COMMUNE DE BEAUREPAIRE

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'enquête publique

Pièce n°1 - Notice explicative

Mars 2018

SOMMAIRE

1 - ELEMENTS DE CONTEXTE **3**
A - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU **4**
B - CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU **5**
C - COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU AVEC LE PADD **6**

2 - CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE **7**
A – LOCALISATION ET OBJET DE LA CORRECTION **8**
B - CONTENU DE LA CORRECTION **9**
C – JUSTIFICATION DE LA CORRECTION **11**

3 – MISE EN COMPATILIBITE DU PLU AVEC LE SCOT **12**
A – LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR ECONOMISER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELLES **13**
B – LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCOT DANS LA MODIFICATION N°2 DU PLU **16**

4 – MISE EN COMPATILIBITE DU PLU AVEC LE PLH **18**
A – LOCALISATION ET OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE **19**
B – CONTENU DE LA MISE EN COMPATILIBITE **20**
C - JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATILIBITE **21**

5 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT -JUSTIFICATIONS **22**

6 – AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE **44**

7 - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT **45**

1 - ELEMENTS DE CONTEXTE

A - Objet de la modification du PLU

La Commune de Beaurepaire a approuvé par délibération, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le 26 juillet 2012. Elle a approuvée une modification simplifiée le 26 juillet 2013.

La modification n°2 du PLU a pour objet :

- De corriger une erreur matérielle constatée pour le parking situé à l'arrière du pôle d'activité de la Promenade, en l'inscrivant en zone UB,
- de mettre en comptabilité le PLU avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays des herbiers en matière de production de logement locatif social,
- D'ajuster le règlement écrit sur les points suivants:
    - La zone Nm pour la réalisation d'une ferme photovoltaïque,
    - L'article 12 sur la participation pour non réalisation de places de stationnement,
    - La prise en compte de la réforme du Code de l'Urbanisme du 1er janvier 2016,
    - et les règles d'évolution du bâti en zone A et N.
- De mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU (nouvelle servitude I3, sur la protection de la canalisation de gaz traversant et la servitude PT2, sur la protection des centres radioélectriques),
- D'ajuster le règlement graphique des zones UA/UAc (rue du 8 mai 1945).

Les pièces composant le dossier de modification du PLU sont :

- le plan de zonage,
- le règlement écrit,
- et le plan des servitudes d'utilité publique.

Le dossier est complété par la présente notice explicative.

B - Choix de la procédure de modification du PLU

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme définissent les conditions de recours à la procédure de modification du PLU.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire,
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-4 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat des modifications demandées.

Conjointement à cette procédure, la Commune de Beaurepaire a engagé deux révisions accélérées n°1 et 2 du PLU.

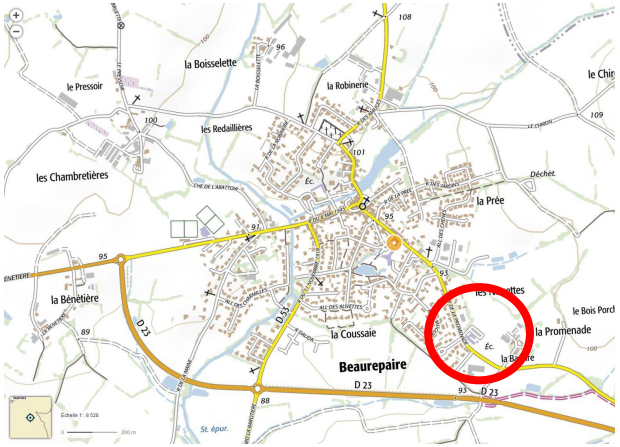
C - Compatibilite de la procédure de modification du PLU avec le PADD

La présente modification du PLU est compatible avec ces 7 objectifs du PADD, exposés ci-après.

Thème du PADD	Justification de la compatibilité entre le PADD et le projet de modification n°1 du PLU
La protection de la ressource en eau	Le projet ne modifie pas le niveau de la qualité de l'eau, puisqu'il : - Conserve les prescriptions réglementaires sur le système d'assainissement de la collectivité, - n'impacte pas les zones humides protégées au titre du PLU en vigueur.
La protection des espaces naturels sensibles	Le projet conserve le classement actuel des zones N dans le PLU vigueur, ainsi que les mesures de protection du PLU pour la trame végétale (haies bocagères et boisements), les zones humides et la zone inondable. Le projet permet en outre de valoriser l'ancienne carrière d'uranium en y autorisant un projet de ferme photovoltaïque, sans impacter la zone humide existante (cf. chapitre 4 ci-après). *Une procédure de révision accélérée, parallèlement à la présente modification du PLU, est lancée pour inscrire l'ancienne station d'épuration, actuellement en N en U.*
La prise en compte de l'activité agricole	Le projet définit de nouvelles règles d'évolution du bâti en zone N conformément à la loi ALUR (extensions et annexes), sous réserve de ne pas perturber l'activité agricole.
Le projet de développement de l'urbanisation du bourg	La modification diversifie le projet de développement du bourg en traduisant en fixant des objectifs de production de logement sociaux, conformément au PLH adopté en 2013, par le Pays des Herbiers et à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre 3 ci-après).
La confortation du pôle d'activités communal et intercommunal de la Souchais	Sans effet. *Une procédure de révision accélérée, parallèlement à la présente modification du PLU, lancée pour rectifier le périmètre AU du site de la Souchais sans modifier la surface globale.*
L'évolution harmonieuse du bâti dans les écarts	Le projet définit de nouvelles règles d'évolution du bâti en zone N conformément à la loi ALUR (extensions et annexes), sous réserve de ne pas perturber l'activité agricole.
La prise en compte de risques majeurs	La présente modification a pour objet une mise à jour du plan des servitudes pour prendre en compte les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2015 (canalisation de gaz traversant le territoire de la commune de Beaurepaire, exploitée par le transporteur GRT Gaz).

2 - CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Localisation et reportage photographique



Plan de situation de l'erreur matérielle (Géoportail)

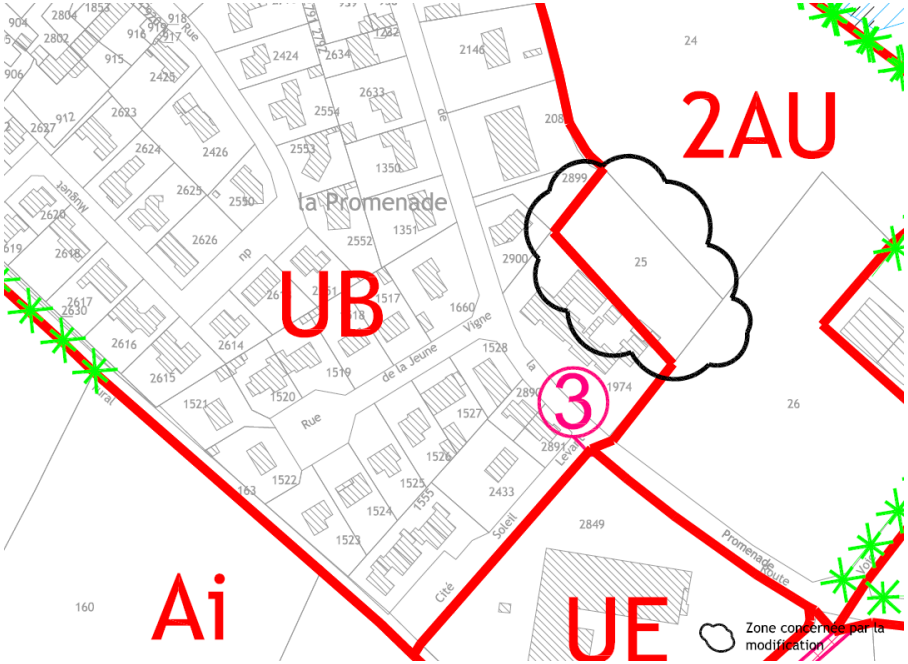
Localisation actuelle de la parcelle n°25 (Géoportail RGP 2013)

Photographie du site entre 2006 et 2010 Géoportail)

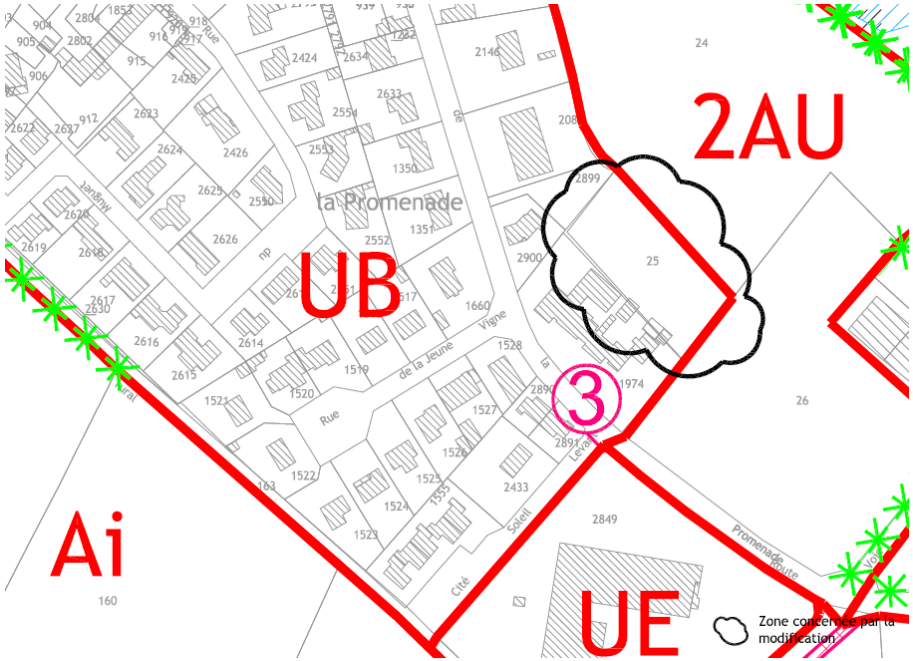
Le pôle d'activité de la promenade et le parking attenant sur la parcelle n°25, actuellement classée en 2 AU.

Contenu de la modification du règlement graphique

Le règlement graphique avant modification



Le règlement graphique après modification



A — Désignation de la zone ou du secteur

2 — Emplacement réservé

Secteur de mixité sociale conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Site archéologique

Limite zone inondable - Atlas des zones inondables de la Maine (Rapport à titre indicatif)

Eléments à protéger et à valoriser au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Boisement, haie, arbre isolé à conserver

Eléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Inventaire des zones humides

Bandes de recul instituées au titre de la loi Barnier :

Recul de toute construction et implantation à 100 m de l'axe de l'A87

Limite de la zone constructible à 70 m de l'axe de l'A87

Bande paysagée jusqu'à 60 m de l'axe de l'A87

Zone urbaine

- UA — secteur urbain central
- UAc — secteur assurant la pérennité des locaux commerciaux et de services
- UB — secteur urbain périphérique
- UBm — secteur réservé aux services et professions de santé
- UE — secteur à vocation économique

Zone à urbaniser

- 1AU — zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat
- 2AU — zone à urbaniser à moyen terme, à vocation principale d'habitat
- AUL — zone à urbaniser à vocation d'équipements publics
- 1AUe — zone à urbaniser à court terme, à vocation économique
- 2AUe — zone à urbaniser à moyen terme, à vocation économique

Zone agricole

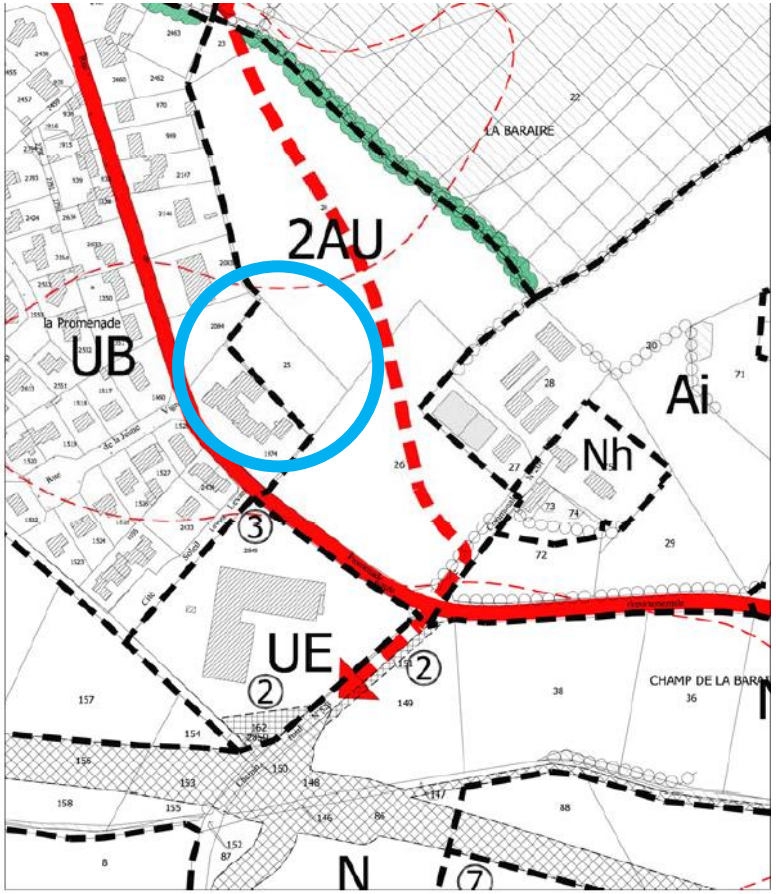
- A — secteur à vocation agricole

Zone naturelle

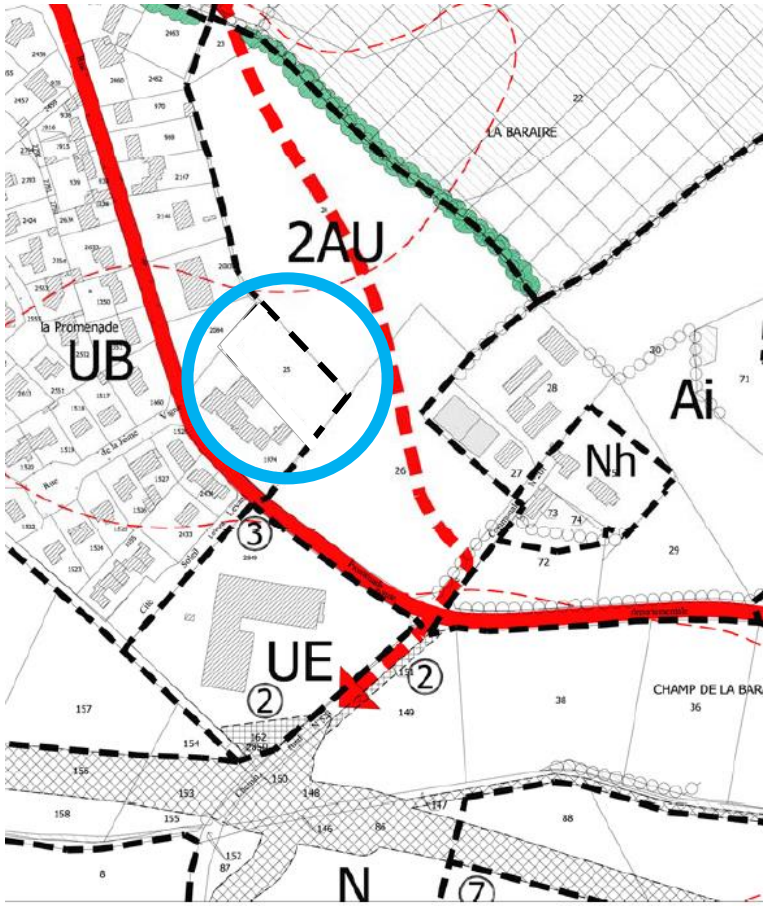
- N — espace naturel
- Na — espace naturel en coeur d'agglomération auquel peut être associée une vocation récréative
- Nm — secteur correspondant à une ancienne mine d'exploitation d'uranium
- Nh — secteur naturel habité où l'évolution du bâti existant peut être autorisée

Contenu de la modification du dossier des OAP

L'OAP du secteur de la Baraire avant modification



L'OAP du secteur de la Baraire après modification



Justification de la correction

Le stationnement du pôle d'activités de la Promenade est utilisé par l'école du Petit Prince et des activités tertiaires (auto-école, compagnie de taxi…).

L'aménagement du parking du pôle d'activités de la Promenade est antérieur au PLU approuvée en 2012, comme en témoigne la prise de vue aérienne de 2006-2010, exposée sur la page précédente. Aucune zone agricole n'est impactée, comme l'illustre la photographie de la page précédente, issue du RPG 2013.

En conséquence, le règlement graphique du PLU est régularisé : la parcelle n°25 est inscrite en zone UB.

3 – MISE EN COMPATILIBITE DU PLU AVEC LE SCoT

A – Les orientations du SCoT pour économiser les espaces agricoles et naturelles

Créé par la Loi «Solidarité et Renouvellement Urbains» (SRU) en décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), c'est avant tout un projet de territoire à moyen – long terme pour :

- Anticiper des évolutions futures : vision à 15 ans,
- Aménager durablement le territoire : trouver un équilibre entre le développement d'une part (habitat, économique, déplacements), et la protection des ressources d'autre part (agricoles et naturelles, source de qualité de vie pour les habitants),

Ce projet doit être partagé entre élus, acteurs locaux et société civile.

Le SCoT définit des orientations dans différents domaines tels que le développement économique, le logement, l'agriculture, les espaces naturels et la biodiversité, les équipements, les déplacements.

Le SCoT, c'est aussi un document d'urbanisme et d'aménagement, juridiquement opposable. Les orientations prises dans le SCoT devront être respectées ensuite par les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi).

Le Pays du Bocage Vendéen s'est lancé dans l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis janvier 2013. Le périmètre du SCoT couvre les 64 communes du Nord-Est de la Vendée regroupées en 6 intercommunalités (Montaigu -Rocherservière, Mortagne s/Sèvre, Les Herbiers, St Fulgent - Les Essarts, Chantonnay et Pouzauges) et rassemble plus de 170 000 habitants. Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, fruit d'une large concertation à chaque étape de son élaboration.

Débutée en janvier 2013, plusieurs étapes clés ont marqué l'élaboration du SCoT :

- Un diagnostic partagé, qui a permis d'analyser et d'identifier les enjeux du territoire
- Des orientations et une ambition communes réunies au sein d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Dans ce contexte, il est nécessaire de rappeler que la présente procédure de modification du PLU n'a pas pour objet la mise en comptabilité du document d'urbanisme avec le SCoT. L'obligation de mise en comptabilité du PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme que la collectivité devra engager.
Néanmoins, la présente procédure de modification du PLU prend en compte les objectif du SCoT pour la limitation de la consommation d'espace.

- Des mesures concrètes et des prescriptions opposables permettant de décliner ces orientations, réunies au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Objectif 1.3.2 Limiter la consommation d'espace en extension (prescriptions)

Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes poursuivent l'objectif d'optimisation de l'espace utilisé.

Pour le développement résidentiel, les collectivités s'appuient sur des objectifs minimaux de densité brute fixés dans le tableau ci-contre. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces publics ou de gestions environnementales liés uniquement à l'espace aménagé.

Ces densités s'appliquent, en moyenne, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Elles sont mutualisables principalement au travers des PLUi qui prennent en compte des configurations urbaines spécifiques le cas échéant.

Ces densités se composent à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement (qui peuvent être de petite taille) pour lesquelles des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) fixent des objectifs de créations de logements.

Ces densités n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les règlements, pour les dents creuses ou îlots ne nécessitant pas d'aménagement viaire, notamment dans les petites communes.

En revanche, elles constituent un indicateur d'objectif global à l'échelle de la commune ou du pôle.

Typologie des pôles	Poids Population dans SCOT 2011	Objectif Population à 2030		Objectifs de logements à construire 2015-2030	*dans l'enveloppe urbaine*		Densité en logement (densité brute globale)	Consommation en extension (y compris les surfaces pour la création d'équipements et/ou la gestion des lisières)
		Poids dans SCOT	Population		*part*	*nombre*	logt/ha	en ha
Pôles de Pays	***21,6%***	***22,9%***	***48 808***	***5 793***	***32%***	***1 846***	***21***	***192***
Les Herbiers (comprenant Beaurepaire)	*10,3%*	*10,8%*	23 151	2 980	*33%*	988	21	95
Montaigu (comprenant Boufféré, La Guyonnière, St-Georges-de-Montaigu, St-Hilaire-de-Loulay)	*11,2%*	*12,0%*	25 657	2 813	*31%*	858	21	97

La densité brute attendue sur la commune de Beaurepaire est de 21 logements/ha pour le développement résidentiel.

B – La prise en compte des orientations du SCoT dans la modification n°2 du PLU

La procédure de modification du PLU intègre l'objectif SCoT 1.3.2 précédemment exposé par une augmentation sensible des densités brutes sur les secteurs déjà soumis à OAP (cf. tableau ci-dessous).

Le tableau des OAP avant modification

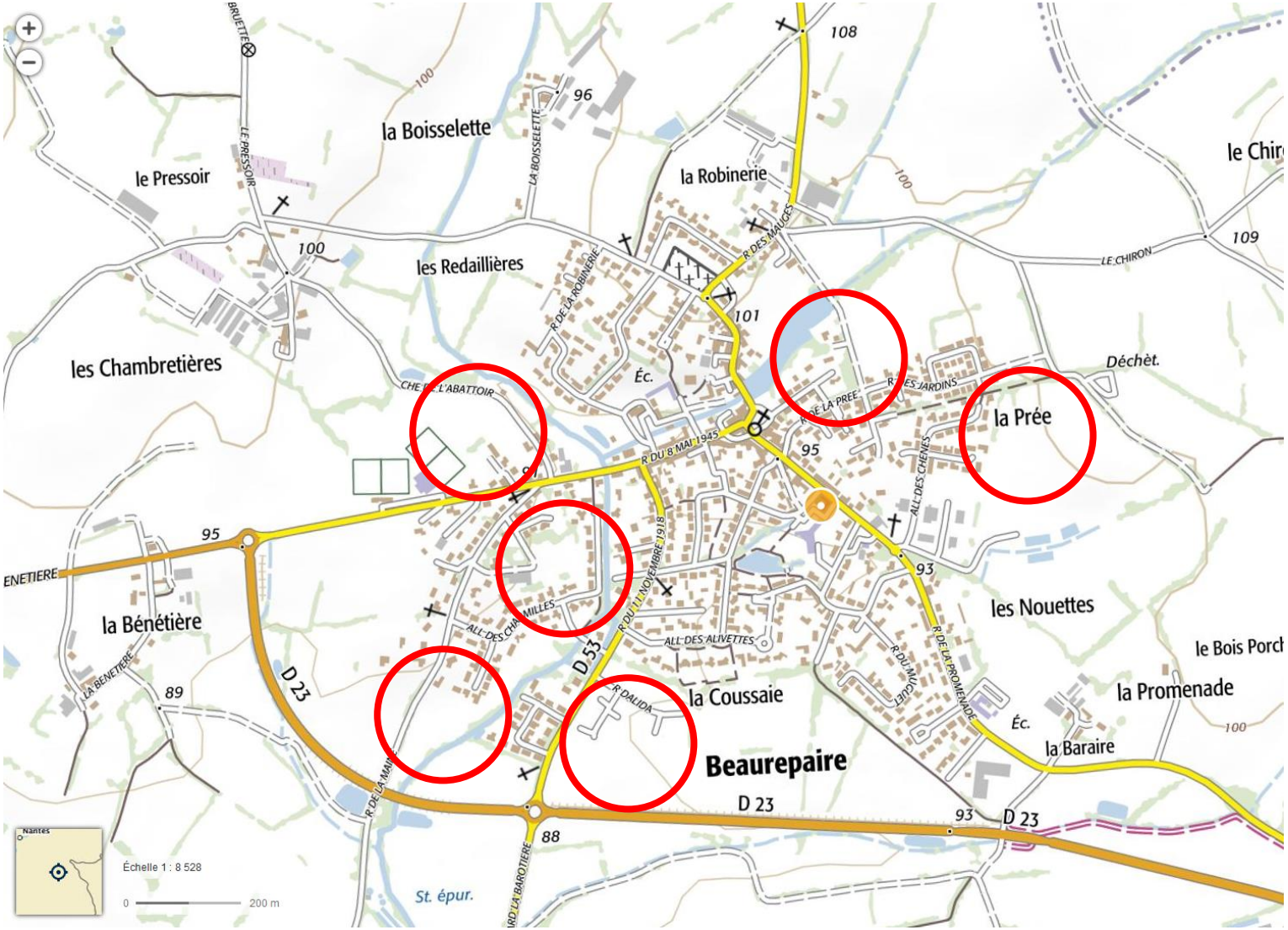
Zones 1AU	Surface (ha)	Nombre Logt / ha	Potentiel en nombre de logement
La Clé des Chants	5,50	13	89
La Petite Prée	0,84	14	12
Le Clos de l'Etang	1,02	8	8
La Prée	2,03	12	24
Chemin de l'Abattoir	0,49	12	6
Impasse de la Maine	0,74	11	8
Route de Pailliers	0,57	12	7
Total	**11,79**	**11,6 (moyenne)**	**136**

Le tableau des OAP après modification

Zones 1AU	Surface (ha)	Nombre Logt / ha	Potentiel en nombre de logement
La Clé des Chants (opération en cours de réalisation)	5,5	19	105
La Petite Prée	0,84	21	18
Le Clos de l'Etang	1,02	21	21
La Prée	2,03	21	43
Chemin de l'Abattoir	0,49	21	10
Impasse de la Maine	0,74	21	16
Route de Paillers	0,57	12	7
Total	**11,19**	**19,6**	**220**

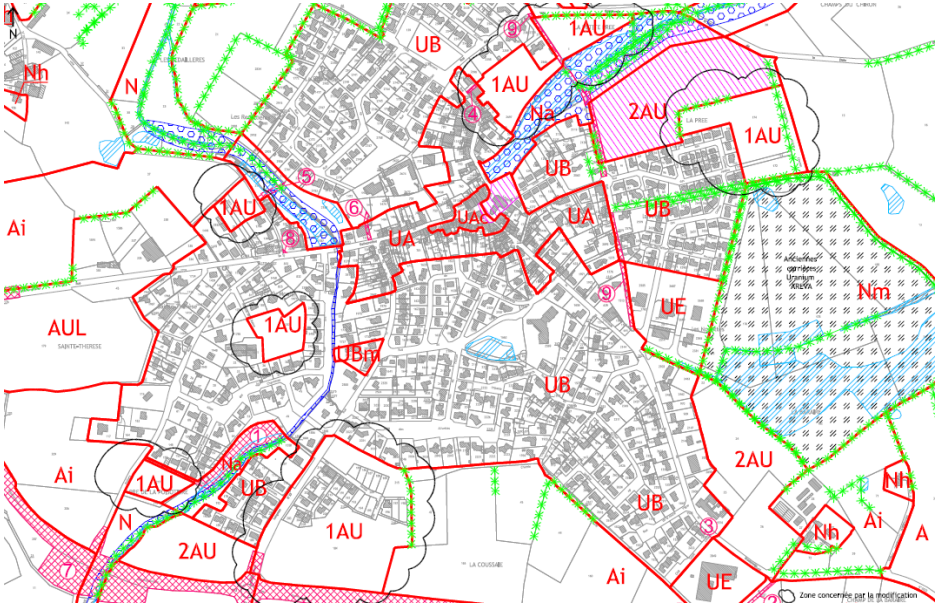
4 – MISE EN COMPATILIBITE DU PLU AVEC LE PLH

Localisation des modifications du règlement graphique

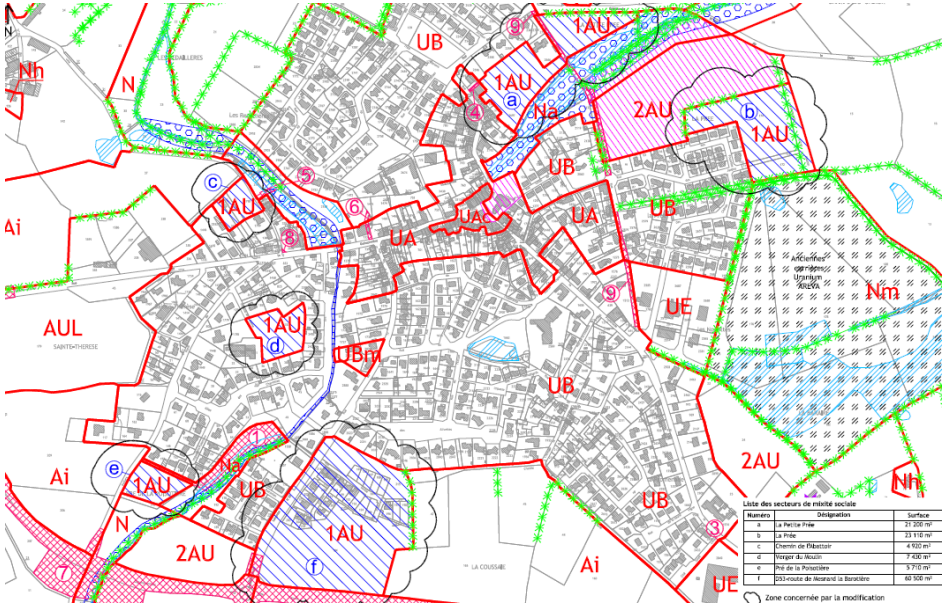


Contenu de la modification du règlement graphique

Le règlement graphique avant modification



Le règlement graphique après modification



Numéro	Désignation	Surface
a	La Petite Prée	21 200 m²
b	La Prée	23 110 m²
c	Chemin de l'Abattoir	4 920 m²
d	Verger du Moulin	7 430 m²
e	Pré de la Poterière	5 710 m²
f	D53-route de Neuneuil la Baratière	60 500 m²

A — Désignation de la zone ou du secteur

2 — Emplacement réservé

a — Secteur de mixité sociale conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Site archéologique

Limite zone inondable - Atlas des zones inondables de la Maine (Rapport à titre indicatif)

Eléments à protéger et à valoriser au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Boisement, haie, arbre isolé à conserver

Eléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Inventaire des zones humides

Bandes de recul instituées au titre de la loi Barnier :

Recul de toute construction et implantation à 100 m de l'axe de l'A87

Limite de la zone constructible à 70 m de l'axe de l'A87

Bande paysagée jusqu'à 60 m de l'axe de l'A87

Zone urbaine

- UA — secteur urbain central
- UAc — secteur assurant la pérennité des locaux commerciaux et de services
- UB — secteur urbain périphérique
- UBm — secteur réservé aux services et professions de santé
- UE — secteur à vocation économique

Zone à urbaniser

- 1AU — zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat
- 2AU — zone à urbaniser à moyen terme, à vocation principale d'habitat
- AUL — zone à urbaniser à vocation d'équipements publics
- 1AUe — zone à urbaniser à court terme, à vocation économique
- 2AUe — zone à urbaniser à moyen terme, à vocation économique

Zone agricole

- A — secteur à vocation agricole

Zone naturelle

- N — espace naturel
- Na — espace naturel en coeur d'agglomération auquel peut être associée une vocation récréative
- Nm — secteur correspondant à une ancienne mine d'exploitation d'uranium
- Nh — secteur naturel habité où l'évolution du bâti existant peut être autorisée

Justification de la prise en compte des objectifs PLH

L'article L131-6 du Code de l'Urbanisme précise que « lorsque le plan local d'urbanisme, a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document, dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan ».

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le Conseil Communautaire du 2 octobre 2013, postérieurement à l'approbation du PLU de Beaurepaire, expose la territorialisation des objectifs à l'échelle de la commune de Beaurepaire. Sur la période 2013-2018, le PLH fixe comme objectif de réserver 12 % de la production de logements sur la commune de Beaurepaire pour du locatif social.

La présente procédure de la modification du PLU effectue cette mise en compatibilité, en identifiant dans le règlement graphique, par un hachurage bleu spécifique, les secteurs de mixité sociale, conformément à l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme (cf. page précédente) et en inscrivant dans le règlement écrit, la part de logement social demandée pour chacun des secteurs (voir plus ci-après les ajustements du règlement écrit).

5 - AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT -Justifications

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
Note liminaire	Modification des articles	Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme : (…) **Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11. (…) **Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol ~~défini par l'article R. 123-10.~~	Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes ~~conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme :~~ (…) **Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~mentionnés au h de l'article R. 123-11.~~ (…) **Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol ~~défini par l'article R. 123-10.~~	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
Dispositions générales **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**	Suppression du sous chapitre 1 - Règlement National d'Urbanisme	cf. règlement	cf. règlement	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme
Dispositions générales **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**	Ajout d'un sous chapitre 1 - Règlementation d'Urbanisme	cf. règlement	cf. règlement	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme
Dispositions générales **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**	Modification du préambule de l'article	Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R. 123-4). Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-9 sont les suivantes :	Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. ~~Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R. 123-4).~~ ~~Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-9 sont les suivantes :~~	Articles abrogés du Code de l'Urbanisme
Dispositions générales **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**	Modification du sous-chapitre 6 - Protection des boisements et du paysage	6-1. Au titre du ~~L. 130-1~~ : ~~Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles et L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'urbanisme.~~ ~~Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la~~	6-1. Au titre du ~~L. 130-1~~ L 113-1 et L113-2 : ~~Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles et L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'urbanisme.~~ ~~Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.~~	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme

		~~conservation, la protection ou la création de boisements.~~ ~~Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2, R. 311-1 et 2 du Code Forestier.~~ ~~Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).~~	~~Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2, R. 311-1 et 2 du Code Forestier.~~ ~~Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).~~ Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.	

Dispositions générales **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**	Modification du sous-chapitre 6 - Protection des boisements et du paysage	6-2. Au titre du L. ~~123-1:~~ ~~Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.~~	6-2. Au titre du L. ~~123-1:~~ 151-19 ~~Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.~~ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. 6-3. Au titre du L 151-23 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme

Dispositions générales **ARTICLE 4 - Adaptations mineures**	Modification de l'article	L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L. 123-1, R. 421-15 et R. 442-5 du Code de l'Urbanisme).	~~**L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L. 123-1, R. 421-15 et R. 442-5 du Code de l'Urbanisme).**~~ En application des dispositions de l'article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.	Mise à jour du Code de l'Urbanisme
Dispositions générales **ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre -**		Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants : si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,... si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel, n si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique, s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.	Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants : si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. ~~**111-1-4**~~ 111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,... si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel, n si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique, s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**	Modification des alinéas d et g	d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme, g) Les habitations légères de loisirs (article R 444.3 et suivants),	d) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ~~**ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme**~~, g) Les habitations légères de loisirs ~~**(article R 444.3 et suivants)**~~,	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
 	
ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	Ajout d'un alinéa	**Dans le secteur UB**, le recul pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est de 3 mètres.	**Dans le secteur UB**, le recul pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est de 3 mètres **minimum**.
			
			Toutefois en zone UB, des dispositions différentes pourront être imposées :
			• **pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (unité de la rue ou de la place) et garantir l'unité architecturale avec les constructions proches :**
			  • **lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation en mitoyenneté différente ;**
			  • **lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;**
			• **pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, …) ;**
			• **lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;**
			• **pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel (haies bocagères, arbre remarquable…) ou bâti (puits…).**
			• **pour adapter l'implantation des constructions aux conditions climatiques (ensoleillement des logements et des jardins, protection vis-à-vis du vent),**
			• **Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.**
				Clarification du règlement
				
				Disposer de règles alternatives plus adaptées à la bonne prise en compte du contexte urbain.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Modification d'alinéas	Les façades des constructions doivent être implantées: • soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, • soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² et les piscines non couvertes.	~~Les façades des constructions doivent être implantées:~~ ~~• soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,~~ ~~• soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² et les piscines non couvertes.~~ **Les constructions seront implantées :** • **Soit en limites séparatives ;** • **Soit sur au moins une des limites séparatives. Dans ce cas, elles devront respecter un retrait par rapport aux autres limites séparatives d'au moins 2m. Cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20m² et les piscines non couvertes.** • **Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, elles devront respecter un retrait par rapport à ces limites d'au moins 2m. Cette distance pourra être ramenée à 1 mètre pour les annexes de moins de 20m² et les piscines non couvertes.**	Disposer de règles alternatives plus adaptées à la bonne prise en compte du contexte urbain.
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**	Modification du titre de l'article	ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R. 123-11	ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~**mentionnés au *h* de l'article R. 123-11 -**~~	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**	Modification du chapitre c	C) Dispositions particulières : En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	C) Dispositions particulières : ~~En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~ **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m.**	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -**	Modification du premier alinéa	Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, …. Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.	Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article **L 151-19 ~~L 123.1 (7ème alinéa)~~** du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, …. Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.	Mise à jour du Code de l'Urbanisme
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -**	Modification du titre de l'article	ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 -	ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol **~~défini par l'article R. 123-10 -~~**	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**	Modification de l'alinéa e	e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,	e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-~~c~~ **d** du Code de l'Urbanisme,	Mise à jour du Code de l'Urbanisme
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**	Modification du premier chapitre	1- Application de la Loi Barnier sur le linéaire le long de l'A87 En dehors des espaces urbanisés Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de : • 100 m de l'axe de L'A 87 • 15 m de l'axe des RD • 5 m des autres voies publiques. Cette interdiction ne s'applique pas : - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières - aux réseaux d'intérêt public - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans le secteur de la zone UE ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme au titre le la Loi Barnier (L111.1.4 L111-6 du Code de L'Urbanisme), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 70 m de l'axe de l'A87 (cf : limite d'implantation sur le plan de zonage)	1- Application de la Loi Barnier sur le linéaire le long de l'A87 En dehors des espaces urbanisés Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de : • 100 m de l'axe de L'A 87 • 15 m de l'axe des RD • 5 m des autres voies publiques. Cette interdiction ne s'applique pas : - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières - aux réseaux d'intérêt public - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans le secteur de la zone UE ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme au titre ~~**le**~~ **de** la Loi Barnier (~~**L111.1.4**~~ **L111-6** du Code de L'Urbanisme), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 70 m de l'axe de l'A87 (cf : limite d'implantation sur le plan de zonage)	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**	Modification du titre de l'article	ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -	ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~**mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**~~	Mise à jour du Code de l'Urbanisme
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE UE 11 et UE13**	Modification du dernier alinéa de l'article	Dans le secteur de la zone UE ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme au titre le la Loi Barnier (L111.1.4 du Code de L'Urbanisme), des prescriptions sont définies visant l'intégration du bâti vis-à-vis de l'A87.	Dans le secteur de la zone UE ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme au titre ~~**le**~~ **de** la Loi Barnier (~~**L111.1.4**~~ **L111-6** du Code de L'Urbanisme), des prescriptions sont définies visant l'intégration du bâti vis-à-vis de l'A87.	Mise à jour du Code de l'Urbanisme
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**	Modification du titre de l'article	ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10	ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol ~~**défini par l'article R. 123-10**~~	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**	Ajout d'un alinéa	Dans les secteurs 1AU a) Les opérations d'ensemble, les Z.A.C., les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements publics et de loisirs, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare. Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement. Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.	Dans les secteurs 1AU a) Les opérations d'ensemble, les Z.A.C., les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements publics et de loisirs, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare. Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement. Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone. **Dans chaque opération nouvelle prévue sur les secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, 12 % de la production de logements sera réservé au locatif social.**	Mise en compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**	Modification des alinéas (voirie)	Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières. L'accessibilité dans les impasses des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (longueur de l'impasse, nombre de logements desservis, mode de collecte des ordures ménagères, …)	~~Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.~~ ~~Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.~~ ~~Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.~~ ~~L'accessibilité dans les impasses des véhicules de services pour l'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité et de secours pourra être exigée en fonction de la configuration de chaque projet (longueur de l'impasse, nombre de logements desservis, mode de collecte des ordures ménagères, …)~~ **Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les**	Clarification du règlement pour favoriser l'économie d'espace et optimiser le foncier.

			voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**	Modification du titre de l'article	ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R. 123-11 -	ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~**mentionnés au *h* de l'article R. 123-11 -**~~	Mise à jour du Code de l'Urbanisme
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**	Modification de l'article	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs. Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, …. Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs. Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article **L151-19** ~~**L 123.1 (7ème alinéa)**~~ du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, …. Cette autorisation du Maire ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.	Mise à jour du Code de l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**	Modification de l'alinéa e	e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-c du Code de l'Urbanisme,	e) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 421-23-~~c~~ **d** du Code de l'Urbanisme,	Mise à jour du Code l'Urbanisme
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**	Modification du titre de l'article	ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -	ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~**mentionnés au h de l'article R. 123-11 -**~~	Mise à jour du Code l'Urbanisme
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -**	Modification du 3ème alinéa	Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées. Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure. Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ….	Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées. Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure. Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article **L151-19** ~~**L 123.1 (7ème alinéa)**~~ du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ….	Mise à jour du Code l'Urbanisme
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU") **ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -**	Modification du titre de l'article	ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10 -	ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par ~~**l'article R. 123-10 -**~~	Mise à jour du Code l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")	Modification du rappel en introduction	Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Sèvre Nantaise approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2005, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, ce dans les conditions définies par la nomenclature Loi sur L'Eau.	Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de **l'article ~~L.123-1~~ L151-23** du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Sèvre Nantaise approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2005, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, ce dans les conditions définies par la nomenclature Loi sur L'Eau.	Mise à jour du Code l'Urbanisme
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A") **ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**	Ajout de 2 nouveaux alinéas (k, l) à la fin de l'article		**k) Les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole, et que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…),** **l) Les annexes, sous réserve d'être proches de la construction principale.**	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A") **ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Modification de l'article	Non réglementé.	~~Non réglementé.~~ **Les annexes dans leur totalité seront implantées au maximum à 15 m de la construction principale.**	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A") **ARTICLE A 9 Emprise au sol des constructions**	Modification de l'article	Aucune règle particulière n'est prescrite.	~~Aucune règle particulière n'est prescrite.~~ **Les extensions des bâtiments agricoles, sont autorisées, sous réserve que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…).** **L'emprise au sol des annexes et des dépendances des constructions à usage d'habitation, sera au maximum de 40 m² sous réserve:** **- de ne pas impacter l'activité agricole,** **- et d'un traitement architectural et paysager homogène avec le bâtiment principal existant (volume, couleur, matériaux, percements…).**	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12 Mieux encadrer la qualité architecturale et paysagère des constructions
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A") **ARTICLE A 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**	Modification du titre de l'article	ARTICLE A 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 - (…)	ARTICLE A 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~**mentionnés au i de l'article R.123-11 -**~~ ~~(…)~~ **Les extensions des bâtiments agricoles, sont autorisées, sous réserve d'un traitement architectural et paysager homogène avec le bâtiment existant (volume, couleur, matériaux, percements…).** (…)	Mise à jour du Code l'Urbanisme Mieux encadrer la qualité architecturale et paysagère des constructions

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A") **ARTICLE A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**	Modification de l'article	Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure. Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées. Les autres boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article R.421.23 h du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.	Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure. Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées. Les autres boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article **L 151-19** ~~**L. 123.1 (7ème alinéa)**~~ du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article R.421.23 h du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.	Mise à jour du Code l'Urbanisme

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")	Modification du rappel en introduction	Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 L151-23 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Sèvre Nantaise approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2005, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, ce dans les conditions définies par la nomenclature Loi sur L'Eau.	Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de **l'article ~~L.123-1~~ L151-23** du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Sèvre Nantaise approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2005, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, ce dans les conditions définies par la nomenclature Loi sur L'Eau.	Mise à jour du Code l'Urbanisme
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")	Modification du préambule sur le caractère	le secteur Nm : secteur correspondant à une ancienne mine d'exploitation d'uranium.	le secteur Nm : secteur correspondant **au projet d'implantation d'une ferme photovoltaïque** ~~à une ancienne mine d'exploitation d'uranium.~~	Clarification de la rédaction pour autoriser un projet de ferme photovoltaïque
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**	Modification du chapitre concernant les sous-secteurs Nh, Na et Nm, Ajout d'un alinéa j		j) Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve : - qu'elles soient limitées à 30 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², à la date d'approbation du PLU, - ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², à la date d'approbation du PLU.	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**	Modification du chapitre concernant le sous-secteur Nh et Nhp	Dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhp : a) Les extensions (jusqu'à 50% de la surface initiale du bâtiment) sans création de logement supplémentaire ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des bâtiments d'activités en place. (…) d) L'extension mesurée du bâti faisant l'objet d'un changement de destination ; dans la limite de 30% de la surface initiale du bâti.	Dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhp : ~~a) Les extensions (jusqu'à 50% de la surface initiale du bâtiment) sans création de logement supplémentaire ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des bâtiments d'activités en place.~~ a) La création d'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole et que leur intégration soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…), afin de ne pas à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (...) ~~c) L'extension mesurée du bâti faisant l'objet d'un changement de destination ; dans la limite de 30% de la surface initiale du bâti.~~	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12

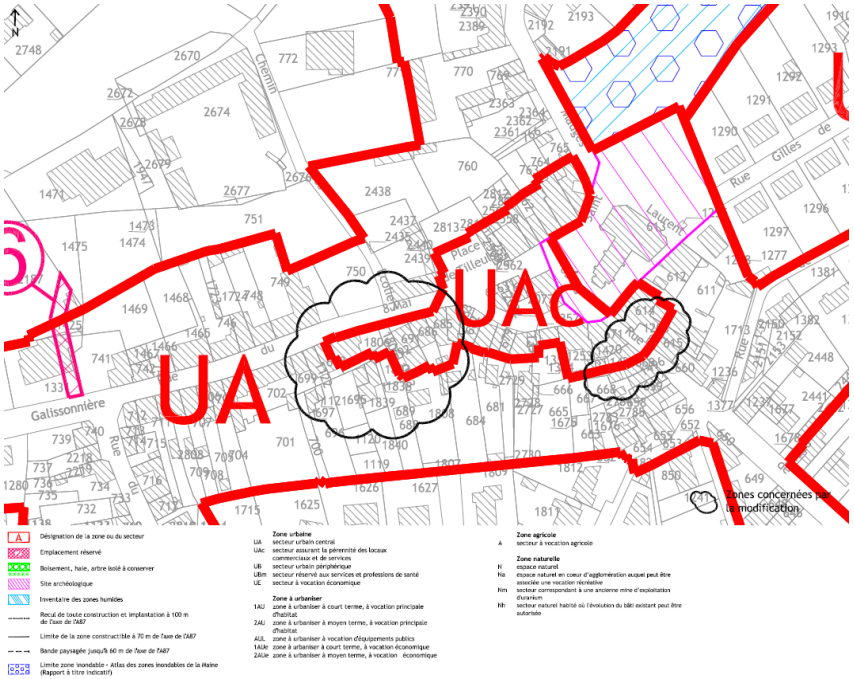
Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières –**	Modification du chapitre concernant le sous-secteur Nm	a) les dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment l'implantation de parc photovoltaïque, dans les conditions requises par la règlementation s'appliquant aux anciens sites miniers. b) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général (voirie, transformateur,…) . c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.	~~a) les dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment l'implantation de parc photovoltaïque, dans les conditions requises par la règlementation s'appliquant aux anciens sites miniers.~~ ~~b) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général (voirie, transformateur,…) .~~ ~~c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.~~ d) Les aménagements, les installations et les constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelables, à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages,	Clarification de la rédaction pour autoriser un projet de ferme photovoltaïque
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Modification de l'article	ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.	ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ~~Non réglementé.~~ **Les annexes seront implantées dans leur totalité et au maximum à 25 m de la construction principale**	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction	Justifications
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions** -	Modification de l'article	Aucune règle particulière n'est prescrite.	~~Aucune règle particulière n'est prescrite.~~ **L'emprise au sol des annexes et des dépendances sera au maximum de 40 m².** **- sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole,** **- et d'un traitement architectural et paysager homogène avec le bâtiment existant (volume, couleur, matériaux, percements…).**	Prise en compte de la loi ALUR Réglementer l'évolution du bâti en Zone A, conformément à l'article L151-12
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 10 Hauteur maximale des constructions**	Modification de l'article	Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.	Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, **ni aux constructions et aux installations liées à la production d'énergie issue des panneaux solaires ou photovoltaïques.**	Clarification de la rédaction pour autoriser un projet de ferme photovoltaïque
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N") **ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**	Modification du titre de l'article	ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 -	ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ~~**mentionnés au i de l'article R.123-11 -**~~	Mise à jour du Code l'Urbanisme
ARTICLE N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Ajout d'un paragraphe spécifique au secteur Nm		**De plus en secteurs Nm** **Les abords des aménagements, des installations et des constructions prévus, seront être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.** **Une attention particulière sera portée sur la création d'espaces plantés « tampons » mettant à distance, les constructions existantes des quartiers riverains, par rapport aux aménagements, des installations et des constructions prévus dans le cadre du projet.** **Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales. Tout élément de stockage sera dissimulé derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.**	Clarification de la rédaction pour autoriser un projet de ferme photovoltaïque

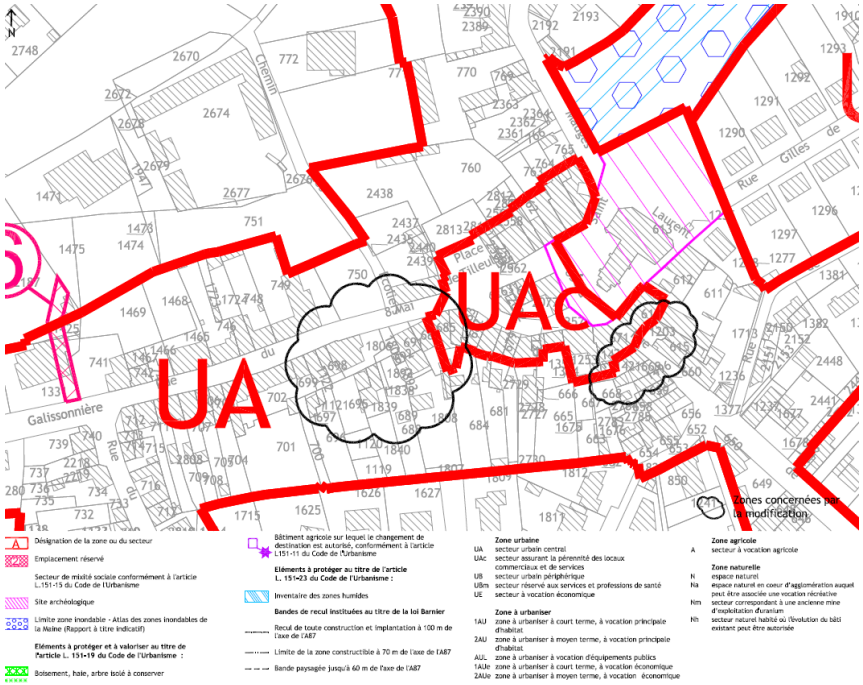
ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol	Correction de l'article	ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement - Non réglementé.	~~ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -~~ ~~Non réglementé.~~ ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol - Sans objet.	Clarification de la rédaction du règlement

6 – AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique du PLU avant modification



Règlement graphique du PLU après modification



Présentation et justification de l'ajustement

L'évolution du zonage sur le centre-ancien consiste en l'exclusion des parcelles 17B 1806, 17B 691,17B 692, 17B 1893, 17B 686 et 17B 1421, situées le long de la rue du 8 mai 1945, du périmètre de la zone UAc en vigueur, en les classant en zone UA.

En effet, les édifices présents sur ces parcelles n'ont, soit jamais eu de vocation commerciale, soit possédé une vocation commerciale très ancienne et aujourd'hui disparue. En conséquence, afin de mieux prendre en compte l'environnement urbain existant, la Municipalité souhaite inscrire ces terrains en zone UA, autorisant les changements de destination des locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée d'immeubles.

7 - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

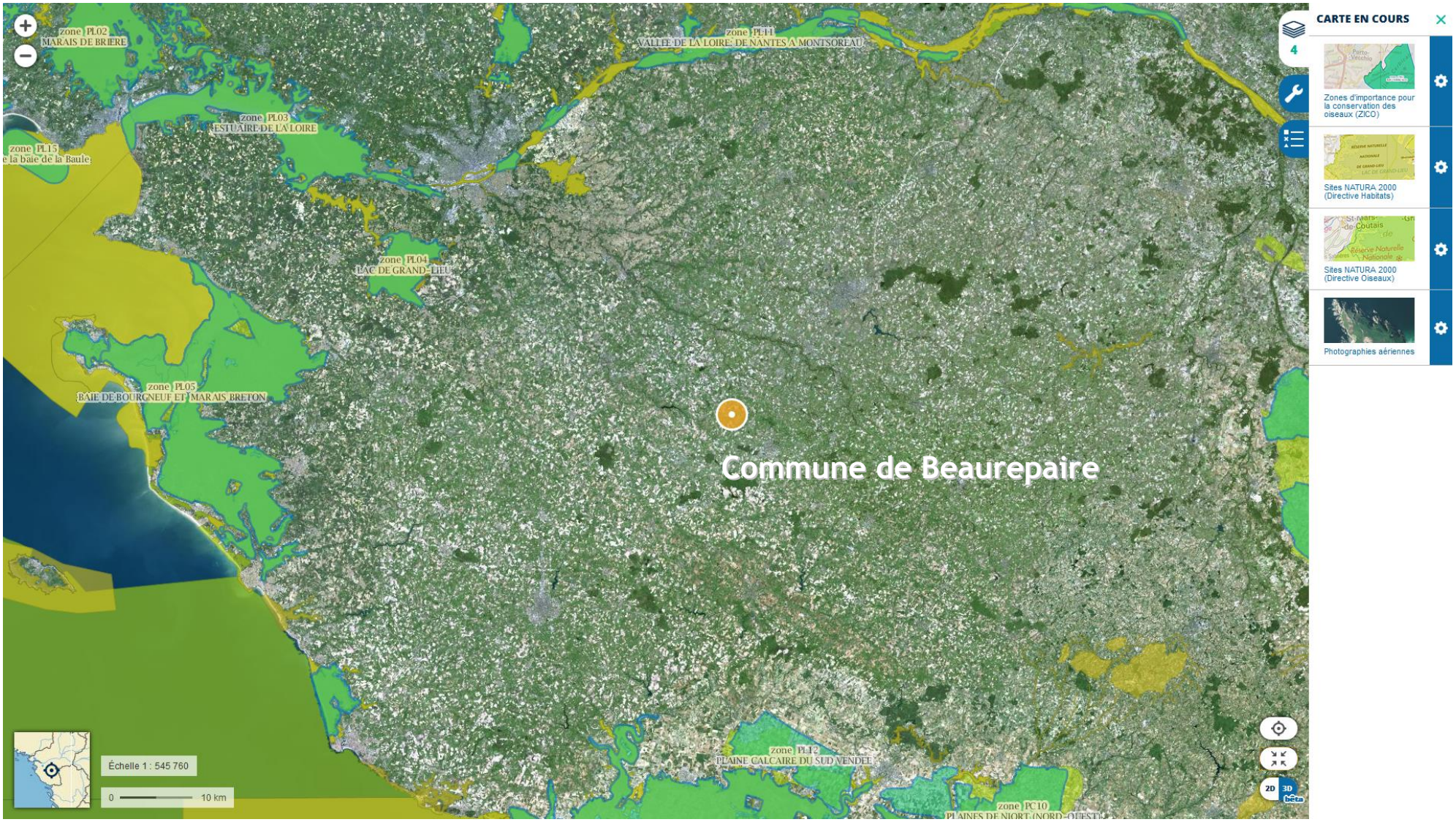
Thématiques	Domaine	Document de référence	Effets de la modification du PLU et mesures compensatoires envisagées
Biodiversité et milieux naturels	Natura 2000	Site Natura 2000 le plus proche à 36 km de la commune (Marais de Goulaine) Cf. annexe cartographique ci-après	Néant
	Inventaire ZNIEFF	Les deux ZNIEFF de type 1 et 2 (dont l'Etang Neuf de la Rairie) et les plus proches se situent en limite de la commune de Beaurepaire, à environ 3 km de l'agglomération. Cf. annexe cartographique ci-après	Néant
	Corridors écologiques	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2015 (cf. annexe cartographique ci-après) : • inscrit le territoire communal de Beaurepaire en corridors de territoire. Cette zone protégée correspond à la présence de la trame végétale du Bocage Vendéen, riche en éléments boisés, suffisamment favorable à l'accueil de la faune et de la flore, à travers lesquelles les espaces terrestres peuvent circuler et passer d'un réservoir de biodiversité à un autre. • et classe le bourg de Beaurepaire, objet de la présente modification du PLU, en zone urbanisée dense.	Le projet de modification du PLU, n'impacte pas la trame verte identifiée dans le SRCE pour les raisons suivantes : • La traduction du PLH et la correction d'une erreur matérielle ne concernent que la partie agglomérée du territoire communale • Les ajustements du règlement écrit concernent notamment l'évolution du bâti en zone naturelle pour mieux encadrer les surfaces et les implantations des extensions et des annexes. • Les mesures de protections de la trame bocagère et des zones humides sont maintenues en totalité.
	Périmètre règlementaire de protection	Sans objet	Sans objet
	Zones humides	Les zones spécifiques sont identifiées dans le PLU en vigueur par une trame bleue dans le plan de zonage, complété de mesures de protection dans le règlement écrit.	La procédure de modification conserve l'intégralité de cette protection.

Pollution et qualité des milieux	Qualité de l'air (transport et déplacements)	Sans objet	Sans objet
	Qualité des eaux	Enjeux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise • Le maintien des ressources internes en Alimentation en Eau Potable, • Le maintien et l'amélioration de la diversité biologique • La gestion de l'irrigation • La gestion des crues	Le projet de modification du PLU s'appuie sur les enjeux du SAGE pour les raisons suivantes : • Les mesures de protection de la trame bocagère et des zones humides sont maintenues en totalité, • Les adaptations concernent prioritairement des points secondaires du règlement écrit (mise à jour du Code de l'Urbanisme), la traduction du PLH et la correction d'une erreur matérielle impactant uniquement la partie agglomérée de la commune (bourg), • Les ajustements du règlement écrit concernant notamment l'évolution du bâti en zone naturelle permettent de mieux encadrer les surfaces et les implantations des extensions et des annexes, pour améliorer la gestion de la ressource en eau.
	Déchets	Sans objet	Sans objet
	Risques miniers	Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, deux sites miniers d'uranium (cf. annexe cartographique ci-après) ont été exploités (La Prée et la Godardière) dans le cadre de la concession des Herbiers, dont le titulaire est AREVA (ex. COGEMA). Ils ont fait l'objet en 2000 d'une procédure d'arrêt définitif d'exploitation qui s'est traduite par la réalisation de travaux de mise en sécurité et de remise en état du site.	La modification du PLU propose la valorisation de l'ancien site minier de la Prée en précisant les conditions d'accueil d'une ferme photovoltaïque dans le règlement de la zone Nm. Le courrier de la DREAL du 29 juin 2016 confirme la faisabilité de ce projet (cf. étude d'opportunité et courrier annexé à la présente notice). Il demande en outre la réalisation d'une étude d'impact et une clarification du règlement écrit du PLU pour autoriser ce type d'installation (dernier point ajusté dans la présente modification du PLU).
Gestion des	Eaux souterraines et	Sans objet	Sans objet

ressources naturelles	superficielles		
	Granulats/carrières	Sans objet	Sans objet
	Consommation de l'espace	Pas de document de référence	La modification concerne essentiellement les zones U et AU inscrite dans le PLU. Aucune surface agricole ou naturelle n'est consommée. Aucun siège d'exploitation n'est touché. Le projet définit de nouvelles règles d'évolution du bâti en zone N conformément à la loi ALUR (extensions et annexes), sous réserve de ne pas perturber l'activité agricole.
	Energie	Pas de document de référence	La modification du PLU propose la valorisation de l'ancien site minier de la Prée en précisant les conditions d'accueil d'une ferme photovoltaïque dans le règlement de la zone Nm.
Risques naturelles et technologiques	Inondation	Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine (cf. annexe cartographique ci-après).	La modification du PLU conserve la délimitation de la zone inondable du PLU en vigueur.
	Mouvements de sol	Sans objet	Sans objet
	Feux de forêts	Sans objet	Sans objet
	Risques technologiques	Présence d'une canalisation de transport de gaz (cf. annexe à la présente notice explicative). Ancien sites miniers de la Prée et de la Godardière (cf. annexe cartographique ci-après).	Le projet de modification du PLU a notamment pour objet la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique, suite à la publication de l'arrêté préfectorale du 24 décembre 2015. Absence de risques pour l'installation d'une ferme photovoltaïque sur l'ancien site minier (cf. Courrier de la DREAL du 29 juin 2016).
Cadre de vie	Paysage	Le Haut Bocage Vendéen	Le projet de modification du PLU prend en compte le paysage selon les raisons suivantes : • Les mesures de protection de la trame bocagère et des zones humides sont maintenues en totalité, • Les adaptations concernent prioritairement des points secondaires du règlement écrit (mise à jour du Code de l'Urbanisme), la traduction du PLH et la correction d'une erreur matérielle impactant uniquement la partie agglomérée de la commune (bourg), • Les ajustements du règlement écrit concernant

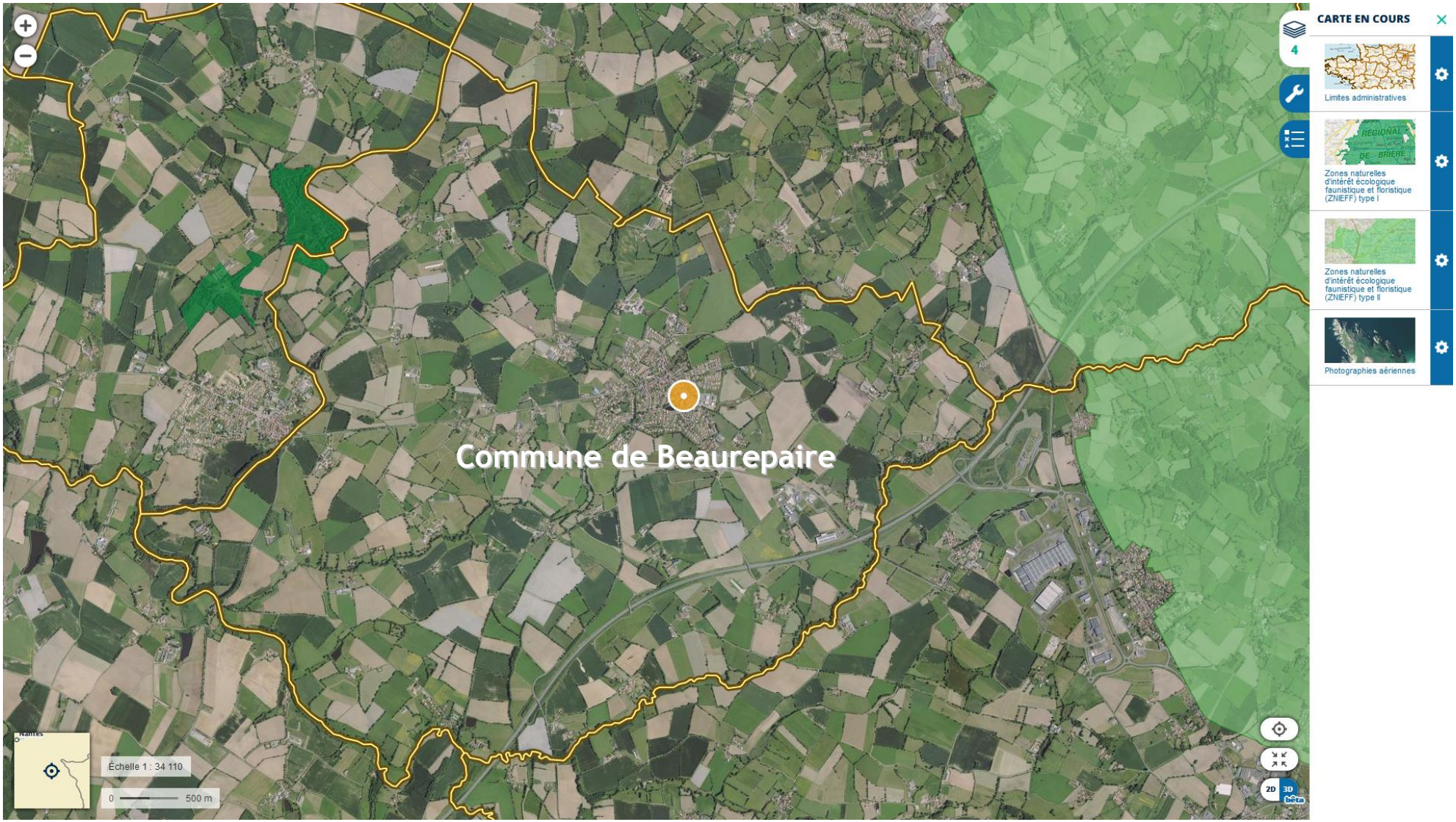
			notamment l'évolution du bâti en zone naturelle permettent de mieux encadrer les surfaces et les implantations des extensions et des annexes. Le projet de ferme photovoltaïque devra faire l'objet d'une insertion soignée dans l'environnement (volet paysager à prévoir dans le cadre de l'étude d'impact), tel que l'exige le règlement écrit du PLU en zone Nm.
	Bruit	Classement acoustique de l'autoroute A87	Néant.
Patrimoine naturel et culturel	Monuments historiques	Sans objet	Sans objet
	Sites archéologiques	Le rapport de présentation du PLU indique que huit sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés sur le territoire de la Commune de Beaurepaire. Ils figurent sur le Plan de zonage du P.L.U. avec une trame spécifique.	La modification du PLU conserve intégralement ce recensement. .

Site Natura 2000 (source Géoportail)



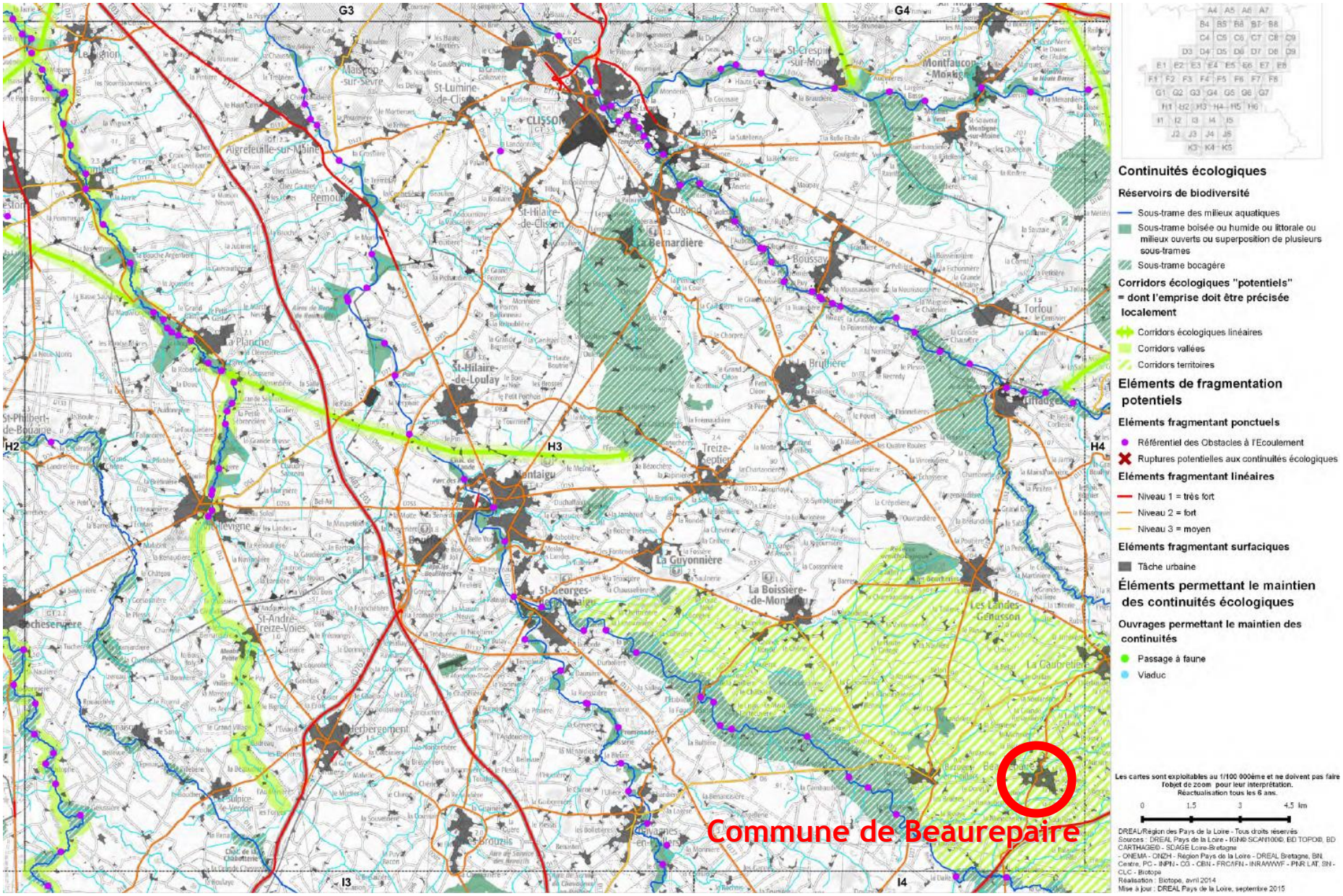
Site Natura 2000 le plus proche de la commune de Beaurepaire : Marais de Goulaine à environ 36 km.

Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 et 2 (source Géoportail)

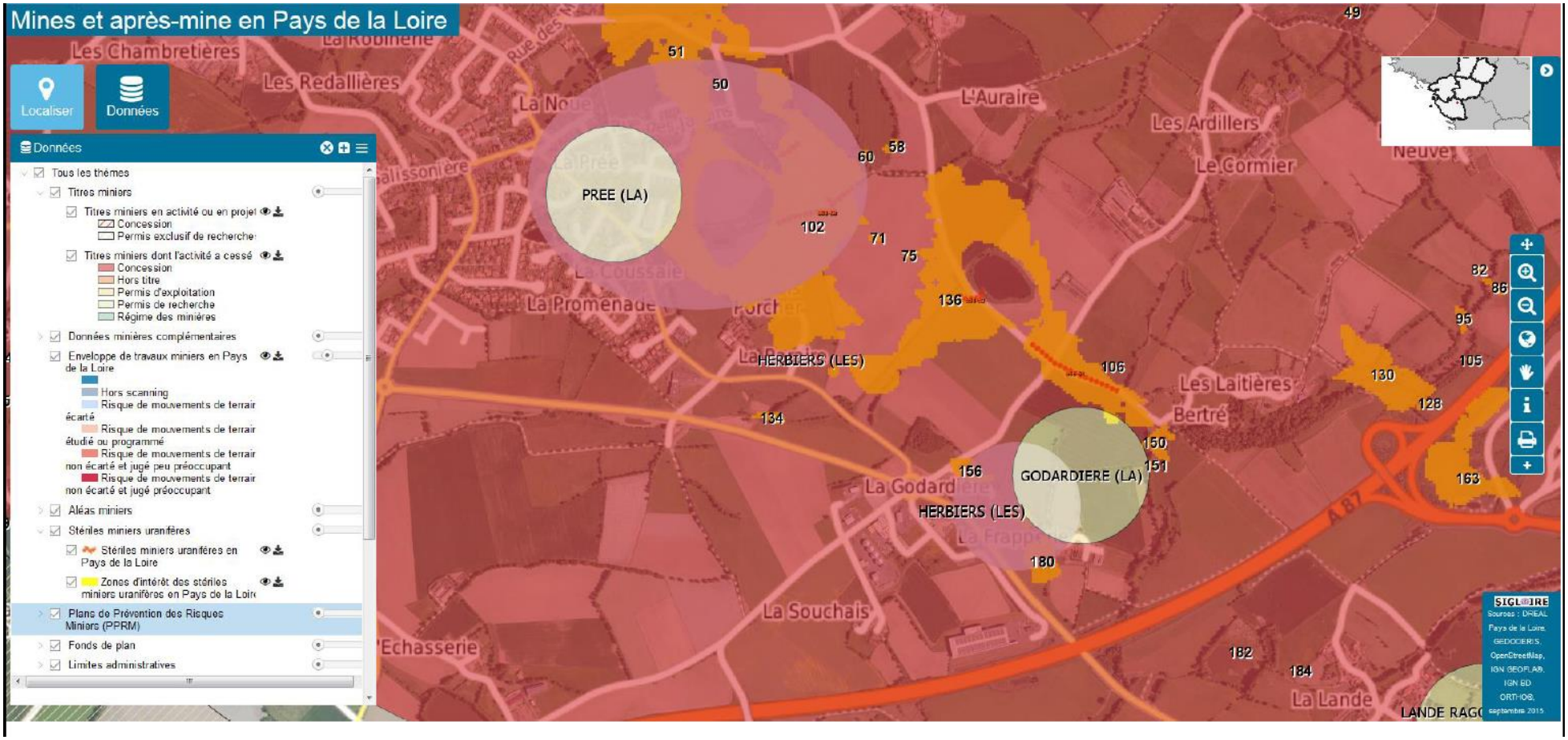
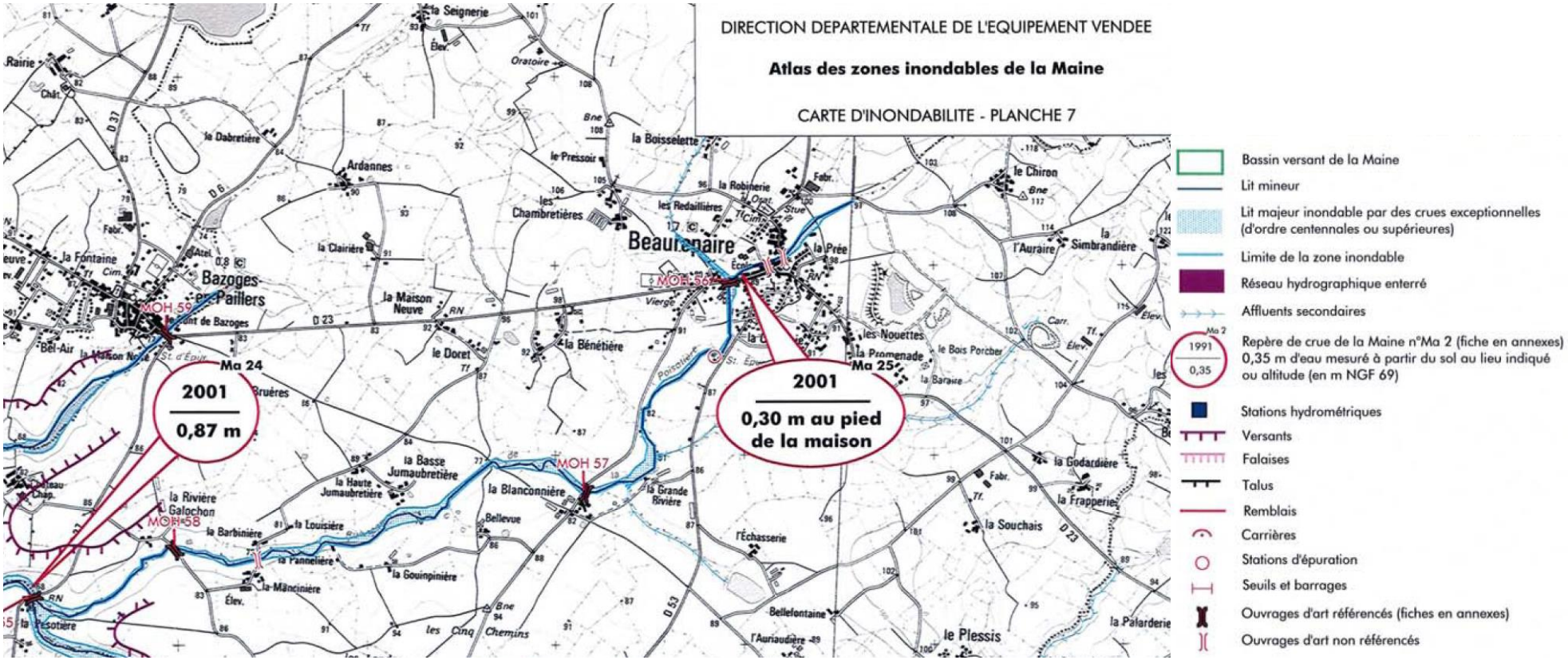


Les deux ZNIEFF les plus proches se situent en limite de la commune de Beaurepaire, à environ 3 km de l'agglomération.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) – Trame Verte et Bleue



Sites miniers (source : DREAL)



Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine (source : DDTM)