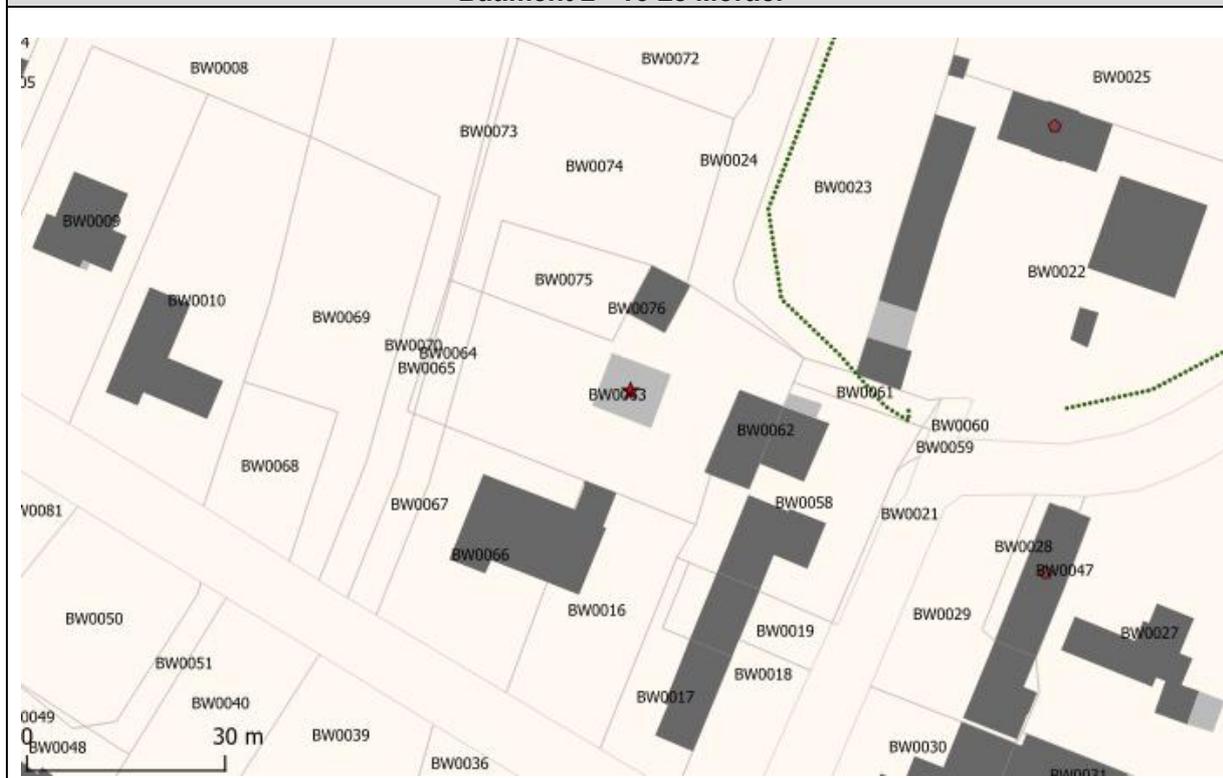
## EVOLUTION DU ZONAGE (AVANT / APRES)



**Zonage AVANT**  
**Bâtiment 2 - 16 Le Mortier**



**Zonage APRES**  
**Bâtiment 2 - 16 Le Mortier**



★ Bâtiment dont le changement de destination est autorisé  
(sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS)

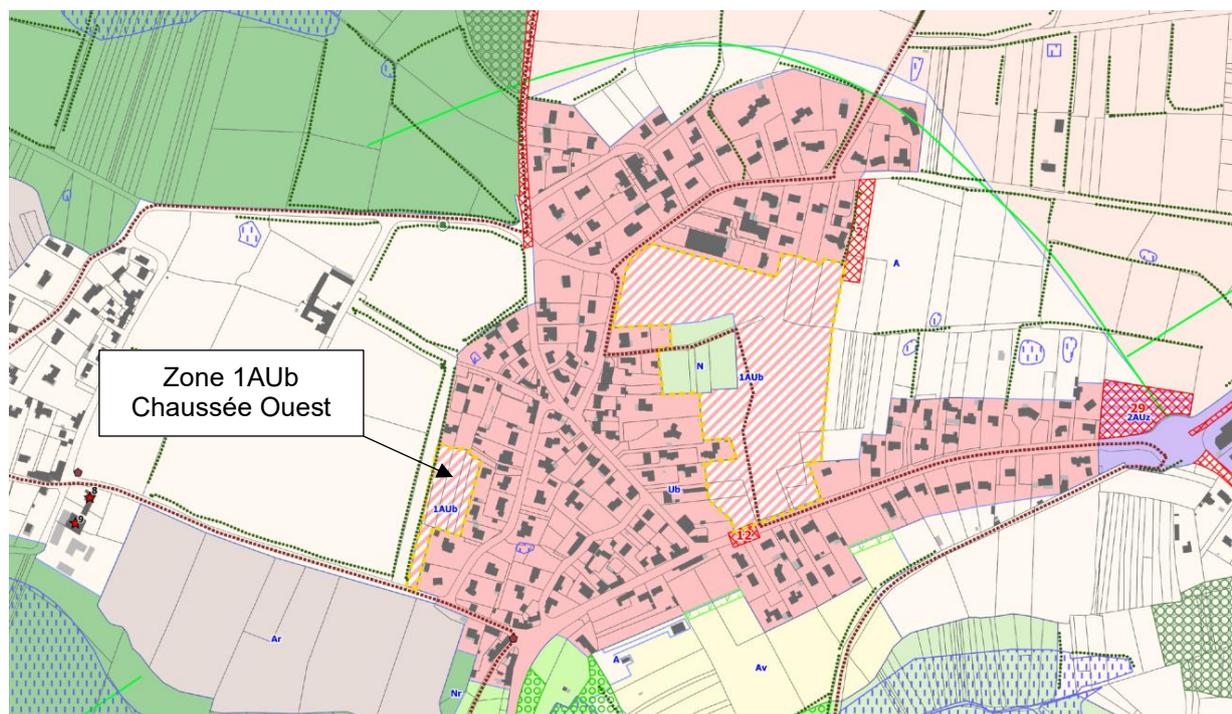
# Evolution 2.4. Prendre en compte les zones humides identifiées sur certains secteurs de projet (Zonage et OAP)

## 3.4.1 LE SECTEUR 1AUB DE LA CHAUSSEE

### Description de l'évolution souhaitée

Le PLU de La Chevrolière prévoit une zone d'extension urbaine à court terme localisée au Nord-Ouest du bourg et appelée « zone 1Aub de La Chaussée Ouest ». Elle s'étend sur 5700 m<sup>2</sup>.

Localisation de la zone concernée



Cette zone bénéficie d'une OAP sectorielle dont le schéma est reporté ci-dessous. L'OAP prévoit :

- Une opération d'habitat (5 700 m<sup>2</sup>) comportant un secteur résidentiel pour logements individuels (Habitat en R+1). Densité proposé : 18 logts/ha min soit environ 10 logements
- Architecture traditionnelle et contemporaine
- Traitement des franges
- Accès unique depuis la Rue de la Guerche
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.



**OAP AU6 - La Chaussée Ouest**

**AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES**

Dominante résidentielle / logements individuels

**QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

Haie ou alignement d'arbres à maintenir

**ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT**

Accès principal à créer

Carrefour à créer ou à aménager

A la suite de l'approbation du PLU, une étude pré-opérationnelle destinée à réaliser un inventaire des zones humides et des enjeux naturalistes a été menée sur ce secteur en mai 2024, et a conclu à la présence de zones humides et/ou d'espèces protégées, questionnant la faisabilité d'une urbanisation de ce secteur. L'étude réalisée par le bureau d'études OCE est annexée à la présente notice.

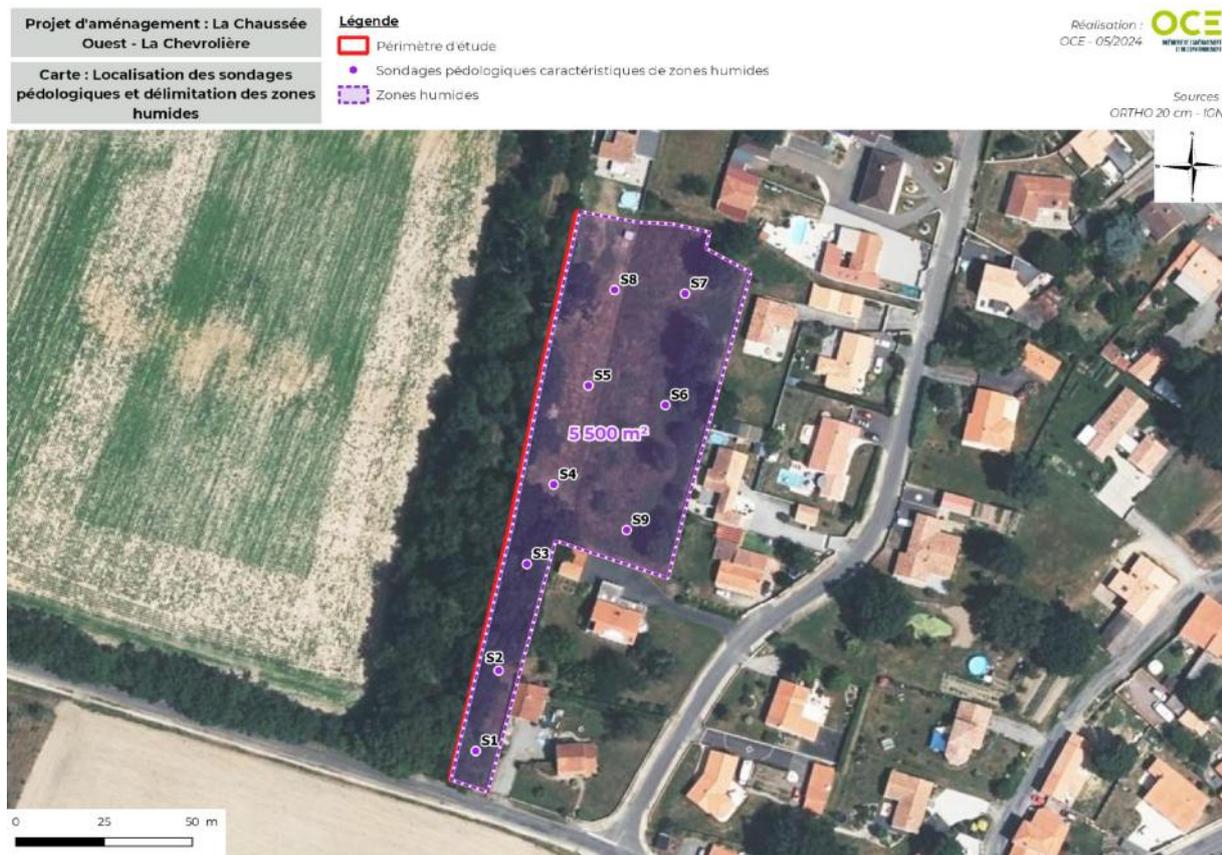
Voici la synthèse de cette étude :

- Des espèces protégées et/ou patrimoniales (oiseaux et reptiles) identifiées sur le site.



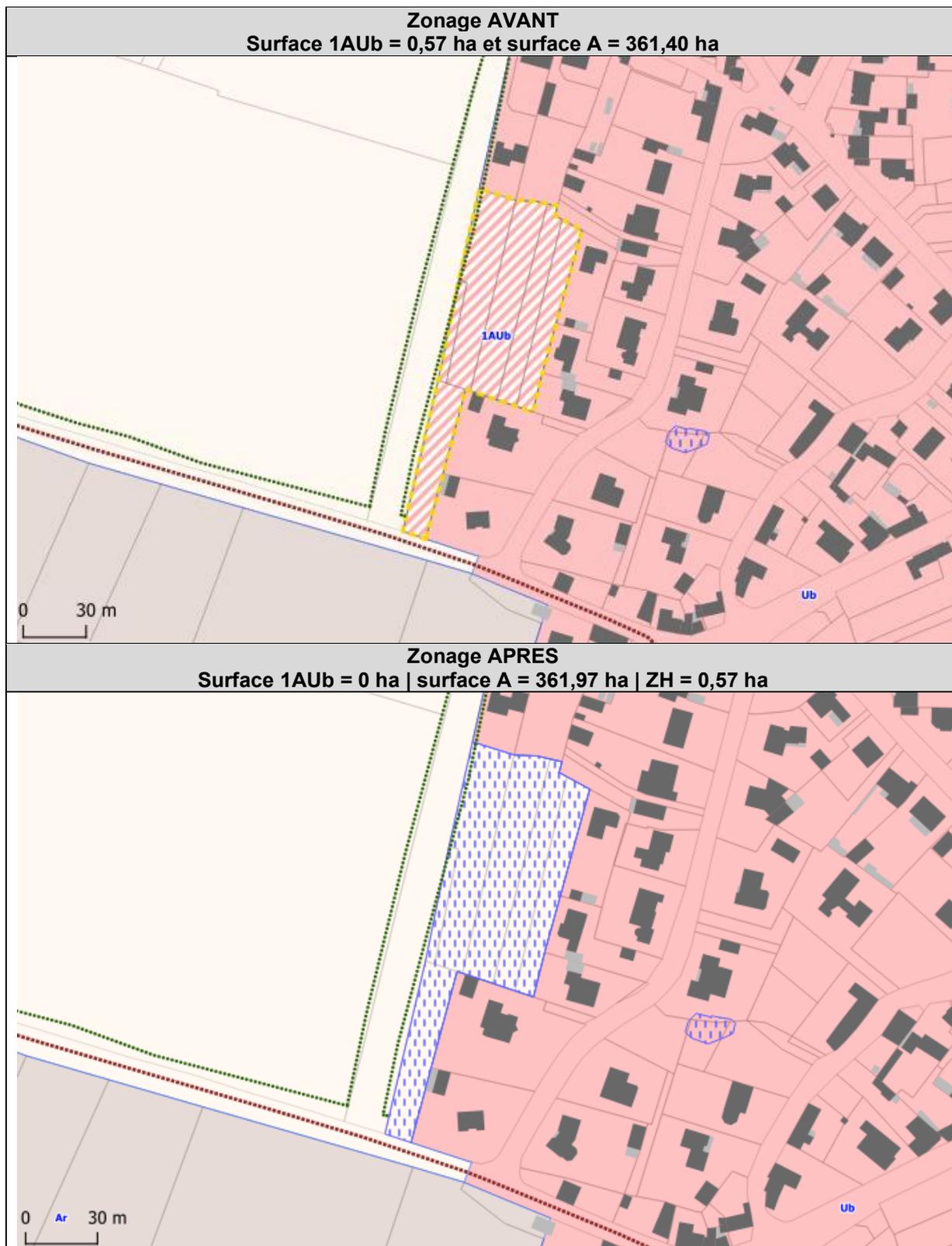
Figure 14 : Localisation des espèces d'oiseaux et reptiles protégés et/ou patrimoniaux identifiés

- Une zone humide identifiée sur la quasi-totalité du site soit 5500 m<sup>2</sup> (après réalisation de 8 sondages pédologiques sur site)

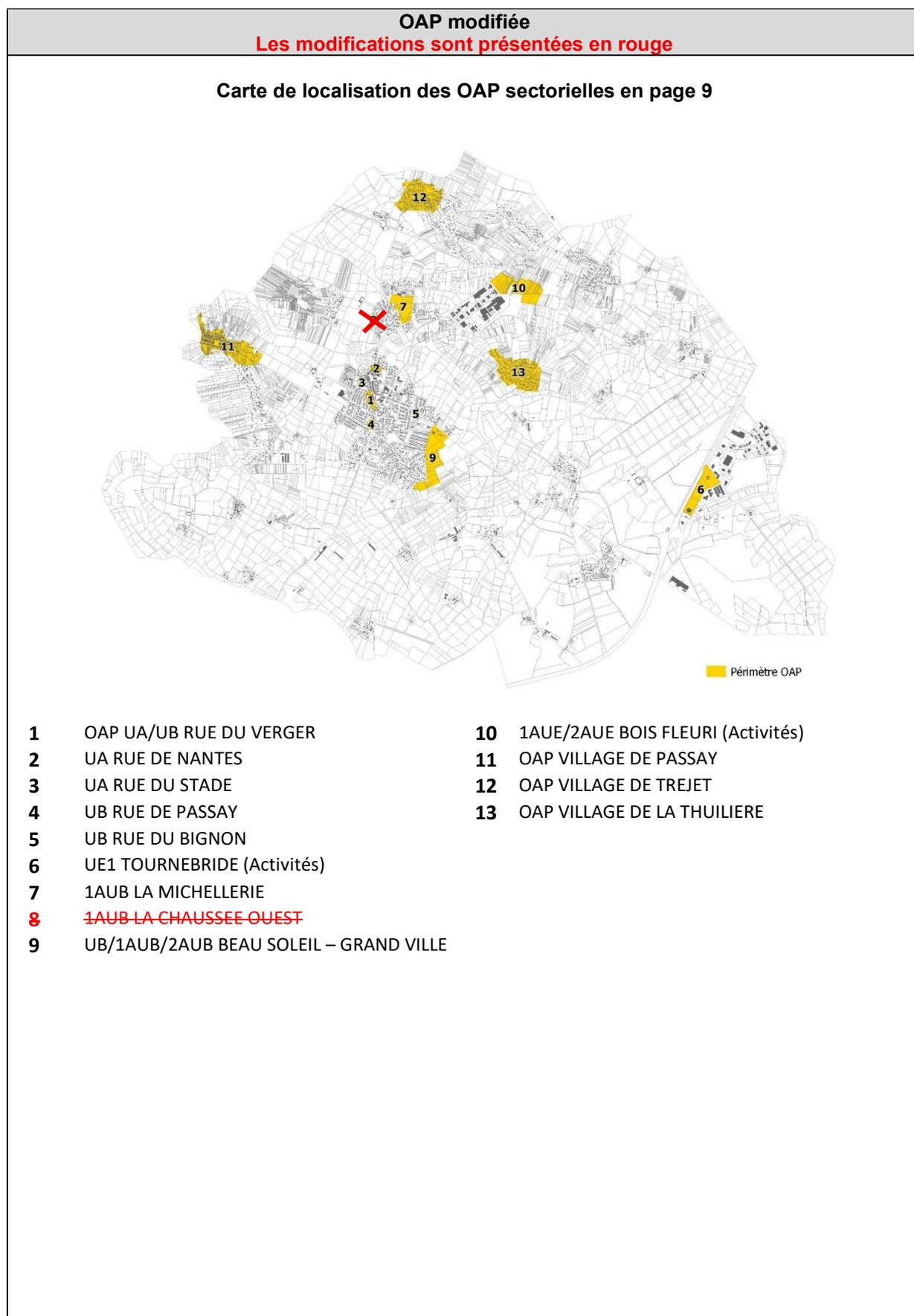


Suite à ces résultats, la commune a décidé de **déclasser la zone 1AUb de La Chaussée Ouest** dont l'urbanisation est compromise face à ces enjeux environnementaux. Elle sera **reclassée en zone A (agricole)**, en cohérence avec le zonage A qui la jouxte à l'Ouest. **L'OAP sectorielle sera supprimée** pour le secteur 1AUb La Chaussée Ouest.

## Evolution du zonage (avant / après)



## Evolution des orientations d'aménagement et de programmation (avant / après)



**Tableau des OAP sectorielles en page 10**

	Surface OAP	Surface à aménager	Typologie	Programme		
				Destination	Densité minimum si destination Habitat	Nb de logements minimum à créer si destination Habitat
<b>Urbanisables immédiatement :</b>						
UA/UB RUE DU VERGER	11 589 m <sup>2</sup>	<b>1 989 m<sup>2</sup></b>	Densification	Commerce Equipements Habitat intermédiaire et/ou collectif	30 logements/ha	6 logements
UA RUE DE NANTES	4 864 m <sup>2</sup>	4 864 m <sup>2</sup>	Densification	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif	30 logements/ha	15 logements
UA RUE DU STADE	1 778 m <sup>2</sup>	<b>1 247 m<sup>2</sup></b>	Densification	Habitat intermédiaire et/ou collectif	35 logements/ha	6 logements
UB RUE DE PASSAY	5 862 m <sup>2</sup>	<b>4 974 m<sup>2</sup></b>	Densification	Habitat individuel	25 logements/ha	12 logements
UB RUE DU BIGNON	4 038 m <sup>2</sup>	<b>3 178 m<sup>2</sup></b>	Densification	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif	20 logements/ha	8 logements
PASSAY	148 698 m <sup>2</sup>		Densification	Village		
TREJET	135 452 m <sup>2</sup>		Densification	Village		
LA THUILIERE	153 068 m <sup>2</sup>		Densification	Village		
UE1 TOURNEBRIDE	72 024 m <sup>2</sup>	<b>72 024 m<sup>2</sup></b>	Densification	Economie		
<b>Urbanisables à court terme 0-5 ans :</b>						
1AUB LA MICHELLERIE	51 723 m <sup>2</sup>	<b>44 900 m<sup>2</sup></b>	Extension	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif	20 logements/ha	100 logements
<del>1AUB LA CHAUSSEE OUEST</del>	<del>5 700 m<sup>2</sup></del>	<del>5 700 m<sup>2</sup></del>	<del>Extension</del>	<del>Habitat individuel</del>	<del>18 logements/ha</del>	<del>10 logements</del>
<b>Urbanisables à à court terme 0-5 ans et à moyen-long terme 5-10 ans :</b>						
UB/1AUB/2AUB BEAU SOLEIL – GRAND VILLE	108 600 m <sup>2</sup>	<b>60 300 m<sup>2</sup> (1Aub) 30 700 m<sup>2</sup> (2Aub) 17 600 m<sup>2</sup> (Ub)</b>	Densification Extension	Habitat individuel	22 logements/ha	200 logements
1AUE/2AUE BOIS FLEURI	103 212 m <sup>2</sup>	<b>103 212 m<sup>2</sup></b>	Extension	Economie		
<b>TOTAL</b>	<b>13 12 OAP</b>					<b>357 347 logements</b>

## OAP sectorielle 1Aub La Chaussée Ouest en page 26

### 1Aub La Chaussée Ouest

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

### Programme :

Opération d'habitat (5 700 m<sup>2</sup>) comportant :

- un secteur résidentiel pour logements individuels :  
→ Habitat en R+1.

Densité proposée : **18 logts/ha** min soit environ **10 logements**

### Attendus de l'opération :

- Architecture traditionnelle et contemporaine
- Traitement des franges
- Accès unique depuis la Rue de la Guerche
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.



#### OAP AU6 - La Chaussée Ouest

##### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle / logements individuels

##### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie ou alignement d'arbres à maintenir

##### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

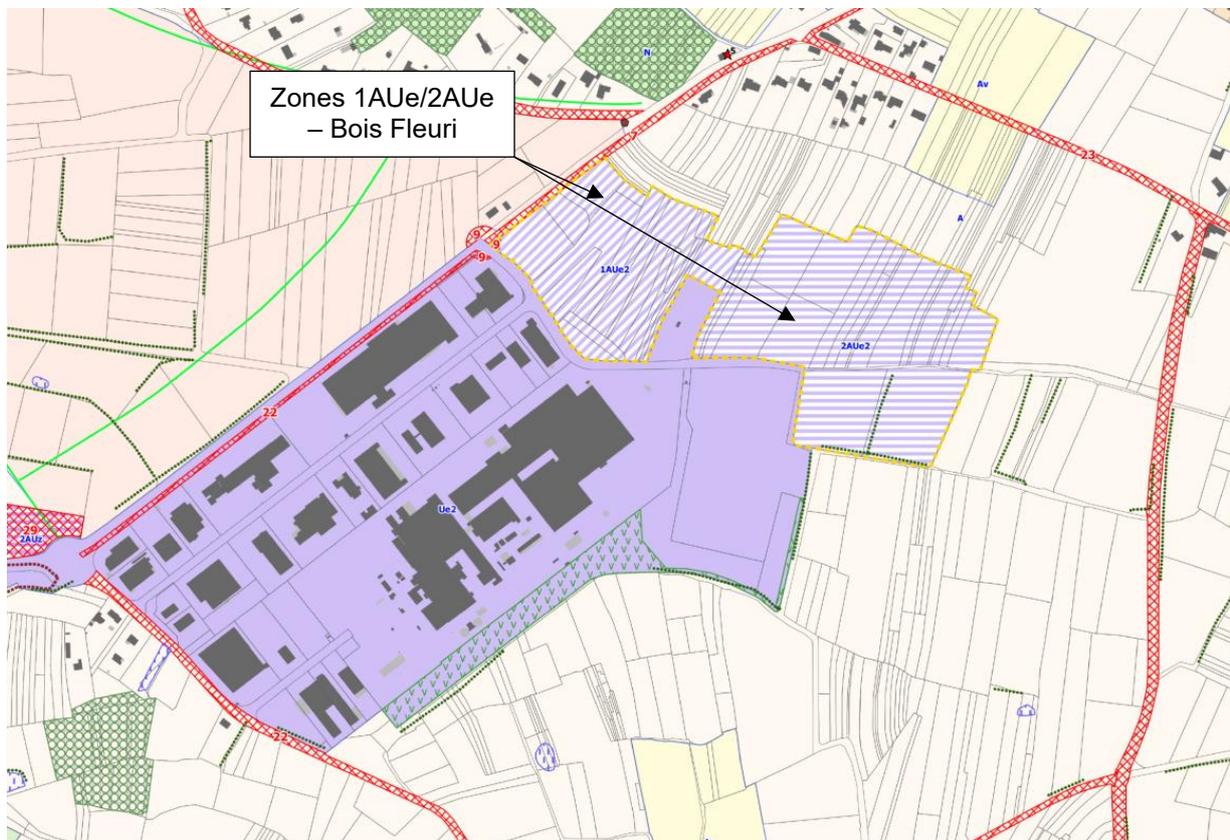
- Accès principal à créer
- Carrefour à créer ou à aménager

## 2.4.2 LE SECTEUR 1AUe/2AUe DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BOIS FLEURI

### Description de l'évolution souhaitée

Le PLU de La Chevrolière prévoit deux zones d'extension urbaine à court et long terme localisées au sein de la zone d'activités du Bois Fleuri et appelées « 1AUe/2AUe – Bois Fleuri ».

*Localisation de la zone concernée*

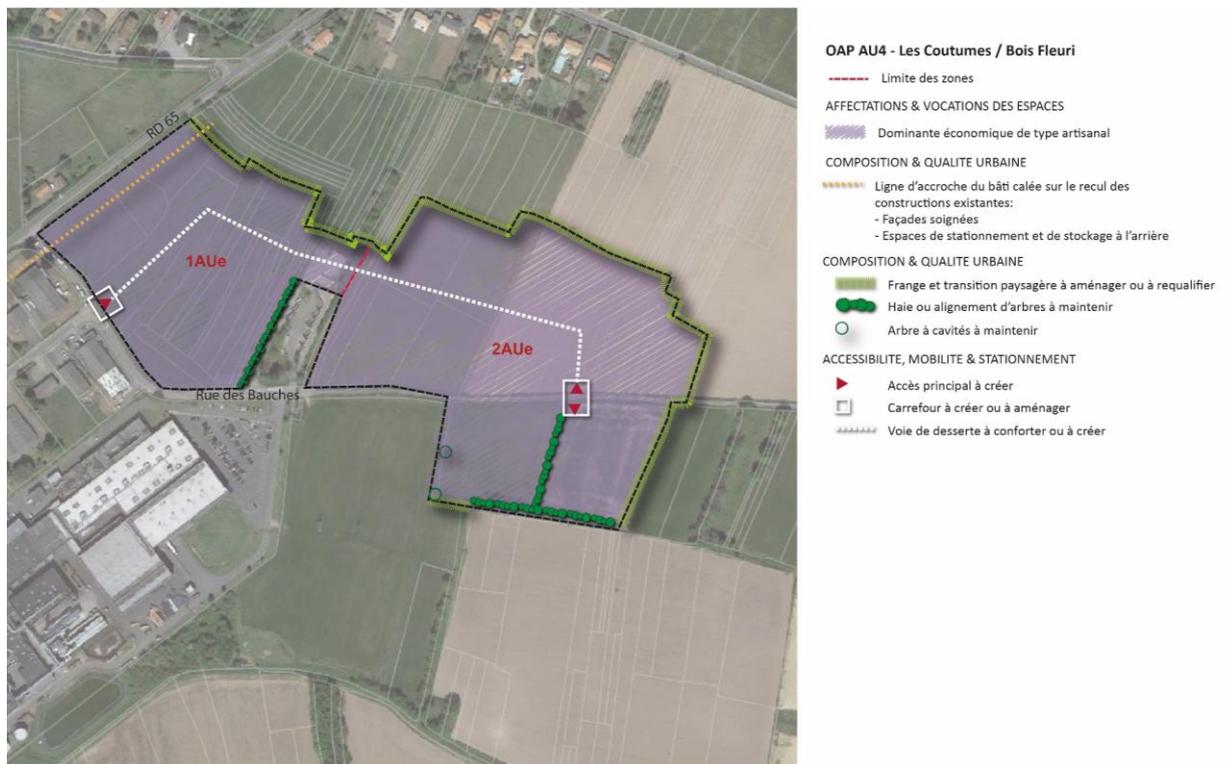


Ces deux zones sont couvertes par une OAP sectorielle qui s'étend sur 103 212 m<sup>2</sup> dont le schéma est reporté ci-après.

L'OAP prévoit :

- Une opération de 103 212 m<sup>2</sup> : accueil d'activités artisanales et extension des activités industrielles existantes
- Principe de desserte interne principale,
- Déploiement des liaisons douces au sein de l'opération pour rejoindre la voie verte La Chevrolière - Pont Saint Martin créée le long de la RD65,
- Traitement qualitatif des façades ,
- Préservation des haies d'intérêt et des arbres à cavités,
- Traitement des franges urbaines.
- Une marge de recul de 25 m à partir de l'axe de la RD65 devra être respectée.
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher

Schéma OAP sectorielle 1AUe/2AUe – Bois Fleuri

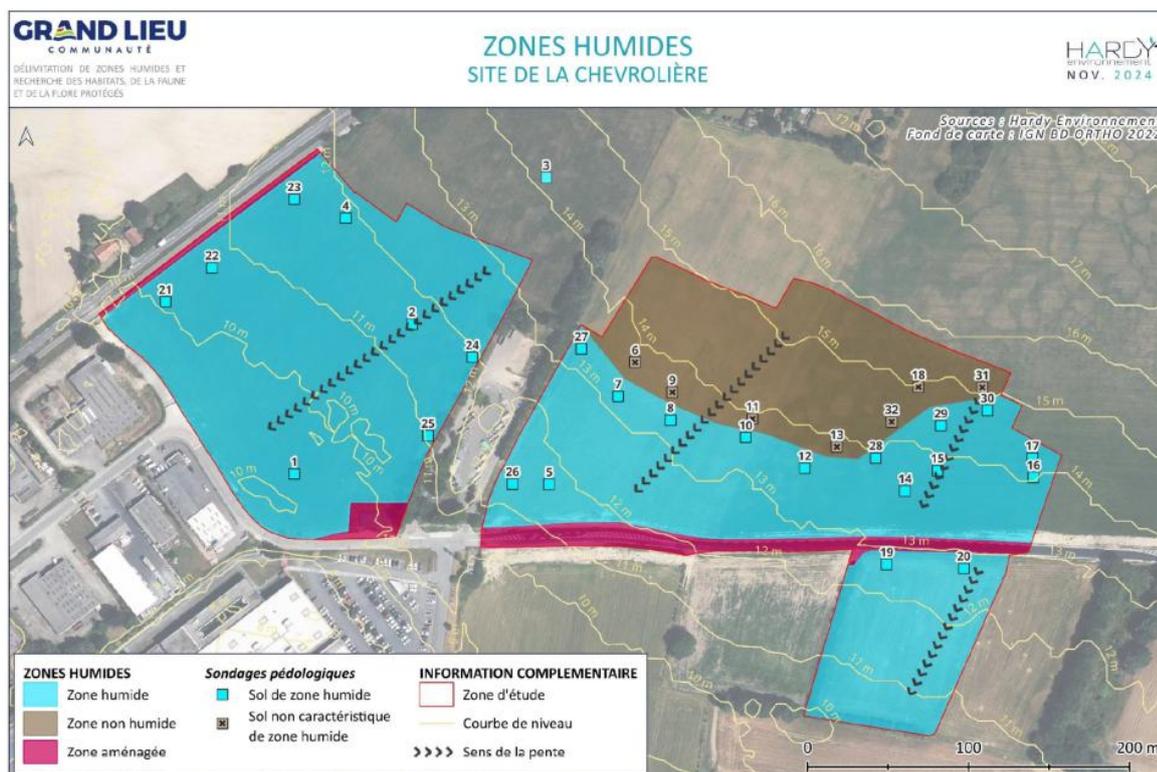


A la suite de l'approbation du PLU, une étude pré-opérationnelle destinée à réaliser un inventaire des zones humides et des enjeux naturalistes a été menée sur ce secteur en novembre 2024, et a conclu à la présence de zones humides et/ou d'espèces protégées, questionnant la faisabilité d'une urbanisation de ce secteur.

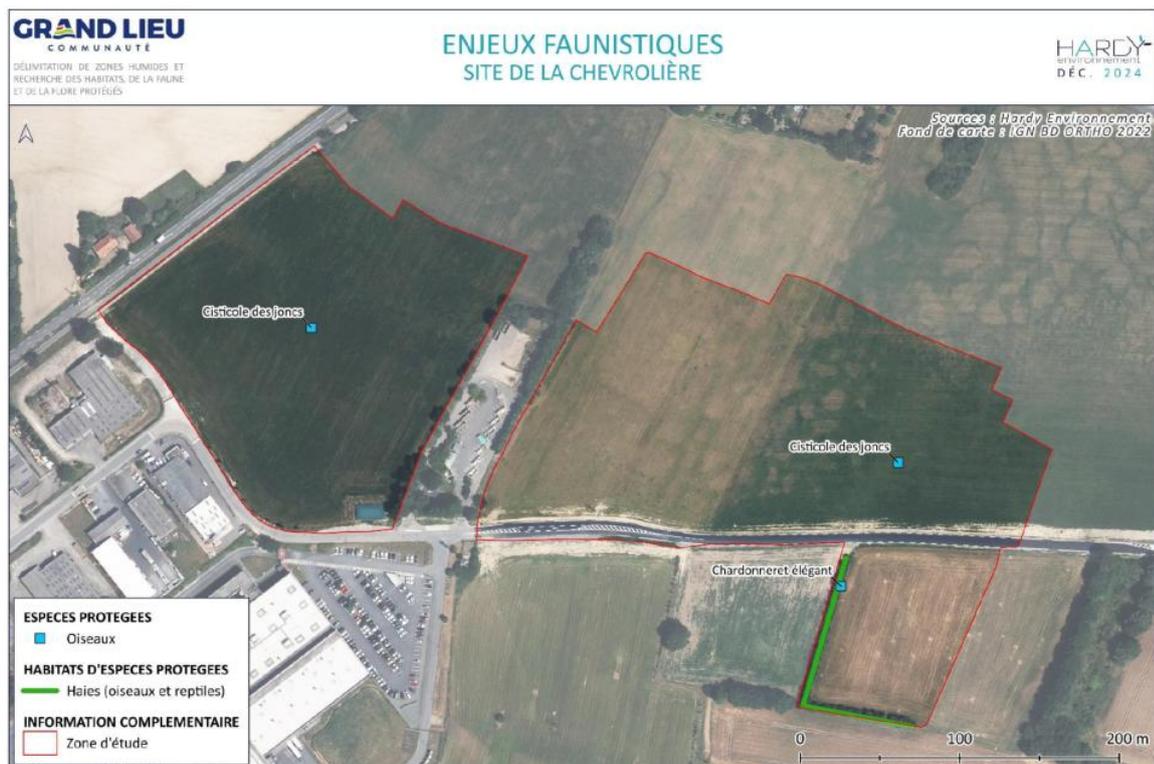
L'étude réalisée par le bureau d'études Hardy Environnement est annexée à la présente notice.

Voici la synthèse de cette étude :

- Des zones humides présentes sur le site.



- Quelques espèces protégées et/ou patrimoniales (oiseaux et reptiles) identifiées sur le site.

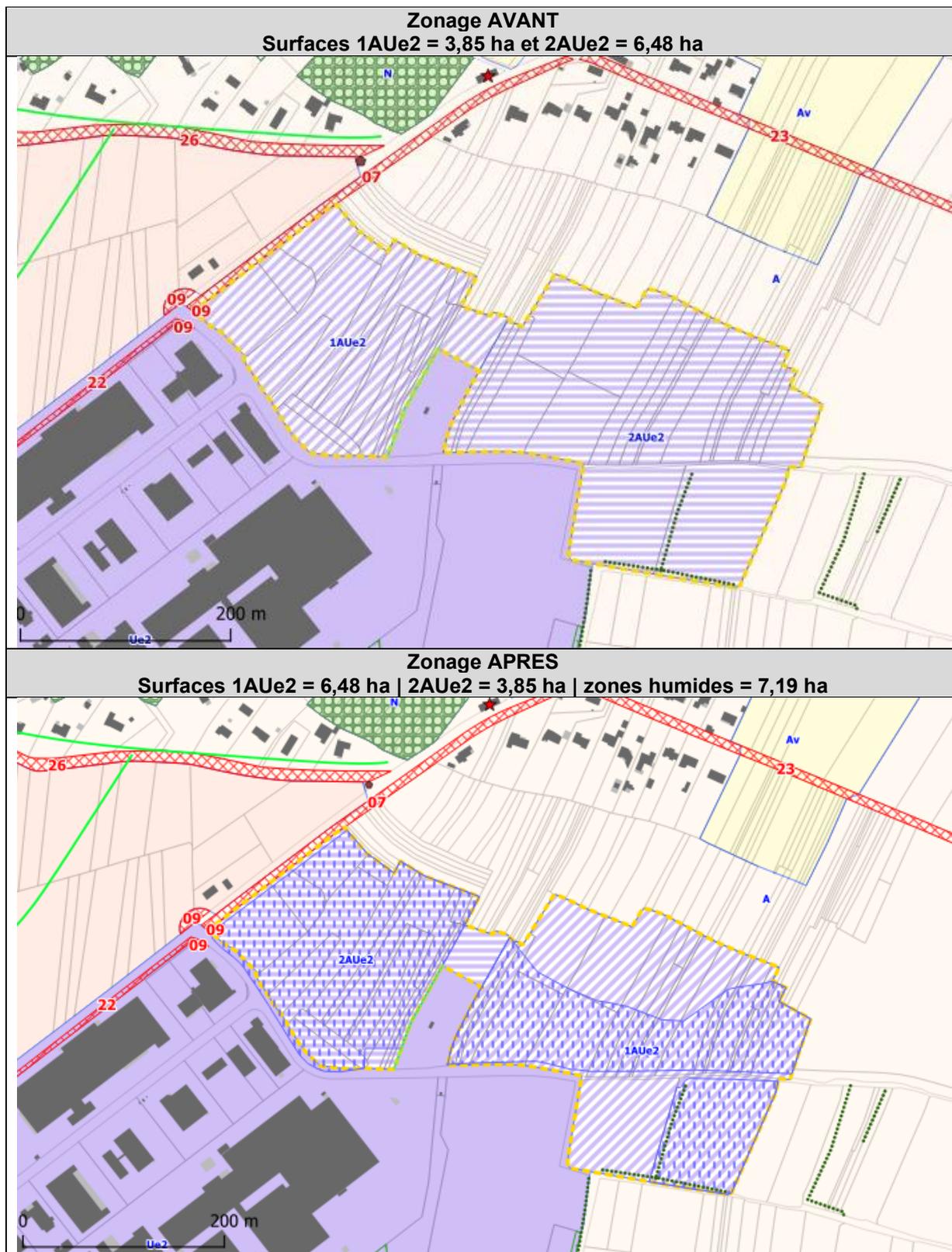


Le principal enjeu sur le site du Bois Fleuri concerne la présence de zones humides. Elles s'étendent sur une majorité de la zone d'étude. Cela constitue une forte contrainte impliquant une réflexion sur l'adaptabilité du projet au regard de la démarche « ERC » (Eviter, Réduire, Compenser) qui devra être en place.

En comparaison, les enjeux concernant la faune et la flore sont plus limités. Ils sont essentiellement liés à la présence de haies abritant des espèces protégées communes d'oiseaux et potentiellement de reptiles et de mammifères. Il est recommandé de préserver l'intégralité des haies existantes en bordure du site et de mettre en place une bande de retrait d'un minimum de 10 mètres avec les zones aménagées.

Suite à ces résultats, la commune a décidé **de basculer la zone 1AUe en 2AUe et inversement et de faire évoluer l'OAP sectorielle** pour prendre en compte les zones humides et les enjeux faune.

## Evolution du zonage (avant / après)



# Evolution des orientations d'aménagement et de programmation (avant / après)

**OAP modifiée**  
**Les modifications sont présentées en rouge**

**OAP sectorielle 1AUe/2AUe Bois Fleuri en page 28**

## 1AUe/2AUe – Bois Fleuri

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

Des sols visés par l'arrêté zones humides sont présents sur le secteur. Leur localisation est présentée dans la partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation du PLU. Avant de définir le projet il est indispensable de réaliser des sondages pédologiques afin de délimiter précisément la surface en zone humide. La séquence ERC devra être appliquée, dans le cas où plus de 0.1 hectare de zones humide serait détruit, une procédure IOTA titre de la Loi sur l'eau devra être menée et des mesures compensatoires mises en place.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT

**Programme :**

Opération de 103 212 m<sup>2</sup> :

- Accueil d'activités artisanales
- Extension des activités industrielles existantes

**Attendus de l'opération :**

- **Du fait de la présence de zones humides (voir carte ci-dessous) et d'espèces faunistiques protégées (voir carte ci-dessous) : une réflexion sur l'adaptabilité du projet au regard de la démarche « ERC » (Eviter, Réduire, Compenser) devra être en place.**

**GRAND LIEU**  
COMMUNAUTE  
DETERMINATION DE ZONES HUMIDES ET  
INVENTAIRE DES MARAIS, SOUS LA PLU  
ET DE LA FLORE PROTEGES

**ZONES HUMIDES**  
SITE DE LA CHEVROLIERE

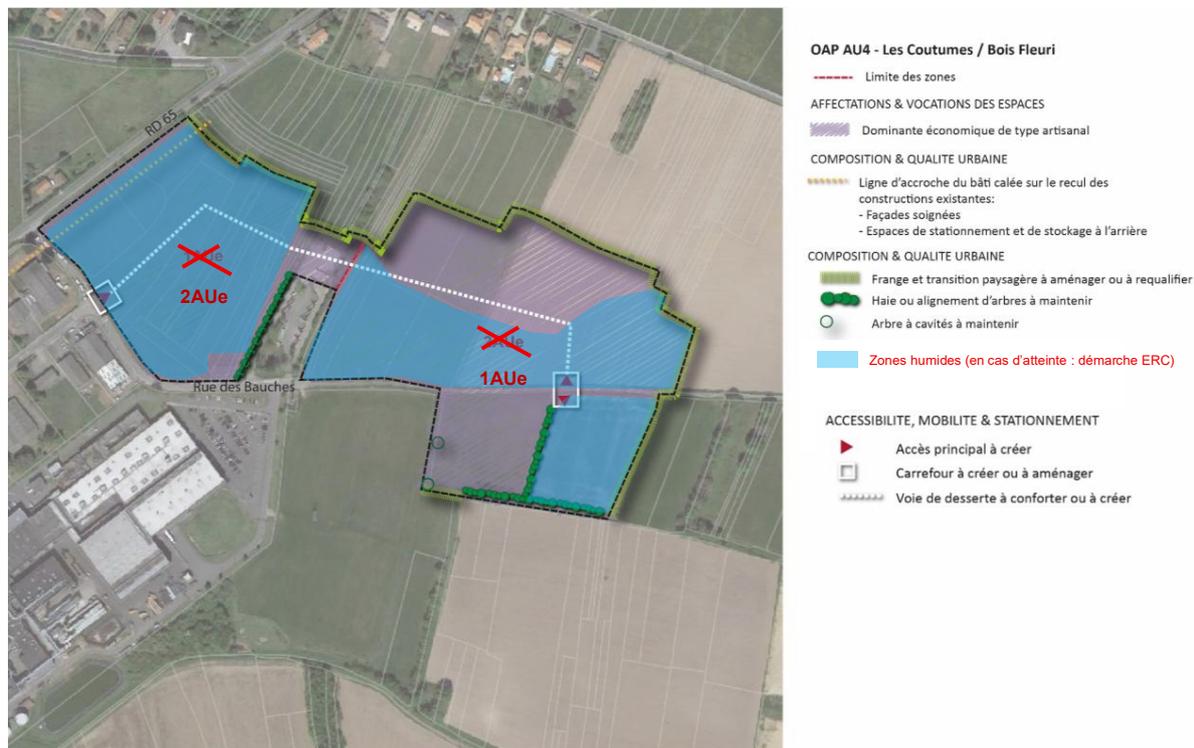
**HARDY**  
ENVIRONNEMENT  
NOV. 2024

Sources : HARDY Environnement  
Planis de cartes à l'échelle de 1:10000

ZONES HUMIDES		Sondages pédologiques		INFORMATION COMPLEMENTAIRE	
<span style="color: blue;">■</span> Zone humide	<span style="color: blue;">■</span> Sol de zone humide	<span style="color: brown;">■</span> Sol non caractéristique de zone humide	<span style="border: 1px solid pink;">□</span> Zone d'étude	<span style="border-bottom: 1px solid black;">—</span> Courbe de niveau	<span style="color: red;">&gt;&gt;&gt;&gt;</span> Sens de la pente
<span style="color: brown;">■</span> Zone non humide					
<span style="color: pink;">■</span> Zone aménagée					



- Principe de desserte interne principale,
- Déploiement des liaisons douces au sein de l'opération pour rejoindre la voie verte La Chevrolière - Pont Saint Martin créée le long de la RD65,
- Traitement qualitatif des façades ,
- Préservation des haies d'intérêt et des arbres à cavités,
- Traitement des franges urbaines.
- Une marge de recul de 25 m à partir de l'axe de la RD65 devra être respectée.
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.



# Evolution 2.5. Modifier la desserte du secteur de projet Beausoleil (OAP)

## DESCRIPTION DE L'EVOLUTION SOUHAITEE

La commune a mené une réflexion concernant l'aménagement du secteur de projet appelé « Ub/1AUb/2AUb Beau Soleil – Grand Ville » d'une surface de 10,86 hectares et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'OAP sectorielle prévoit sur ce site :

- Un secteur résidentiel pour logements individuels (Habitat en R+1) qui pourra également accueillir des logements intermédiaires et des petits collectifs (Habitat en R+2 + attiques maximum).
- Densité proposé : 22 logts/ha min soit environ 200 logements
- Au moins 20% de logements locatifs sociaux
- Architecture traditionnelle et contemporaine,
- Création d'espaces communs (espaces verts, loisirs, ...),
- Déploiement des accès et des liaisons douces en connexion avec l'opération d'habitat de Beau Soleil à l'Ouest,
- Limitation des voies en impasse,
- Valorisation des vues sur le paysager naturel et agricole,
- Traitement des franges,
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.

L'OAP prévoit la création de plusieurs accès situés sur le schéma de l'OAP dont 1 via la rue du Bignon (RD62). La commune prévoit à cet endroit une circulation douce et non un accès véhicule.

L'ensemble des accès véhicules de l'opération sera ainsi prévu depuis la rue du Beau Soleil qui longe le site à l'Ouest. De plus, le maillage des circulations va être densifié.

*Localisation des souhaits pour la modification du schéma de l'OAP Beau Soleil*



Il convient donc d'ajuster l'OAP pour prendre en compte ce contexte.

## EVOLUTION DES OAP (AVANT / APRES)

### OAP

Les modifications sont présentées en rouge

OAP sectorielle Ub/1AUb/2AUb Beau Soleil – Grand Ville en page 25

## Ub/1AUb/2AUb Beau Soleil – Grand Ville

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP. Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

Des sols visés par l'arrêté zone humides sont présents sur le secteur. Leur localisation est présentée dans la partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation du PLU. Avant de définir le projet il est indispensable de réaliser des sondages pédologiques afin de délimiter précisément la surface en zone humide. La séquence ERC devra être appliquée, dans le cas où plus de 0.1 hectare de zones humide serait détruit, une procédure IOTA titre de la Loi sur l'eau devra être menée et des mesures compensatoires mises en place.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

### Programme :

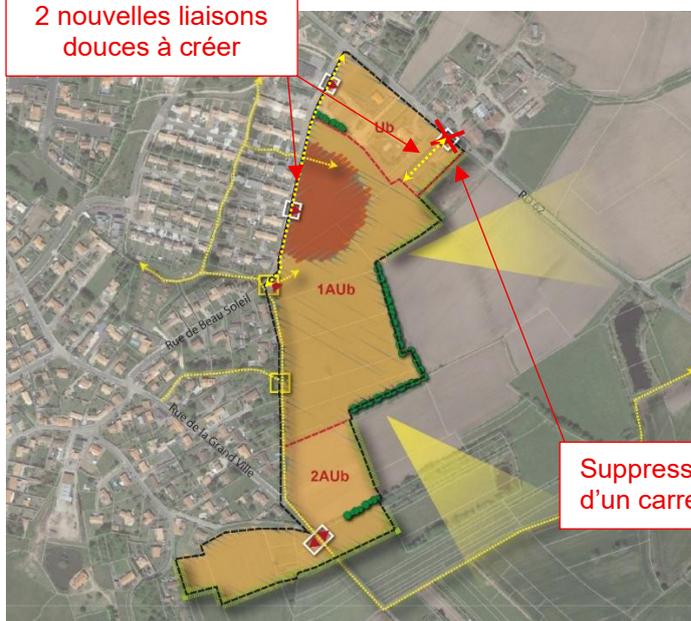
Opération d'habitat (60 300 m<sup>2</sup> en 1AUb et 30 700 m<sup>2</sup> en 2AUb) comportant :

- un secteur résidentiel pour logements individuels (Habitat en R+1) qui pourra également accueillir des logements intermédiaires et des petits collectifs (Habitat en R+2 + attiques maximum).  
Densité proposé : **22 logts/ha** min soit environ **200 logements**
- Au moins **20% de logements locatifs sociaux**

### Attendus de l'opération :

- Architecture traditionnelle et contemporaine,
- Création d'espaces communs (espaces verts, loisirs, ...),
- Déploiement des accès et des liaisons douces en connexion avec l'opération d'habitat de Beau Soleil à l'Ouest,
- Limitation des voies en impasse,
- Valorisation des vues sur le paysager naturel et agricole,
- Traitement des franges,
- Une orientation préférentielle des constructions pour tirer au mieux parti des apports solaires et se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergie est à rechercher.

2 nouvelles liaisons douces à créer



### OAP AU2 - Beau Soleil / Grand Ville

--- Limite des zones

#### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

■ Dominante résidentielle / logements individuels

■ Dominante résidentielle / logements intermédiaires et/ou collectifs

#### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

■ Haie ou alignement d'arbres à maintenir (percements pour accès autorisés)

■ Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager

■ Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

■ Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur

#### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

■ Accès principal à créer

■ Carrefour à créer ou à aménager

■ Voie de desserte à conforter ou à créer

■ Liaison douce à créer ou à aménager

■ Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle

Suppression d'un accès et d'un carrefour à aménager

# Evolution 2.6. Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub

## DESCRIPTION DE L'EVOLUTION SOUHAITEE

L'emprise de l'ancienne poste localisée ci-dessous et cadastrée AR128 et AR129, a été intégrée aux zones Ub lors de l'approbation du PLU. La zone Ub correspond aux secteurs de la commune à dominante habitat accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire.

Or ce foncier est destiné à accueillir le projet de futures halles de marché. Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle a été créée (OAP appelée « Ua/Ub - Rue du Verger ») en ce sens et englobe ce foncier (périmètre en pointillé jaune dans l'extrait du règlement graphique ci-dessous).

**La commune estime plus pertinent de transférer les parcelles AR128 et AR129 en zone Ua dans la mesure où cette dernière correspond au centre ancien du bourg. L'OAP reste inchangée.**

Localisation de l'emprise concernée par cette modification du PLU (**en rouge ci-dessous**) :



Parcelles AR128 et AR129 concernée par la modification du PLU (en rouge ci-dessous) :



Extrait de l'OAP sectorielle englobant l'emprise concernée par la modification du PLU :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<b>Programme :</b>	<p>Opération de renouvellement urbain (11 589 m<sup>2</sup>) comportant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un secteur commercial dont des halles (2 732 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ un secteur résidentiel (1 989 m<sup>2</sup>) avec accueil de commerces en RDC et/ou d'équipements publics.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Habitat en R+1 minimum.</li> <li>→ Densité proposée sur le secteur résidentiel : <b>30 logts/ha</b> min soit environ <b>6 logements</b></li> </ul> </li> <li>▪ L'opération devra prendre en compte l'existence d'un site BASIAS (station-service du Carrefour) et étudier la nécessité de dépolluer éventuellement les sols.</li> </ul>
<b>Attendus de l'opération :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Démolition totale ou partielle de certains bâtiments existants,</li> <li>▪ Traitement paysager des liaisons douces,</li> <li>▪ Architecture traditionnelle privilégiée,</li> <li>▪ Continuité du bâti de type « maison de bourg » le long de la Grand Rue,</li> <li>▪ Valorisation des façades sur les espaces publics</li> </ul>

**OAP U1 - Rue du Verger**

**AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES**

- Dominante mixte (logements intermédiaires et/ou collectifs associés à des commerces et/ou équipements publics)
- Dominante commerciale
- Implantation préférentielle de halles
- Implantation préférentielle de commerces et/ou d'équipements

**COMPOSITION & QUALITE URBAINE**

- Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
- Continuité du bâti à aménager ou à requalifier

**QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Halle ou alignement d'arbres à maintenir
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

**ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT**

- Accès principal à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager

Rue du verger

Grand Rue

Echelle 1 : 1 000

## EVOLUTION DU ZONAGE (AVANT / APRES)



# L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1

## Description des caractéristiques principales de la modification n°1 du PLU

La modification du PLU vise à adapter le document d'urbanisme pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en faisant évoluer les pièces suivantes :

- **Règlement écrit :**
  - Evolution des dispositions générales (notamment du lexique), et des dispositions communes à toutes les zones
  - Evolution des règles d'implantation en zones U, A et N
  - Evolution des règles relatives à l'aspect extérieur en zones U et A
  - Evolution des règles en zone Ue (activités)
  - Evolution des règles relative aux logements de fonction en zone A
  
- **Zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - Correction des incohérences relevées dans les éléments du patrimoine bâti remarquable suite à l'approbation du PLU
  - Suppression de l'emplacement réservé n°21
  - Nouveaux bâtiments identifiés pour le changement de destination
  - Intégration de nouveaux sondages zones humides et changement de zonage pour certaines zones d'extensions Habitat et Economie
  - Ajustement de la desserte à créer au sein de l'OAP sectorielle Beau Soleil
  - Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub

# Description des principales incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement et des mesures ERC envisagées

## EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

### 1.1.1 Lexique : définitions « construction attenantes et constructions riveraines »

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à ajouter 2 nouvelles définitions dans le lexique du règlement écrit, permettant ainsi d'encadrer l'interprétation des règles relatives aux constructions « riveraines » et « attenantes ». En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.1.2. Lexique : définition « abri de jardin »

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à ajouter 1 nouvelle définition dans le lexique du règlement écrit, permettant ainsi d'encadrer l'interprétation des règles relatives aux abris de jardin. En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.1.3. Dispositions communes : stationnement

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à :	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		

Servitudes d'utilité publique (SUP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixer une règle pour imposer un minimum de places de stationnement en zone A en cas de création de logement à hauteur de 2 places de stationnement par logement réalisé.</li> <li>- Mieux encadrer la réalisation de places de stationnement au sein des zones d'activités Ue1 et Ue2. Il est notamment imposé, pour les véhicules légers, la réalisation de places de stationnement conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.</li> </ul>	
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé	L'évolution proposée n'a aucune incidence (sinon positive concernant les eaux pluviales) sur les thèmes proposées ci-contre.	

### 1.2.1. Les termes de « recul » et de « retrait » des constructions

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>L'évolution proposée est mineure. Elle vise à préciser que la notion de « recul » se rapporte à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation et que la notion de « retrait » se rapporte à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives et des voies non ouvertes à la circulation. Cela permet de mieux encadrer l'interprétation des règles.</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.</p>	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.2.2. L'implantation des constructions en zones Ua et Uap

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>L'évolution proposée est mineure. Elle vise à préciser la distance entre la construction principale et les limites séparatives ou emprises publiques non ouvertes à la circulation si celle-ci ne s'effectue pas sur au moins une des limites séparatives en zones Ua (centre ancien) et Uap (Passay). Cela permet de mieux encadrer l'interprétation des règles.</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.</p>	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.2.3. L'implantation des constructions en zones Ub, Uc1 et Uc2

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>L'évolution proposée est mineure. Elle vise à clarifier les règles fixées concernant également les « emprises publiques non ouvertes à la circulation » sans les modifier.</p> <p>Cela permet de mieux encadrer l'interprétation des règles.</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.</p>	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

Santé	
-------	--

### 1.2.4. L'implantation des constructions en zones A

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à fixer une règle (actuellement absente) concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation en zone A. En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.
ZNIEFF / Natura 2000	
Servitudes d'utilité publique (SUP)	
Zones humides	
Agriculture	
Assainissement	
Risques	
Santé	

### 1.3.1 Préciser les règles relatives aux toitures en zone Uap pour les extensions

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à clarifier les règles d'aspect extérieur des constructions pour les toitures en zone Uap (Passay) afin de se conformer à l'annexe 4 du règlement écrit (cahier de recommandations dédié au village de Passay). Ce cahier interdit les toitures-terrasses à Passay alors que le règlement de la zone Uap les autorisait pour les extensions non visibles depuis l'espace public. Le règlement de la zone Uap est ainsi modifié pour interdire les toitures-terrasses même pour les extensions non visibles depuis l'espace public. En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.
ZNIEFF / Natura 2000	
Servitudes d'utilité publique (SUP)	
Zones humides	
Agriculture	
Assainissement	
Risques	
Santé	

### 1.3.2. Préciser les règles relatives aux toitures en zone A

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à clarifier les règles d'aspect extérieur des constructions pour les toitures en zone A en supprimant la mention « <u>et de garage</u> » dans la phrase : « <i>Les toitures des constructions à usage d'habitation et de garage doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région</i> » En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.
ZNIEFF / Natura 2000	
Servitudes d'utilité publique (SUP)	
Zones humides	
Agriculture	
Assainissement	
Risques	
Santé	

### 1.4.1. Encadrer les dimensions des extensions « mesurées » en zones Uc1 et Uc2

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Le règlement écrit prévoit qu'au sein des zones Uc1 (villages loi Littoral) et Uc2 (secteurs déjà urbanisés loi Littoral), seules des extensions dites « mesurées » peuvent être admises au-delà d'une bande de 30 mètres, générée à partir de l'emprise publique. L'évolution vise à préciser cette règle en fixant notamment un % maximum de création d'extension pour qu'elle soit « mesurée ».	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement	En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive sur l'imperméabilisation des sols) sur les thèmes proposées ci-contre.	
Risques		
Santé		

### 1.4.2. Encadrer les dimensions des annexes en zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Le règlement écrit ne fixe pas de limite de surfaces aux annexes autorisées en zone U. L'évolution vise à ajouter une règle en imposant que l'annexe, en zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2, ne présente pas une surface supérieure à la moitié de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU.	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement	En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive sur l'imperméabilisation des sols) sur les thèmes proposées ci-contre.	
Risques		
Santé		

### 1.4.3. Harmoniser les termes pour les extensions et les annexes en zones A et N

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. La collectivité souhaite que les formulations de la zone A et de la zone N soit harmonisée. En effet, dans l'article 2 de chaque zone, la surface des extensions et des annexes est limitée, en parlant d'un côté de « surface de plancher et d'emprise au sol » (zone A), et de l'autre en ne parlant que de « surface de plancher » (zone N). Il convient de reprendre « surface de plancher et d'emprise au sol » pour la zone N également, comme c'est le cas pour la zone A.	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement	En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive sur l'imperméabilisation des sols) sur les thèmes proposées ci-contre.	
Risques		
Santé		

## 1.5. Les dimensions des voies et accès en zone U et A

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>L'évolution proposée est mineure. Le règlement écrit impose que les accès créés en zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2, A, Ap et Ar soient de 4m de largeur minimum. L'évolution proposée prévoit de réduire cette largeur à 3m. Cela peut permettre de densifier certains secteurs.</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive car elle contribue à une optimisation foncière des secteurs bâtis en zone U et A) sur les thèmes proposées ci-contre.</p>	<p>NULLE voire POSITIVE</p>
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.6.1. L'implantation des constructions en zones Ue par rapport à la RD65

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>Le parc d'activités du Bois Fleuri identifié en zone Ue2 dans le PLU longe la RD65. Les dispositions du règlement écrit fixent un recul de 25 mètres minimum des constructions par rapport à l'axe de cette voie. Or certains bâtiments du parc d'activités sont actuellement implantés à environ 13 mètres de l'axe de la RD65.</p> <p>L'évolution proposée vise à prévoir une adaptation de la règle en fonction de l'implantation des constructions déjà existantes : « <i>les nouvelles constructions peuvent être implantées dans la marge de recul sans que leur implantation ne réduise le recul des bâtiments déjà existants le long de la RD65</i> »</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive car elle contribue à une optimisation foncière des secteurs bâtis en zone Ue2 – parc d'activités du Bois Fleuri) sur les thèmes proposées ci-contre.</p>	<p>NULLE voire POSITIVE</p>
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.6.2. L'implantation des constructions en zones Ue en l'absence de lotissement

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>L'évolution proposée est mineure. Elle vise à retirer cette disposition relative aux lotissements en zone d'activités économiques (Ue1 et Ue2) du règlement écrit : « <i>En l'absence de règles spécifiques au lotissement, les règles du PLU s'appliqueront lot par lot</i> ».</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposées ci-contre.</p>	<p>NULLE</p>
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.6.3. Les toitures en zones Ue

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à mieux encadrer l'aspect des toitures en zone d'activités économiques (Ue1 et Ue2). En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.6.4. Les aires de circulation en zones Ue

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à préciser la règle relative aux aires de circulations et places de stationnement en zone d'activités économiques (Ue1 et Ue2). En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

### 1.6.5. La création d'accès en zones Ue

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à préciser la règle relative à la création d'accès et à la gestion des eaux pluviales de toiture en zone d'activités économiques (Ue1 et Ue2). En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive) sur les thèmes proposés ci-contre.	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

## 1.7. Les règles relatives aux logements de fonction agricole en zone A

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)
Paysage	L'évolution proposée est mineure. Elle vise à encadrer l'emprise au sol des logements de fonction agricole (il n'y a aucune règle actuellement). En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive) sur les thèmes proposées ci-contre.
ZNIEFF / Natura 2000	
Servitudes d'utilité publique (SUP)	
Zones humides	
Agriculture	
Assainissement	
Risques	
Santé	

## EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP

### 2.1. Corriger le repérage des éléments du patrimoine bâti

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)
Paysage	L'évolution proposée est mineure car elle vise à corriger le repérage des éléments du patrimoine bâti que le PLU souhaite préserver. Des erreurs avaient été commises au moment de l'approbation du PLU. En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive) sur les thèmes proposées ci-contre.
ZNIEFF / Natura 2000	
Servitudes d'utilité publique (SUP)	
Zones humides	
Agriculture	
Assainissement	
Risques	
Santé	

### 2.2. Supprimer l'ER n°21

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)
Paysage	L'évolution proposée vise à supprimer l'ER n°21 relative à la création d'une liaison douce reliant le village de la Thuillère et la voie communale n°9. La commune n'envisage plus d'acquérir cette bande de terrain à court et moyen terme. En ce que la création de liaison douce sera réduite, l'incidence de la modification n°1 du PLU peut être jugée plutôt négative. Toutefois, le PLU prévoit de multiples autres emplacements réservés pour le déploiement des liaisons douces. En ce sens, aucun mesure « ERC » n'est envisagée.
ZNIEFF / Natura 2000	
Servitudes d'utilité publique (SUP)	
Zones humides	
Agriculture	
Assainissement	
Risques	
Santé	

## 2.3. Identifier 2 nouveaux bâtiments pour le changement de destination

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée vise à identifier 2 nouveaux bâtiments agricoles désaffectés dont le changement de destination sera autorisé. Ces bâtiments sont en pierres et présentent un intérêt patrimonial. Leur changement de destination en logement n'entraînera aucune gêne à l'activité agricole. En ce que la modification du PLU permet de valoriser 2 bâtiments d'intérêt patrimonial existants pour la création de logements, il est estimé que son incidence est plutôt positive (création de logements sans consommation d'espaces et sans gêne pour l'activité agricole).	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

## 2.4. Prendre en compte les zones humides et enjeux environnementaux

- Evolution « 2.4.1 : Le secteur 1AUb de La Chaussée »
- Evolution « 2.4.2 Le secteur 1AUe/2AUe de la zone d'activités de Bois Fleuri »

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée vise mieux prendre en compte les enjeux environnementaux sur deux secteurs de projet identifiés en zones d'extension urbaine suite à la réalisation de diagnostic zones humides et faune/flore par des bureaux d'études spécialisés en 2024.  Le reclassement de la zone 1AUb Chaussée Ouest en zone A (agricole) entraîne une incidence positive sur l'environnement (réduction de l'urbanisation + préservation des zones humides).  Le reclassement de la zone 1AUe2 du Bois Fleuri en zone 2AUe2 et inversement (+ la matérialisation des zones humides au sein de l'OAP sectorielle concernée) afin de prendre en compte les zones humides et secteurs à enjeux identifiés entraîne une incidence positive sur l'environnement (réduction de l'urbanisation + préservation des zones humides). Pour ce secteur, une démarche ERC devra être prévue au moment du caractère opérationnel de l'opération le cas échéant en cas d'atteinte à la zone humide.	POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

## 2.5. Modifier la desserte du secteur de projet Beausoleil au sein de l'OAP

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	L'évolution proposée vise à modifier la desserte d'un secteur d'urbanisation future : suppression d'un accès + création de 2 nouvelles liaisons douces.  En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence (autre que positive sur la mobilité douce) sur les thèmes proposés ci-contre.	NULLE voire POSITIVE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

## 2.6. Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Paysage	<p>L'évolution proposée vise à transférer une parcelle déjà construite (ancienne Poste) de la zone Ub (zone pavillonnaire) à la zone Ua (centre ancien du bourg).</p> <p>En ce sens, l'évolution proposée n'a aucune incidence sur les thèmes proposés ci-contre.</p>	NULLE
ZNIEFF / Natura 2000		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		
Santé		

## CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Thèmes	Incidence de la modification sur l'environnement (Positive   Nulle   Négative)	
Consommation d'espaces NAF	<p><b>Consommation ENAF 2021-2031 PLU + déclaration de projet n°1 en cours + modification n°1</b></p> <p><b><u>PLU en vigueur :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones AU Habitat : 14,16 ha</li> <li>• Zones AU Economie : 10,52 ha</li> <li>• Gisements fonciers en U : 0,27 ha</li> <li>• Coups partis en diffus : 0,96 ha</li> </ul> <p><b>= + 28,78 ha</b> soit une réduction d'environ 59% de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031.</p> <p><b><u>DPMEC n°1 :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,07 ha de passage en zone Us = consommation d'ENAF positive mais environ 3,67 ha de passage en zone N (pas d'incidence sur la conso ENAF car déjà en zone agricole).</li> </ul> <p><b>= - 2,6 ha</b></p> <p><b><u>Modif n°1 =</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,57 ha de zone 1Aub passe en A = consommation d'ENAF négative</li> </ul> <p><b>= - 0,57 ha</b></p>	POSITIVE

## MESURES ENVISAGEES « ERC »

Au regard de l'absence d'incidences négatives de la modification n°1, **aucune mesure « Eviter / Réduire / Compenser n'est appliquée.**

Seule l'évolution 2.2 « suppression de l'ER n°21 » porte une incidence plutôt négative en ce que l'acquisition d'une bande de terre de 2m de largeur entre le village de la Thuillière et la voie communale n°9 pour une future liaison douce n'est plus envisagée. Toutefois, l'absence d'emplacement réservé ne signifie pas que la liaison douce ne sera pas créée.

# Conclusion de l'auto-évaluation

Synthèse des incidences des évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Liste des évolutions	Incidences
<i>Evolutions du règlement écrit :</i>	
1.1.1 Lexique : définitions « construction attenantes et constructions riveraines »	NULLE
1.1.2. Lexique : définition « abri de jardin »	NULLE
1.1.3. Dispositions communes : stationnement	NULLE voire POSITIVE
1.2.1. Les termes de « recul » et de « retrait » des constructions	NULLE
1.2.2. L'implantation des constructions en zones Ua et Uap	NULLE
1.2.3. L'implantation des constructions en zones Ub, Uc1 et Uc2	NULLE
1.2.4. L'implantation des constructions en zones A	NULLE
1.3.1 Préciser les règles relatives aux toitures en zone Uap pour les extensions	NULLE
1.3.2. Préciser les règles relatives aux toitures en zone A	NULLE
1.4.1. Encadrer les dimensions des extensions « mesurées » en zones Uc1 et Uc2	NULLE voire POSITIVE
1.4.2. Encadrer les dimensions des annexes en zones Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2	NULLE voire POSITIVE
1.4.3. Harmoniser les termes pour les extensions et les annexes en zones A et N	NULLE voire POSITIVE
1.5. Les dimensions des voies et accès en zone U et A	NULLE voire POSITIVE
1.6.1. L'implantation des constructions en zones Ue par rapport à la RD65	NULLE voire POSITIVE
1.6.2. L'implantation des constructions en zones Ue en l'absence de lotissement	NULLE
1.6.3. Les toitures en zones Ue	NULLE
1.6.4. Les aires de circulation en zones Ue	NULLE
1.6.5. La création d'accès en zones Ue	NULLE voire POSITIVE
1.7. Les règles relatives aux logements de fonction agricole en zone A	NULLE voire POSITIVE
<i>Evolutions du règlement graphique et des OAP :</i>	
2.1. Corriger le repérage des éléments du patrimoine bâti	NULLE voire POSITIVE
2.2. Supprimer l'ER n°21	NULLE voire NEGATIVE (mineure)
2.3. Identifier 2 nouveaux bâtiments pour le changement de destination	NULLE voire POSITIVE
2.4. Prendre en compte les zones humides et enjeux environnementaux: 2.4.1- Le secteur 1AUB de La Chaussée + 2.4.2 - Le secteur 1AUe/2AUe de la zone d'activités de Bois Fleuri	POSITIVE
2.5. Modifier la desserte du secteur de projet Beausoleil au sein de l'OAP	NULLE voire POSITIVE
2.6. Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub	NULLE

Au regard de l'absence d'incidences négatives de la modification n°1, **aucune mesure « Eviter / Réduire / Compenser n'est appliquée.**

Seule l'évolution 2.2 « suppression de l'ER n°21 » porte une incidence plutôt négative en ce que l'acquisition d'une bande de terre de 2m de largeur entre le village de la Thuillière et la voie communale n°9 pour une future liaison douce n'est plus envisagée. Toutefois, l'absence d'emplacement réservé ne signifie pas que la liaison douce ne sera pas créée.

# Indicateurs de suivi

Les indicateurs proposés ci-dessous sont ceux du PLU de la Chevrolière. Ils sont ajustés concernant les zones humides au regard des évolutions proposées dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif de l'indicateur	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Unité	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
Occupation du sol	Consommation d'espace agricole	Suivre l'évolution des nouvelles constructions en zones A	Nombre de nouveaux permis de construire acceptés en zone A liés à l'activité agricole	Commune	Nb	0	3 ans
		Suivre l'évolution des nouvelles constructions en zones A	Nombre de nouveaux permis de construire acceptés en zone A non liés à l'activité agricole	Commune	Nb	0	3 ans
	Végétalisation du centre bourg		Nombre de PC avec la plantation d'arbres, des parkings et la création de cheminements piéton perméables	Commune	Nb	0	3 ans
Biodiversité et paysages	Continuités écologiques	Suivre l'efficacité de la mesure de réduction visant le maintien de la perméabilité écologique globale du territoire	Linéaire de haie planté lors des opérations d'aménagement	Commune	m	0	3 ans
			Évolution du linéaire de haie sur la commune	Commune	km	98 km (2017)	6 ans
			Évolution de la surface boisée	Commune	ha	343 ha (2018)	6 ans
			Évolution de la surface en zones humides	Commune	ha	312,4 ha (2017) + 7,5 ha sur La Chaussée Ouest et PA Bois Fleuri (2024)	6 ans
	Suivre l'efficacité de la mesure d'évitement concernant les éléments jouant un rôle dans la trame verte et bleue : s'assurer du maintien des continuités écologiques identifiées	Nombre de dossiers de demandes de défrichement/déboisement d'éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité (L 151-23)	Commune	Nb	0	3 ans	
		Nouvelles surfaces construites au niveau des corridors écologiques	Commune	Nb	0	3 ans	
Ressource en eau	Qualité des cours d'eau	Suivre l'évolution de la qualité des cours d'eau	État écologique des cours d'eau	Agence de l'eau Loire Bretagne	Très bon / Bon / Moyen /	(Intégrer les résultats à venir) sur	6 ans

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif de l'indicateur	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Unité	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
					Médiocre / Mauvais	la Chaussée	
		Suivre l'évolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé	Communauté de communes	%	50% (2018)	3 ans
	Qualité des eaux souterraines		État chimique des cours d'eau	Agence de l'eau Loire Bretagne	Bon/médocre		6 ans
	Alimentation en eau potable	Suivre l'évolution % de la population raccordé à l'assainissement collectif	% de la population raccordé à l'assainissement collectif	SIAEp	%	77%	1 an
		Suivre l'évolution des charges entrantes max dans les stations			Équivalents habitants	4000	1 an
Air Energie Climat	Énergies renouvelables	Suivre la production ENR sur la commune	Puissance installée en photovoltaïque	Commune	MWh/an	34 MWh/an (2019)	6 ans
	Chemins doux	Suivre le développement des chemins doux	Linéaire de pistes cyclables	Commune	km	En cours de développement	6 ans
Risques	Risque naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre d'arrêtés d'état de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa	Commune	Nb	4	6 ans

# Résumé non technique

La modification du PLU vise à adapter le document d'urbanisme pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en faisant évoluer les pièces suivantes :

- **Règlement écrit :**
  - Evolution des dispositions générales (notamment du lexique), et des dispositions communes à toutes les zones
  - Evolution des règles d'implantation en zones U, A et N
  - Evolution des règles relatives à l'aspect extérieur en zones U et A
  - Evolution des règles en zone Ue (activités)
  - Evolution des règles relative aux logements de fonction en zone A
- **Zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - Correction des incohérences relevées dans les éléments du patrimoine bâti remarquable suite à l'approbation du PLU
  - Suppression de l'emplacement réservé n°21
  - Nouveaux bâtiments identifiés pour le changement de destination
  - Intégration de nouveaux sondages zones humides et changement de zonage pour certaines zones d'extensions Habitat et Economie
  - Ajustement de la desserte à créer au sein de l'OAP sectorielle Beau Soleil
  - Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub

Au regard de l'absence d'incidences négatives de la modification n°1, **aucune mesure « Eviter / Réduire / Compenser n'est appliquée.**

Seule l'évolution 2.2 « suppression de l'ER n°21 » porte une incidence plutôt négative en ce que l'acquisition d'une bande de terre de 2m de largeur entre le village de la Thuillière et la voie communale n°9 pour une future liaison douce n'est plus envisagée. Toutefois, l'absence d'emplacement réservé ne signifie pas que la liaison douce ne sera pas créée.

# ANNEXE 1 : SECTEUR DE LA CHAUSSEE OUEST - INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET APERÇU DES ENJEUX NATURALISTES (OCE)

# ANNEXE 2 : SECTEUR DU BOIS FLEURI- INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET RECHERCHE DES HABITATS FAUNE-FLORE (HARDY ENVIRONNEMENT)