

**Modification de droit commun n°1
Du Plan local d'urbanisme
Les Herbiers**

**Adaptation du règlement écrit et graphique
Dossier de modification de droit commun n° 1 du P.L.U**

Notice de présentation :

Approbation du PLU	Le 15 décembre 2014
Révision accélérée du PLU	Le 11 juillet 2018
Modification n°1 du PLU	

1. Rapport de présentation générale.....	1
1.1. Situation géographique	1
1.2. Objet de la modification n°1	1
1.3. Les objectifs de la modification n°1	1
1.4. Le PLU en vigueur et la modification de droit commun	2
1.4.1. Justification du choix de la procédure	2
1.4.2. Compatibilité avec le SCOT	4
1.1. Déroulement de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU	6
2. Les pièces modifiées du PLU	7
Propositions de modification des différents points du règlement écrit du PLU	7
Point n°1 : modifier le caractère de la zone UEa précisant qu'elle pourra permettre l'implantation d'activités associatives et d'intérêt général.	7
Point n°2 : modifier la distance des annexes aux habitations en zone Ah et autoriser les extensions aux constructions	7
Point n°3 : modifier la distance des annexes aux habitations en zone A.....	8
Point n°4 : cadrer les annexes et extensions aux bâtiments existants en zone N	10
Point n°5 : cadrer les extensions aux constructions existantes en zone Nh	11
Point n°6 : tenir compte du caractère singulier du quartier de la Péllinière en zone UC	12
Point n°7 : préciser les largeurs de voirie en zone UA, UB, UC, UR, 1AUh.....	12
Point n°8 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB, UR, 1Auh.....	15
Point n°9 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB, UC, UR, 1 Auh.	17
Point n° 10 : modifier les hauteurs des constructions dans les zones UB, UC	18
Point n° 11 : supprimer la règle sur l'intégration des panneaux photovoltaïques pour l'ensemble des zones concernées.	19
Point n° 12: définir la limite biaise dans le lexique du règlement écrit.....	19
2.2 Modification du règlement graphique du PLU	19
Point n° 13 : modifier le zonage AUTa en AUTH.....	19
Point n°14 : inscrire les parcelles situées rue de la Guerche, C1978, C1810, C1809 et C 1805 du zonage UEa en UC.....	21
Point n°15 : créer une zone non aedificandi dans la Zac de la Tibourgère à l'emplacement du poste source.	22

Point n°16 : intégrer certaines parcelles Ah au périmètre de la Carrière de l'Andraudière et changer le zonage des dits parcelles de Ah en Nca.	23
Point n°17 : appliquer l'arrêté préfectoral N°17-DDTM85-00457du 23 octobre 2017.....	24
Point n° 18 : modifier le périmètre de la zone de boisement implantée au sud de la zone industrielle du Bois Joly – rue de la Tisonnière.	24
2.3 Modification des OAP inscrites au PLU.	26
Point n° 19 : création de l'OAP n° 31 Val de la Péllinière	26
Point n° 20 : création de l'OAP n° 32 Le Clos de la Tibourgère	29
Point n° 21 : modification de l'OAP n° 24 de l'Orvoire.....	31
2.4 Modification des Emplacements réservés inscrits au PLU	34
Point n°22 : Suppression de l'emplacement réservé n° 10 - coulée verte – aménagement rue du Guichet concernant les parcelles Ak 674 et 528 rue abbé Favreau.....	34
Point n° 23 : Suppression de l'emplacement réservé n°25 – Nouvelle voirie Ardelay – Longuenay et n°33 - création d'une voirie rue du Bois Joly – rue de l'Industrie.....	35
2.5 La prise en compte de l'environnement	36
2.5.1. Natura 2000.....	36
2.5.2. Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique	36
2.6 Les incidences sur le paysage et le patrimoine	40
2.7 Les incidences sur l'eau et les déchets.....	40
2.8 Les incidences sur l'agriculture.	41
Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'agriculture et les activités agricoles.....	41
2.9 Risques et nuisances	41

1. Rapport de présentation générale

1.1. Situation géographique

La commune Les Herbiers est située au nord-est de la Vendée. Pôle économique du Bocage, elle se trouve à 52 km à l'Est de la Roche-sur-Yon et à 82 km au Sud-Est de Nantes. La commune bénéficie d'une bonne desserte autoroutière grâce à la présence de l'A87 au nord de son territoire. Elle est par ailleurs la ville centre de la communauté de communes du pays des Herbiers à laquelle elle est rattachée.

1.2. Objet de la modification n°1

Par délibération en date du 9 octobre 2017, le Conseil municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification de droit commun n°1 de son PLU approuvé le 15 décembre 2014 afin de procéder à un certain assouplissement de son règlement écrit et graphique, de créer de nouveaux droits à construire, de supprimer une OAP puis d'en créer deux nouvelles dans les secteurs de la ZAC de la Tibourgère et du lotissement de la Péllinière. A ce titre, la commune des Herbiers a sollicité la communauté de communes du Pays des Herbiers. La Présidente de la CCPH a engagé la procédure de modification de droit par l'arrêté n° 17-43 du 20 octobre 2017 portant modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Herbiers.

Par ailleurs, la Commune souhaite mener des améliorations fondées sur les dispositions législatives nouvelles, notamment la loi n° 2014-336 du 24 mars 2014 dite loi ALUR qui a remanié en profondeur les bases du droit de l'urbanisme et les notions de densification, ainsi que la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi « Macron » qui entend faciliter des autorisations d'occuper le sol.

1.3. Les objectifs de la modification n°1

Les différents objets de la modification n°1 concernant le règlement écrit visent essentiellement à :

- **Modifier des éléments du règlement de certaines zones pour mieux appréhender l'instruction des permis de construire relatives à :**
 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
 - aux voies et emprises publiques,
 - la largeur des voies ouvertes à la circulation,
 - l'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures,
 - l'emprise au sol des constructions.
 - l'assouplissement de la limite biaisée,
- **Assouplir certaines règles en zone Ah, A, N, Nh relatives à :**
 - l'implantation des logements de fonction des agriculteurs,
 - la taille des garages, des piscines,
 - l'implantation des annexes
 - l'article 2 de la zone N autorisant la construction de sanitaires
 - Permettre l'agrandissement des constructions liées aux activités économiques ou artisanales en zone Ah
- **Intégrer deux nouvelles OAP** relatives d'une part au lotissement de la Péllinière afin d'en préserver la singularité urbaine et d'autre part à ouvrir à l'urbanisation une huitième tranche dans la ZAC de la Tibourgère destinée à l'habitat. Tranche qui est actuellement inscrite en zonage artisanal.
- **A modifier l'OAP n°24 de l'Orvoire** à vocation économique afin de tenir compte de la création d'une ZAC sur son périmètre.

Les différents objets de la modification n°1 concernent aussi le règlement graphique et visent essentiellement à :

- Réduire le périmètre d'une zone UE aux activités projetées en permettant à une zone économique d'accueillir un pôle associatif,
- Supprimer des emplacements réservés devenus inutiles pour les projets communaux,
- Appliquer l'arrêté préfectoral N°17-DDTM85-00457 du 23 octobre 2017.
- Annexer des cartes portant sur l'inondabilité des terrains situés en bordure de la Grande Maine,
- Modifier le zonage A de certaines petites parcelles nouvellement acquises et intégrées dans le périmètre de l'exploitation de la carrière de l'Andraudière.
- Ajouter le périmètre de deux nouvelles OAP correspondant à une partie de la ZAC de la Tibourgère et au lotissement de la Pellinière.
- Modifier le zonage d'une parcelle située en Ah et correspondant à un poste de transformation électrique afin de créer une zone non aedificandi.

1.4. Le PLU en vigueur et la modification de droit commun

1.4.1. Justification du choix de la procédure

En application des dispositions de **l'article L153-31** du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU des Herbiers s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC),
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure dont il est question ne relève pas de la révision car aucun des points listés dans l'article L153-31 du code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le programme d'orientations et d'actions (POA)

Ainsi, la procédure envisagée est celle de la modification de droit commun du PLU, pour laquelle une enquête publique doit être effectuée.

Cette procédure permet des modifications du règlement ayant pour effet :

- 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
- soit de diminuer les possibilités de construire
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées pour le PLU des Herbiers entrent dans le champ de la modification de droit commun.

Textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

Article L153-41

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,
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-288 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-11 et L.2131-22 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

1.4.2. Compatibilité avec le SCOT

Le SCOT actuellement en vigueur sur le territoire de la Commune des Herbiers a été approuvé le 29 mars 2017. Il convient d'examiner la compatibilité de la modification de droit commun avec les Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dudit SCOT, seul document opposable.

Orientation 2.3 : une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité.

Objectif 2.3.1 : organiser la mixité sociale et générationnelle

Prescriptions : Assurer la diversité de l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins de logements induits par le projet de territoire, il est nécessaire de réaliser environ 1400 logements par an à l'horizon 2030. Cet objectif inclut [...]

- Les constructions de logements neufs, au sein du tissu urbain existant à travers la mobilisation de dents creuses, les opérations de renouvellement urbain et de valorisation des friches urbaines
- La construction de logements neufs en extension en favorisant les formes urbaines économes en espace.

Concernant l'objectif fixé par le SCoT de favoriser une politique résidentielle en dents creuses et en extension de manière durable et en recherchant une compacité de la forme urbaine, les nouvelles OAP proposées dans la modification sont compatibles avec les prescriptions annoncées. En effet, ce sont des terrains qui sont situés dans

deux opérations d'aménagement commencées il y a une dizaine d'années (ZAC de la Tibourgère en 2005 et le lotissement de la Péllinière en 2007) et qui vont permettre de réduire la taille de certaines parcelles par le biais d'une nouvelle division parcellaire (Val de la Péllinière) et d'en valoriser d'autres (Clos de la Tibourgère) qui ne sont pas encore vendues dans leur actuel zonage. Ce qui permettra de répondre à la forte demande en terrain à bâtir dans le secteur de la Tibourgère.

Par ailleurs, les parcelles ayant une taille moyenne de 395m², c'est une superficie qui correspond aux prescriptions du SCoT visant à diminuer la taille des lots à bâtir dans un souci d'économie de la ressource foncière. La densité demandée par le Scot est aussi observée puisque 24 logements seront réalisés sur une superficie légèrement supérieure à un hectare.

Conclusion : la modification de droit commun n°1 du PLU des Herbiers est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.

2.3.1 : Déroulement de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU

Lancement de la procédure

- **Délibération du Conseil municipal** : sollicitation de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour autoriser la commune des Herbiers à lancer une procédure de modification de droit commun du PLU
 - **Arrêté de la Présidente de l'EPCI** : arrêté qui engage la procédure de modification, définit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation (article L153-37 du code de l'urbanisme)
- Transmission au Préfet et mesures de publicité**
- affichage pendant un mois au siège de l'EPCI, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs

Réalisation du dossier de présentation

- Elaboration du projet de modification contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiés (article L153-40 du code de l'urbanisme)

Notification du projet de modification

- Notification du projet au Préfet et autres personnes publiques associées (article L132-7, L132-9 et L132-10 du code de l'urbanisme)

Enquête publique

- **Composition du dossier d'enquête** (article R123-8 du code de l'environnement)
- **Désignation du commissaire enquêteur (CE)** (article R123-5 du code de l'environnement) saisine du tribunal administratif pour désignation du CE ; désignation du CE par le président du TA dans un délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants
- **Arrêté de la Présidente de l'EPCI** : arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête pris 15 jours au moins avant l'ouverture et après concertation du CE (article R123-9 du code de l'environnement) – les avis des PPA sont joints à l'enquête publique
- **Publicité de l'enquête** : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (article R123-11/R123-12 du code de l'environnement ; arrêté ministériel du 24 avril 2012)
- **Déroulement de l'enquête** : durée minimum de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le CE qui dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête (articles R123-18 à R123-21 du code de l'environnement)

Approbation du PLU modifié

- **Modifications éventuelles du projet de PLU** après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L153-43 du code de l'urbanisme)
- **Délibération du Conseil municipal validant** le dossier d'approbation de modification du PLU.
- **Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié** ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public
- **Opposabilité du PLU et publicité** : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune membre concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs
- **PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet**

2. Les pièces modifiées du PLU

Disposition du règlement écrit supprimée : ~~xxxxxxx xxxxxxx xxxxxx~~
Disposition du règlement ajoutée : **xxxx xxxxx xxxxx**
Disposition du règlement conservée : xxxx xxxxx xxxxx

Propositions de modification des différents points du règlement écrit du PLU

Point n°1 : modifier le caractère de la zone UEa précisant qu'elle pourra permettre l'implantation d'activités associatives et d'intérêt général.

Cette modification a pour objectif d'autoriser la réalisation d'un projet de pôle associatif. Cet ajout ne dénature pas le caractère de cette zone, qui a pour objet l'accueil des activités économiques et de toute nature. Autrement dit, cette modification est une simple précision, ajoutant à la liste non exhaustive les associations et les activités d'intérêt général.

Modification du caractère de la zone UEa

Avant modification	Après modification
Caractère de la zone UEa La zone UEa est une zone spécialisée pour l'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts...)	Caractère de la zone UEa La zone UEa est une zone spécialisée pour l'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts, associations, ateliers et activités d'intérêt général, ...)

Point n°2 : modifier la distance des annexes aux habitations en zone Ah et autoriser les extensions aux constructions

Cette modification du règlement écrit de la zone Ah du PLU des Herbiers a pour objectif de permettre les extensions des constructions existantes dont la destination n'est pas l'habitation. En effet, des activités économiques et artisanales sont implantées dans les zones agricoles et se voient bloquer dans leur possibilité de développement par le règlement qui n'autorise pas les extensions autres que celles liées au logement. Aussi, il est proposé d'adapter le règlement de la zone afin d'autoriser les extensions pour toutes les constructions dans la limite des 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Cette modification a aussi pour objectif de modifier la distance autorisée des annexes aux habitations pour les agriculteurs. Elle porte sur l'article 2.2 de la zone Ah « occupation du sol admises sous conditions particulières », en ajoutant la construction d'habitation pour les agriculteurs.

Cette modification permet la mise en cohérence du règlement avec la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014.

Par ailleurs, la présence de fermes et de granges de caractère permet la diversification des activités agricoles vers le tourisme vert. Or, la taille des annexes acceptées autorise des surfaces maximum de 20m² ce qui réduit considérablement la surface des piscines et peut amener les agriculteurs à renoncer à leur projet.

Modification de l'article 2 de la zone Ah – occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p>2.2 Sont autorisées sous réserve de la mise en valeur du bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire en cas de construction à vocation d'habitat. • La restauration et/ou le changement de destination des bâtiments traditionnels existants, dont il reste trois murs porteurs debout jusqu'à l'égout de toit, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un seul logement. • Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014). <p>La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans construction d'un nouveau logement - à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation - à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU. - sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : - le garage est limité à 40 m² d'emprise au sol - les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, seront limités à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...) sont limitées à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) 	<p>2.2 Sont autorisées sous réserve de la mise en valeur du bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire en cas de construction à vocation d'habitat. • La restauration et/ou le changement de destination des bâtiments traditionnels existants, dont il reste trois murs porteurs debout jusqu'à l'égout de toit, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un seul logement. • Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014). <p>La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans construction d'un nouveau logement - à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation à une distance maximale de 20 mètres en tout point du bâtiment principal et sur un seul niveau. - à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU. - sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : - le garage est limité à 40 m² d'emprise au sol - les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, seront limités à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique ...) sont limitées à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) - la piscine, couverte ou non, est limitée à 60m² d'emprise au sol.

Point n°3 : modifier la distance des annexes aux habitations en zone A

Cette modification a pour objectif de modifier la distance autorisée aux annexes des habitations pour les agriculteurs. Elle concerne l'article A2 « occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières ». Cette modification a aussi pour objectif de permettre les extensions en zone A. Les lois ALUR du 24 mars 2014, LAAF du 13 octobre 2014 et Macron du 6 août 2015, permettent les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles ou naturelles. Cette modification permet la mise en cohérence avec ces lois. Par ailleurs, la présence de fermes et de granges de caractère permet la diversification des activités agricoles vers le tourisme vert. Or, la taille des annexes acceptées autorise des surfaces maximum de 20m² ce qui réduit considérablement la surface des piscines et peut amener les agriculteurs à renoncer à leur projet.

Modification de l'article A 2 de la zone A – occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p>Article 2.2 Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage ... • Les constructions nouvelles et leurs annexes à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, maraîchage...) et de sa taille • La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes seront construites à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation - Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40 m² (surface totale cumulée) - Pour les autres catégories d'annexes (piscine, abri de jardin, abri à vélo...), l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 20m² (surface totale cumulée) 	<p>Article 2.2 Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage ... • Les constructions nouvelles et leurs annexes à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, maraîchage...) et de sa taille • Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014). • La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> — Les annexes seront construites à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation — Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40 m² (surface totale cumulée) ▪ Pour les autres catégories d'annexes (piscine, abri de jardin, abri à vélo...), l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 20m² (surface totale cumulée) • La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sans construction d'un nouveau logement, ▪ A une distance maximale de 20 mètres en tout point du bâtiment principal et sur un seul niveau. ▪ Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : ▪ Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40m² (surface totale cumulée) ▪ les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique ...) sont

	<p>limitées à 60m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la piscine, couverte ou non, est limitée à 60m² d'emprise au sol.
--	--

Point n°4 : cadrer les annexes et extensions aux bâtiments existants en zone N

Modification de l'article 2 « occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières ». Les lois ALUR du 24 mars 2014, LAAF du 13 octobre 2014 et Macron du 6 aout 2015, permettent les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles ou naturelles. Cette modification permet la mise en cohérence avec ces lois.

Modification de l'article N2 portant sur la possibilité de réaliser des constructions d'annexes aux habitations existantes. En effet, le PLU n'envisage pas la possibilité de restaurer les bâtiments existants qui de ce fait ne peuvent évoluer ou être sauvegardés. La modification intègre donc un nouvel article qui autorise la mise en valeur des bâtiments

Cette modification a pour objet de permettre au public de bénéficier de sanitaires lorsque la zone naturelle est à usage de parc urbain. La modification propose donc d'autoriser des sanitaires dans ce type de lieu pouvant être très fréquenté par les Herbretais.

Modification de l'article 2 de la zone N – occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p>Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...) • Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique • Les aménagements de jardins familiaux • Les infrastructures routières d'intérêt général • Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone, 	<p>Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...) • Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique • Les aménagements de jardins familiaux • Les infrastructures routières d'intérêt général • Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone, • les petits édicules à usage d'aires de jeux et de sports ouvertes au public • les constructions d'intérêt collectif liées à des activités autorisées dans la zone (sanitaires, etc...) • Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014). • La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sans construction d'un nouveau logement,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A une distance maximale de 20 mètres en tout point du bâtiment principal et sur un seul niveau. ▪ Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40m² (surface totale cumulée) - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique ...) sont limitées à 60m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) ▪ la piscine, couverte ou non, est limitée à 60m² d'emprise au sol.
--	--

Point n°5 : cadrer les extensions aux constructions existantes en zone Nh

Les lois ALUR du 24 mars 2014, LAAF du 13 octobre 2014 et Macron du 6 août 2015, permettent les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles ou naturelles, sont possibles. Cette modification permet la mise en cohérence avec ces lois.

Modification de l'article 2 portant sur la construction d'annexes aux habitations existantes, annexes dont la définition inclut les piscines. La règle du PLU est de préciser l'emprise au sol de l'annexe nouvellement créée avec une limitation de taille à 20m². La taille des piscines est donc réduite à 20m², notamment pour de nombreux particuliers notamment ceux souhaitant réaliser des gîtes.

Modification de l'article 2 de la zone Nh – occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p>2.3 Sont autorisés sous réserve de la mise en valeur de bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire en cas de construction à vocation d'habitat. • La restauration et/ou le changement de destination des bâtiments traditionnels existants, dont il reste trois murs porteurs debout jusqu'à l'égout de toit, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un seul logement. • Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014). • La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - sans construction d'un nouveau logement - à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation 	<p>2.3 Sont autorisés sous réserve de la mise en valeur de bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire en cas de construction à vocation d'habitat. • La restauration et/ou le changement de destination des bâtiments traditionnels existants, dont il reste trois murs porteurs debout jusqu'à l'égout de toit, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un seul logement. • Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014). • La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - sans construction d'un nouveau logement - à une distance maximale de 40 m 20m en tout point de l'habitation.

<p>- à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU</p> <p>- sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le garage est limité à 40 m² d'emprise au sol ▪ les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, seront limités à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) ▪ les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...) sont limitées à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) 	<p>- à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU</p> <p>- sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le garage est limité à 40 m² d'emprise au sol ▪ les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, seront limités à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) ▪ les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique ...) sont limitées à 60m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) ▪ la piscine, couverte ou non, est limitée à 60m² d'emprise au sol.
--	--

Point n°6 : tenir compte du caractère singulier du quartier de la Péllinière en zone UC

Cette proposition de modification porte sur le caractère général de la zone UC afin d'inscrire dans le règlement le renvoi explicite à la création d'une nouvelle OAP du Val de la Péllinière. En effet, l'objet de cette proposition de modification est de préserver la cohérence urbaine de ce quartier qui a fait l'objet d'une approche paysagère particulière puisqu'il allie à la fois architecture contemporaine et démarche environnementale d'éco quartier démarches reconnues par plusieurs prix dont celui de l'art urbain en 2007 et celui de l'aménagement CAUE de Vendée en 2011.

Précision apportée au caractère de la zone UC

Avant modification	Après modification
<p style="text-align: center;">Zone UC</p> <p>La zone UC est une zone généraliste qui correspond à des secteurs d'urbanisation récente de faible densité.</p> <p>Il s'agit des quartiers résidentiels de ceinture qui sont majoritairement pavillonnaires, sans exclure d'autres typologies (collectifs, constructions en bande, ...). En complément de l'habitat, des activités ponctuelles telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs sont présentes.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UC</p> <p>La zone UC est une zone généraliste qui correspond à des secteurs d'urbanisation récente de faible densité.</p> <p>Il s'agit des quartiers résidentiels de ceinture qui sont majoritairement pavillonnaires, sans exclure d'autres typologies (collectifs, constructions en bande, ...). En complément de l'habitat, des activités ponctuelles telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs sont présentes.</p> <p>Dans le secteur particulier dit du Val de la Péllinière, il conviendra de se reporter à l'OAP n°31 et à son règlement spécifique.</p>

Point n°7 : préciser les largeurs de voirie en zone UA, UB, UC, UR, 1AUh

Une largeur minimale spécifique est proposée pour les voies desservant les parcelles ouvertes à l'urbanisation. Cette modification se justifie par le fait que l'emprise minimale de 6 m pour toutes les voies ouvertes à la circulation automobiles à créer, bloque beaucoup de projets. Autoriser ainsi une largeur minimale pour les cas particuliers, les

parcelles en drapeau par exemple en Bimby, permettra la réalisation de nombreux projets, en économisant de l'espace. Les cas, réduits, concernés par cette modification, permettent de respecter les exigences de sécurité et de faciliter d'accès, incombant à la voirie.

Modification de l'article UA 3.2 - Accès et Voirie

En zone UA article 3.2 voirie	
Avant modification	Après modification
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>	<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau. Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>

En zone UB article 3.2 voirie	
Avant modification	Après modification
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>	<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau. Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles</p>

	<p>minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>
--	---

En zone UC article 3.2 voirie	
Avant modification	Après modification
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées,</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>	<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>

En zone UR article 3.2 voirie	
Avant modification	Après modification
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées,</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à</p>	<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu</p>

<p>permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>	<p>notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>
---	---

En zone 1AUh article 3.2 voirie	
Avant modification	Après modification
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>	<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.</p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.</p>

Point n°8 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB, UR, 1Auh.

Cette modification vise à permettre la densification des parcelles situées en zone urbaine et ayant une configuration qui permette la densification dans l'esprit du Bimby notamment lorsque la parcelle est éloignée de la voie d'accès, ce qui n'est pas autorisée par le règlement actuel.

En zone UB article 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Avant modification	Après modification
<p>6.1. Le long des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutefois, des implantations autres seront acceptées si l'implantation se justifie pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent ; - Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, les règles d'implantation seront appliquées sur la voie principale ; - Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; - Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal ; - En cas de composition cohérente d'une opération d'ensemble, 	<p>6.1. Le long des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutefois, des implantations autres seront acceptées si l'implantation se justifie pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent ; - Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, les règles d'implantation seront appliquées sur la voie principale ; - Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; - Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal ; - En cas de composition cohérente d'une opération d'ensemble ; - Lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement).

En zone UR article 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Avant modification	Après modification
<p>6.1. En l'absence de dispositions spécifiques de composition urbaine liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long des voies ouvertes à la circulation (privées et publiques), les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement. - le long des liaisons douces, les constructions nouvelles seront édifiées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement 	<p>6.1. En l'absence de dispositions spécifiques de composition urbaine liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long des voies ouvertes à la circulation (privées et publiques), les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement. - le long des liaisons douces, les constructions nouvelles seront édifiées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement. <p>Toutefois, des implantations autres seront acceptées Lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement).</p>

En zone 1AUh article 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Avant modification	Après modification
<p>6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.</p>	<p>6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer. Toutefois,</p>

	des implantations autres seront acceptées lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement).
--	---

Point n°9 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB, UC, UR, 1 Auh.

Cette modification vise à permettre la densification des parcelles situées en zone urbaine et ayant une configuration qui permette la densification dans l'esprit du Bimby et vise à autoriser l'édification d'un seul niveau en dehors des parcelles inscrites en secteur AVAP. Ce seul niveau doit permettre de conserver l'intimité des riverains tout en permettant l'utilisation des fonds de jardins nouveau gisement foncier.

En zone UB article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant modification	Après modification
7.1. Les constructions seront édifiées : - soit de limite en limite - soit en limite séparative d'un seul côté sur au moins un côté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.	7.1. Les constructions seront édifiées : - soit de limite en limite - soit sur au moins en une limite séparative d'un seul côté pour toutes les parcelles avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Ce retrait minimum peut être abaissé à moins de 1 mètre dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m² (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.

En zone UC article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant modification	Après modification
7.1. Les constructions seront édifiées : - soit en limite séparative ; - soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.	7.1. Les constructions seront édifiées : - soit de limite en limite - soit sur au moins en une limite séparative d'un seul côté pour toutes les parcelles avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Ce retrait minimum peut être abaissé à moins de 1 mètre dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m² (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.

En zone UR article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant modification	Après modification
Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus des procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncières ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.	Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus des procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncières ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines, particulièrement lorsque cette sensibilité est indiquée graphiquement dans l'OAP,	Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines, particulièrement lorsque cette sensibilité est indiquée graphiquement dans l'OAP,

7.1. En l'absence de dispositions spécifiques liées à la composition urbaine des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales doivent être édifiées : - soit de limite en limite - soit en limite séparative d'un seul côté sur au moins un côté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.	7.1. En l'absence de dispositions spécifiques liées à la composition urbaine des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales doivent être édifiées : - soit de limite en limite - soit sur au moins en une limite séparative d'un seul côté pour toutes les parcelles avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
---	---

En zone 1AUh article 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant modification	Après modification
7.1. Les constructions seront édifiées : - soit en limite séparative ; - soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.	7.1. Les constructions seront édifiées : - soit de limite en limite - soit sur au moins en une limite séparative d'un seul côté pour toutes les parcelles avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Ce retrait minimum peut être abaissé à moins de 1 mètre dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m² (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.

Point n° 10 : modifier les hauteurs des constructions dans les zones UB, UC

Cette modification vise à permettre la densification des parcelles situées en zone urbaine et ayant une configuration qui permette la densification notamment dans une configuration de parcelle en drapeau et vise à autoriser l'édification d'un seul niveau en dehors des parcelles inscrites en secteur AVAP. Ce seul niveau doit permettre de conserver l'intimité des riverains tout en permettant l'utilisation des fonds de jardins nouveau gisement foncier.

En zone UB article 10 Hauteur des constructions	
Avant modification	Après modification
	10.6. Dans le cas des parcelles en drapeau situées en dehors des périmètres inscrits en AVAP, les constructions sont limitées à un seul niveau soit R.

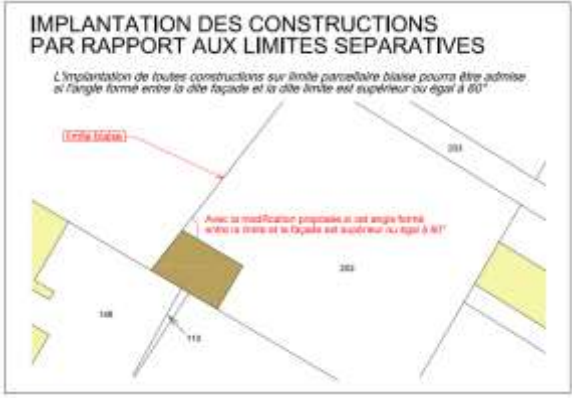
En zone UC article 10 Hauteur des constructions	
Avant modification	Après modification
10.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.	10.4. Dans le cas des parcelles en drapeau situées en dehors des périmètres inscrits en AVAP, les constructions sont limitées à un seul niveau soit R. 10.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Point n° 11 : supprimer la règle sur l'intégration des panneaux photovoltaïques pour l'ensemble des zones concernées.

En s'appuyant sur la connaissance des pathologies des systèmes de panneaux photovoltaïques intégrés en toiture, il s'avère que ce système est source de nombreux défauts d'étanchéité résultant de l'intégration au bâti du procédé photovoltaïque, de dysfonctionnement électrique. La modification supprime donc cette règle pour l'ensemble des zones du PLU.

Article 11 Aspect extérieur - clôtures	
Avant modification	Après modification
<p>11.4 Toitures</p> <p>L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.</p> <p>L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.</p>	<p>11.4 Toitures</p> <p>L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.</p> <p>L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.</p>

Point n° 12: définir la limite biaisée dans le lexique du règlement écrit.

Annexe 1 : Lexique	
Avant la modification	Après la modification
	<p>Limite biaisée :</p> <p>Une implantation en limite parcelle biaisée est admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.</p>  <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>L'implantation de toutes constructions sur limite parcelle biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.</p> <p>Avec la modification proposée, cet angle formé entre la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.</p>

2.2 Modification du règlement graphique du PLU

Point n° 13 : modifier le zonage AUTa en AUTH

Les terrains concernés par cette OAP sont situés au Nord-Ouest de la ZAC de la Tibourgère. Ils sont actuellement intégrés dans la zone artisanale de la ZAC. Cependant, leur position en retrait de la zone artisanale, la proximité de la route de l'Ouvrardière créant un lien avec le reste des habitations, la présence des différentes tranches de la zone d'habitat, la demande en logements sur le secteur ont conduit à proposer leur aménagement en zone d'habitat. D'une surface de 22 000 m² environ, le terrain n'est actuellement pas bâti. La ZAC de la Tibourgère

propose une diversité des fonctions accueillies avec des secteurs, souvent mixtes, proposant zones d'habitat, de commerce, d'activité ou encore d'équipements publics.

Chacun des secteurs, ouverts à l'urbanisation, a connu une commercialisation plus ou moins rapide. Le secteur destiné aux activités artisanales a été moins sollicité qu'initialement envisagé en raison d'un repositionnement géographique de ce type d'activité en lien avec l'ouverture de l'autoroute.

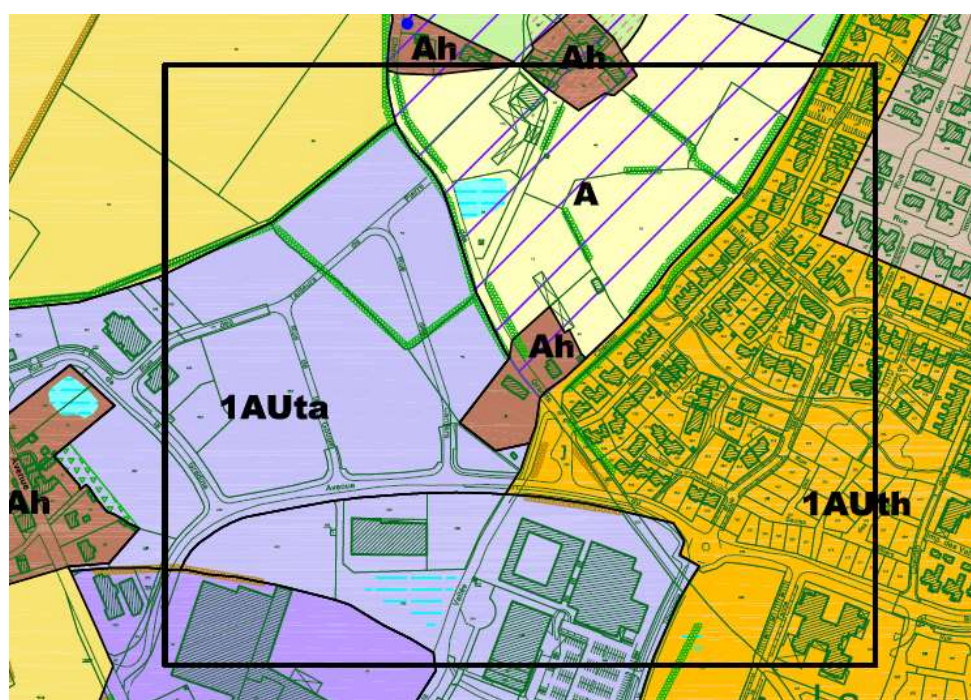
A contrario, en matière de logement une demande forte a été observée, non entièrement satisfaite.

A ce titre, il est donc envisagé de préciser les affectations du dernier secteur non construit de la ZAC inscrit en zone artisanale pour répondre aux mieux aux attentes de la population et renforcer encore les économies de consommation d'espace agricoles en densifiant davantage ce secteur.

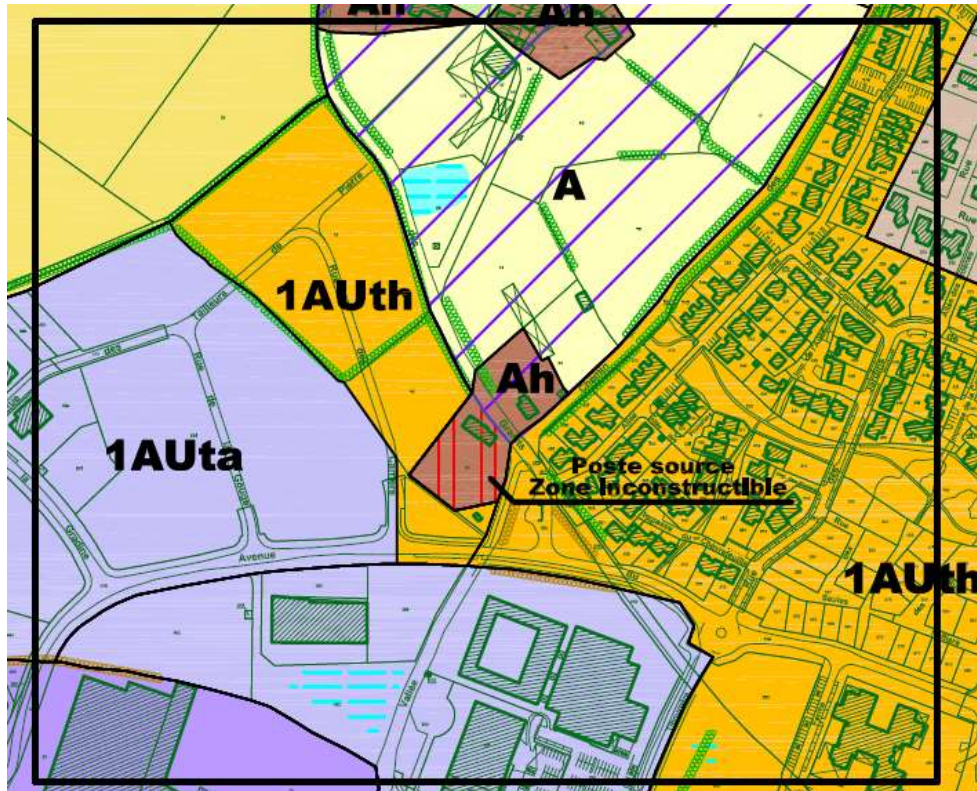
C'est ainsi que le secteur identifié, en lien direct avec la zone l'habitat actuel, voit son affectation principale évoluer pour y proposer des parcelles de terrains à bâtir, voire des opérations groupées, particulièrement bien intégrées dans leur environnement et permettant de tenir compte des contraintes du site.

La modification porte ainsi sur un changement de zonage de 1AUta à 1AUth. En effet, ces parcelles réservées à l'activité artisanale ne se vendent pas très bien. Il s'agirait ainsi, en cohérence avec la partie habitat 1Auth, de changer le zonage des terrains situés le long du chemin de l'Ouvrardière afin de pouvoir les ouvrir à l'habitat en prolongement des tranches (1 à 6) déjà réalisées.

Situation actuelle



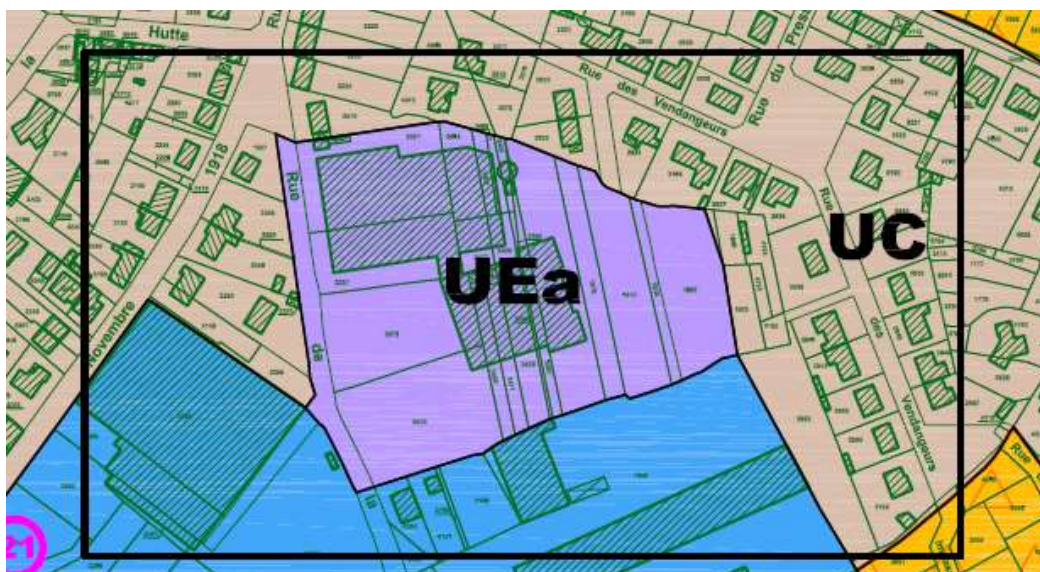
Situation projetée



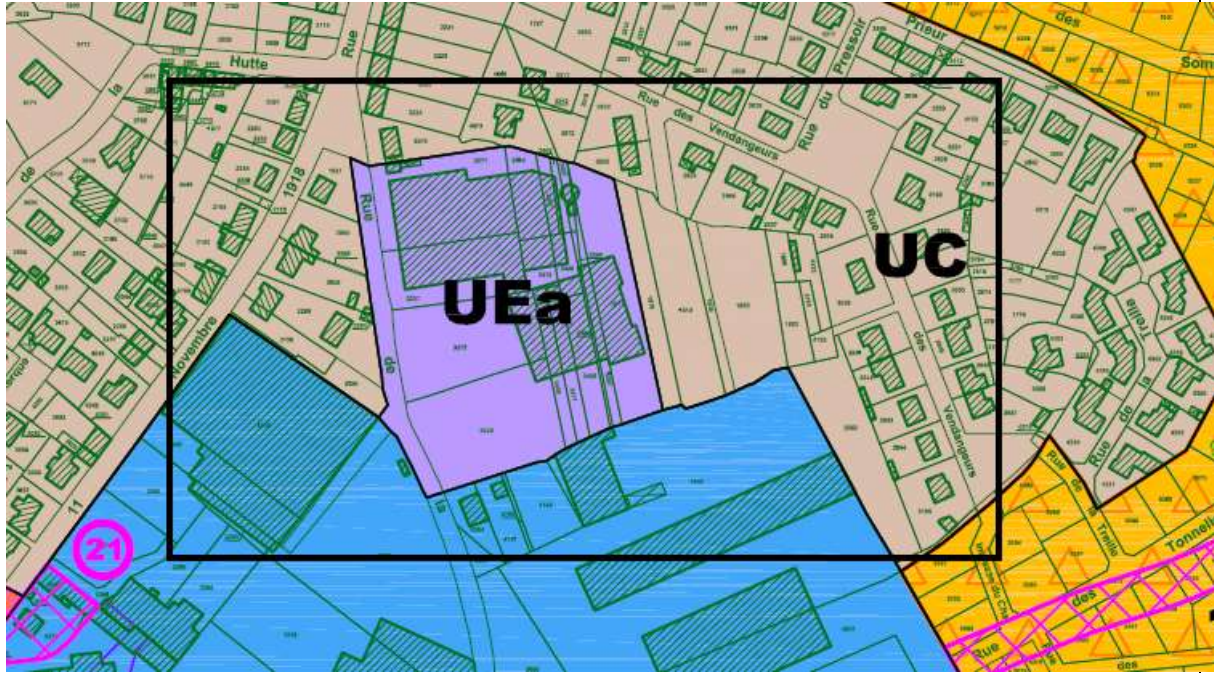
Point n°14 : inscrire les parcelles situées rue de la Guerche, C1978, C1810, C1809 et C 1805 du zonage UEa en UC.

La ville souhaite la réalisation d'un projet de pôle associatif en zone Uea, ce projet ne nécessite pas l'utilisation de l'emprise foncière correspondant à l'ensemble du zonage Uea. Aussi, la modification vise à intégrer les parcelles inutiles au projet en zone UC et de permettre à la ville de les vendre en terrain à bâtir.

Situation actuelle



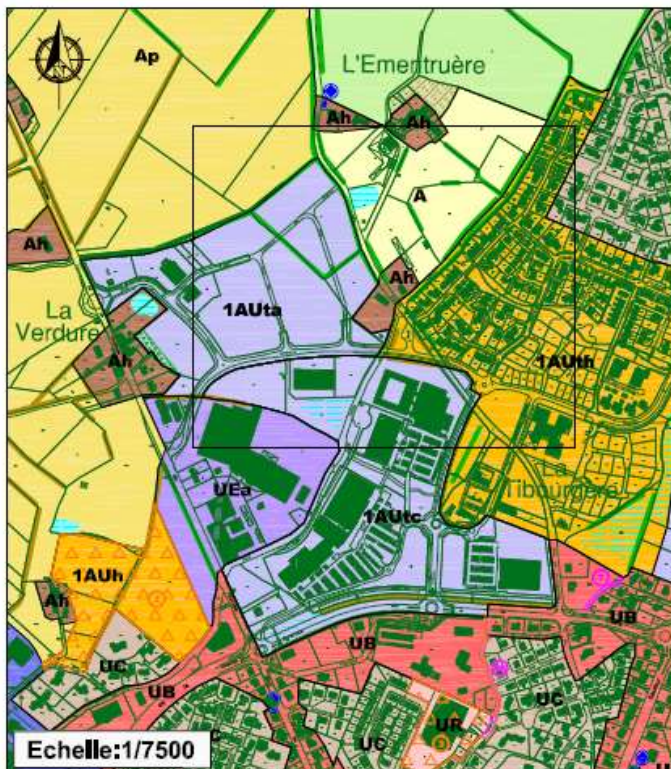
Situation projetée



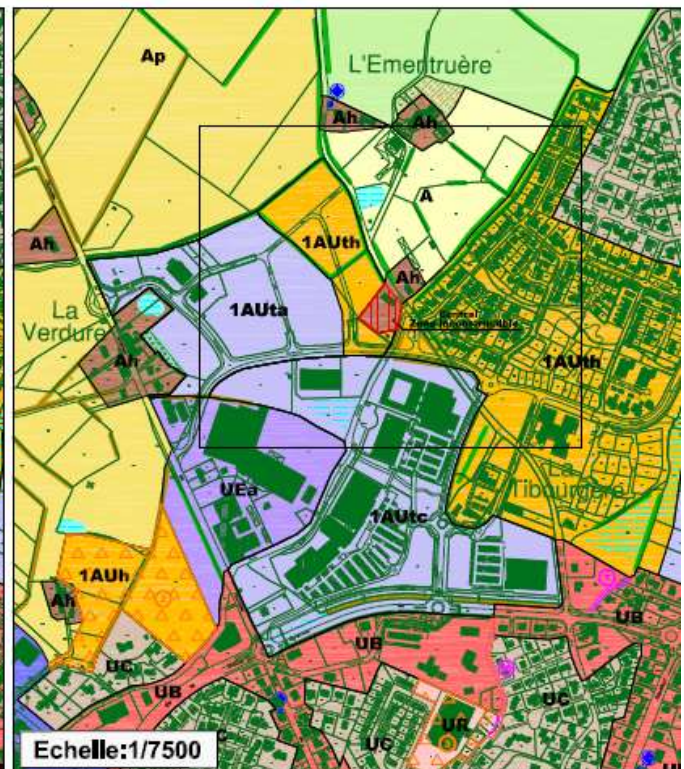
Point n°15 : créer une zone non aedificandi dans la Zac de la Tibourgère à l'emplacement du poste source.

Le poste source qui est installé au Nord de la ZAC de la Tibourgère est en zone Ah, ce qui est une erreur matérielle qu'il convient de rectifier car ce central n'est pas destiné à recevoir des habitations. Il est proposé une zone non aedificandi dont le périmètre correspond à celui du central électrique.

Situation actuelle



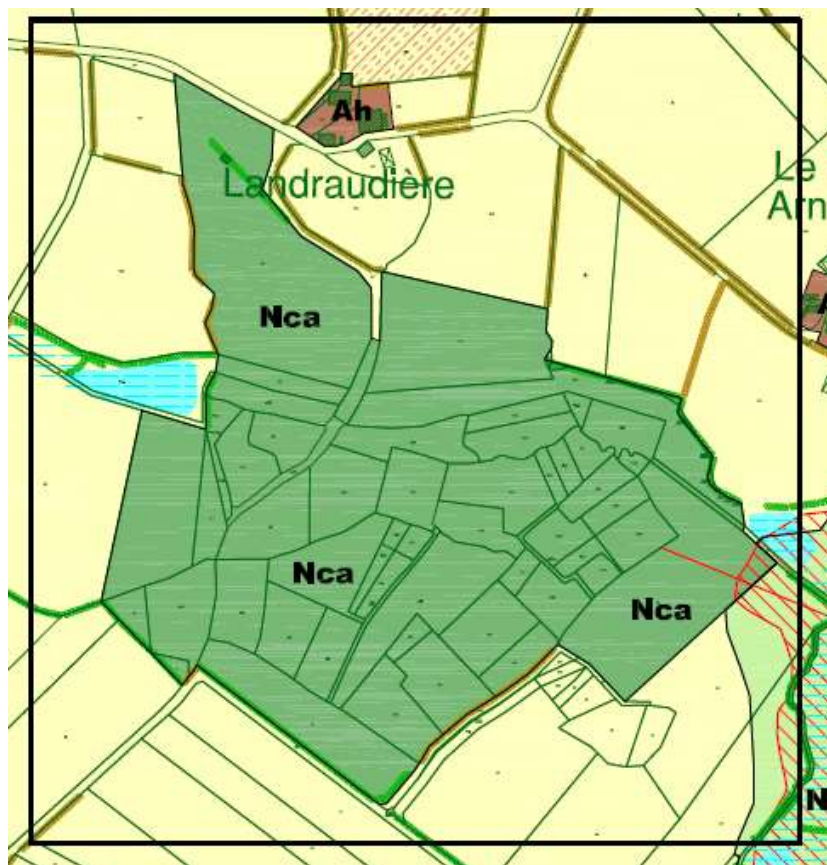
Situation projetée



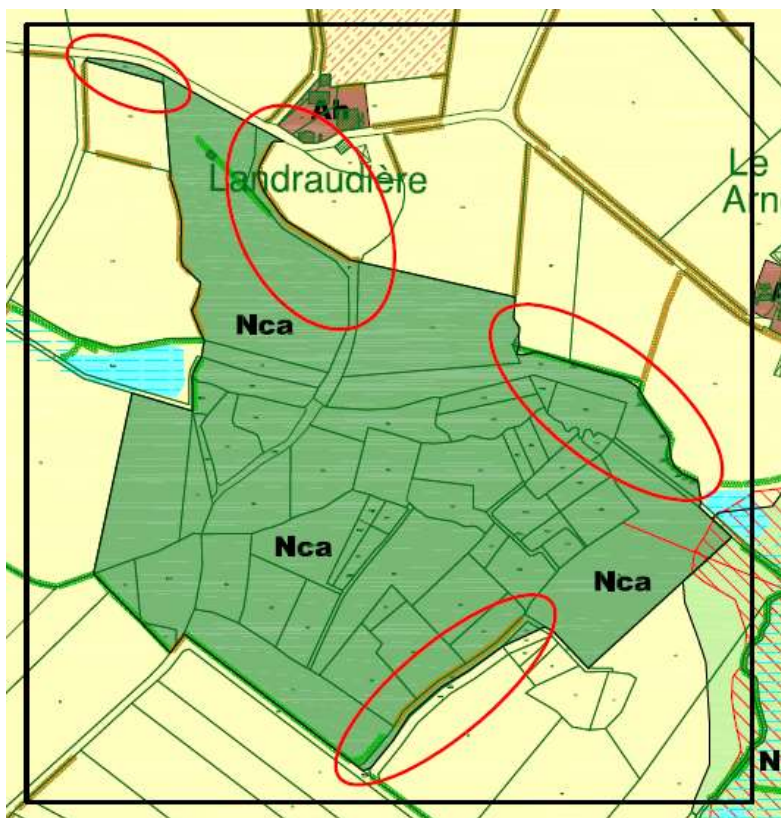
Point n°16 : intégrer certaines parcelles Ah au périmètre de la Carrière de l'Andraudière et changer le zonage des dits parcelles de Ah en Nca.

Les établissements Mousset qui exploitent la carrière de l'Andraudière souhaitent rectifier des limites des surfaces de leur propriété. Il s'agit d'intégrer un certain nombre de parcelles qu'ils ont échangé avec les riverains, ou d'intégrer leur chemin d'accès dans le zonage Nca. Ces modifications n'ont pas d'impact sur les exploitations agricoles voisines ni sur l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière.

Situation actuelle



Situation projetée



Point n°17 : appliquer l'arrêté préfectoral N°17-DDTM85-00457 du 23 octobre 2017

Le périmètre non constructible existant autour de la station d'épuration de la Dignée aux Herbiers a été fixé par arrêté préfectoral le 18 septembre 1991 à l'occasion de la construction de cet équipement public. Une zone non constructible de 150 mètres a été prescrite à l'article 8 de l'arrêté, comptée à partir de la clôture des ouvrages d'épuration, et prévue pour que les habitants n'aient pas à subir de nuisances de voisinage.

Si cette règle a été préconisée pour prendre en compte les problématiques sanitaires et les risques de nuisances essentiellement olfactives, il n'en demeure pas moins que certains administrés domiciliés à proximité de la station nous interpellent sur la difficulté de céder leurs biens, la présence d'une station d'épuration étant un élément de moins-value, ou bien d'effectuer des travaux d'extension compte tenu de l'existence de ce périmètre de protection de 150 mètres.

Par ailleurs, l'Agence Régionale de Santé, préconise la transformation de cette zone non aedificandi en périmètre de protection sanitaire lequel pourrait seulement interdire les constructions à usage d'habitations ou les établissements recevant du public.

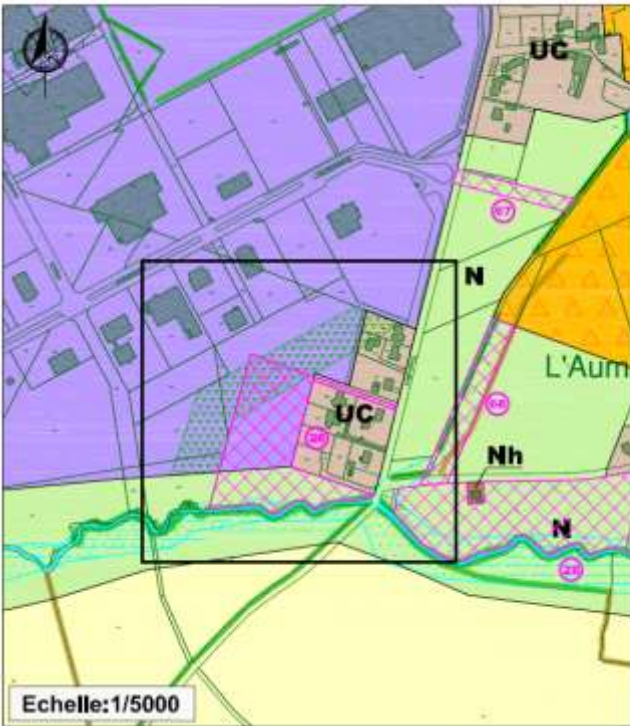
La modification du document graphique porte sur le périmètre actuel de la zone non aedificandi de 150 mètres entourant la station d'épuration de la Dignée et le réduit à 100 mètres autour de la station d'épuration avec une interdiction de construire pour les habitations.

Point n° 18 : modifier le périmètre de la zone de boisement implantée au sud de la zone industrielle du Bois Joly – rue de la Tisonnière.

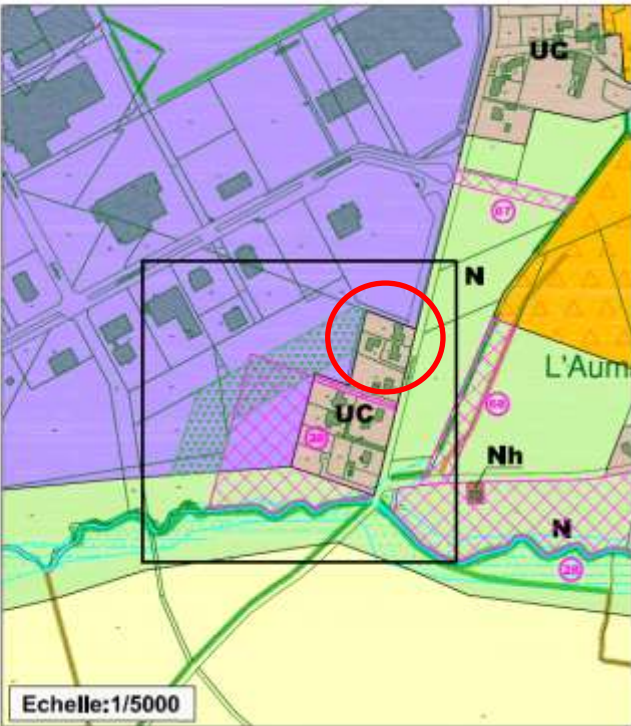
La ville a inscrit à son PLU une zone de boisement à réaliser sur des parcelles en lisière de la zone industrielle du Bois Joly Sud. Cette zone, si elle a pour objectif de mettre en place une limite végétalisée préservant les habitations implantées en partie Sud-Est de toutes nuisances, le périmètre de ce boisement recouvre en partie des parcelles

appartenant aux riverains lesquels sont bloqués dans leur projet d'évolution de leur propriété. La modification propose d'ajuster le périmètre de ce boisement aux limites du zonage de la zone industrielle.

Situation actuelle



Situation projetée



2.3 Modification des OAP inscrites au PLU.

Point n° 19 : création de l'OAP n° 31 Val de la Pélinière

L'objet de cette OAP est de créer une opération d'aménagement et de programmation sur le périmètre du lotissement actuel permettant de maintenir la cohérence urbaine de ce quartier qui a fait l'objet d'une approche paysagère particulière puisqu'il allie à la fois architecture contemporaine et démarche environnementale, démarches reconnues par plusieurs prix dont celui de l'art urbain en 2007 et celui de l'aménagement par le CAUE de Vendée en 2011. La singularité de ce quartier et du site amène à proposer des règles adaptées permettant d'assurer le développement d'un quartier d'habitat de qualité alliant densité, diversité, mixité et convivialité.

Les règlements des deux tranches de ce lotissement seront bientôt caducs, la présente modification propose ainsi de les intégrer sous la forme d'un nouveau règlement lequel composera les prescriptions de l'OAP.

Par ailleurs, l'atteinte des objectifs, notamment en matière de mixité, et la prise compte des dispositions les plus adaptés en matière de constructibilité (notamment sismique et de performance énergétique), amènent à préciser le plan masse de ce quartier.

Le projet dans son site

Description du site

La présente orientation d'aménagement s'applique au quartier du Val de la Pélinière.

Situé à l'Est et au Sud de la route de la Goriandière, ce territoire d'une superficie d'environ 10ha, accueille un quartier d'habitat actuel.

Né au cours des années 2000 de la volonté publique de créer un quartier mixte et intégré, ce territoire de la ville accueille une grande diversité de logements assemblés autour d'espaces publics partagés et unifiés par le paysage. L'ensemble des aménagements publics comme privés, est organisé au service d'un parc urbain habité ouvert à tous.

La pente est révélée par les implantations des logements et les modes d'accès, les chemins piétons prolongent les placettes, les haies privées prolongent et relaient les haies publiques au service de l'intimité et de la biodiversité.

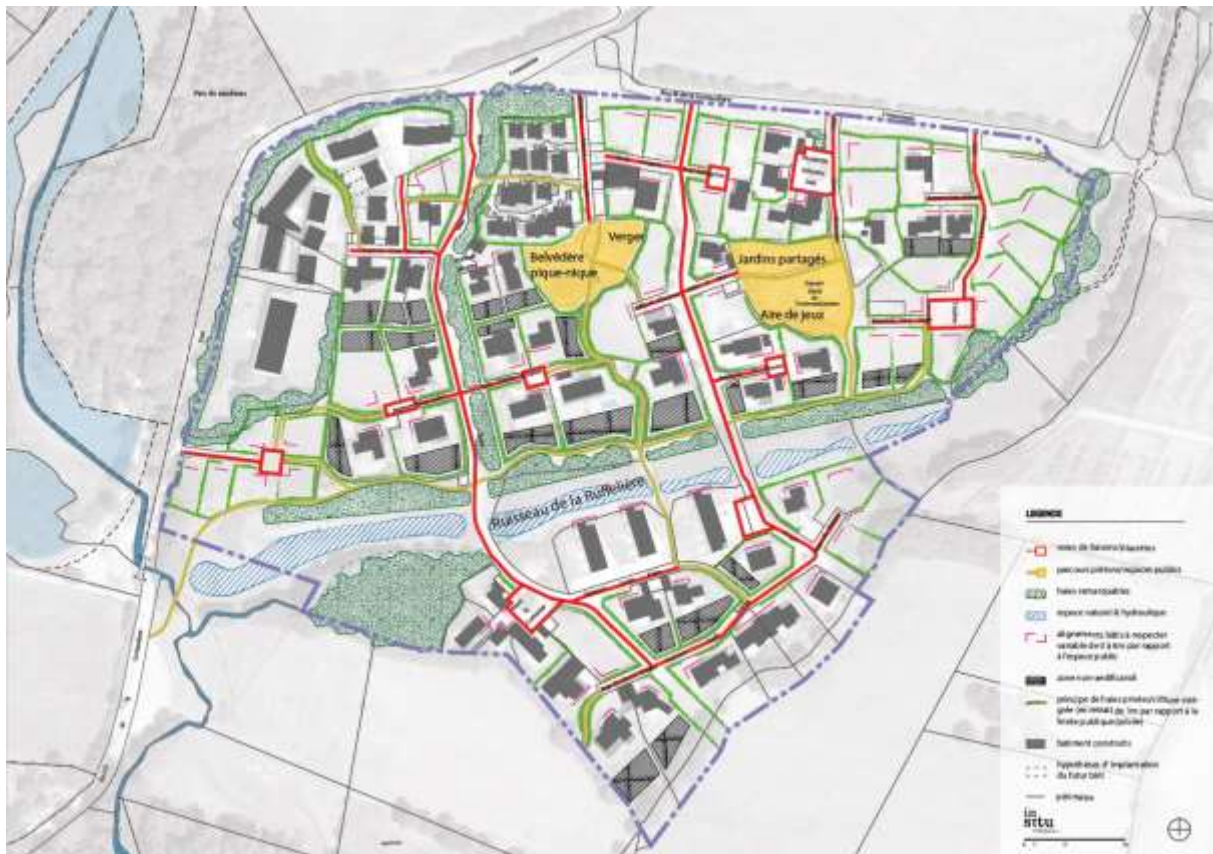
Enjeux/objectif

- Valoriser la qualité naturelle du territoire d'accueil
- Prolonger les chemins périphériques au cœur du site pour activer la dimension de parc habité... (quartier habité offrant des chemins et larges espaces publics dédiés aux activités de loisirs, les parcelles privatives sont desservies par des voies circulées de faible largeur, structurées pour accueillir les engins motorisés et les modes doux (partage des modes).
- Créer un quartier mixte aux architectures variées et contextualisées.
- Chaque acte de construction doit ici être vigilant de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Dans cette perspective d'une architecture de contexte, il est demandé d'initier le travail de construction par une analyse précise du paysage, des pentes, du caractère des constructions voisines (volumétrie, percements, parement...) afin que la réponse architecturale soit adaptée à son contexte.

Organisation spatiale du territoire :

La carte liée à cette orientation d'aménagement exprime le parti pris de l'aménagement de ce quartier.

L'implantation des constructions et les modes de dessertes sont ici organisés à partir d'éléments fondamentaux qui assurent une qualité d'habité et structure le paysage urbain déjà constitué. Il s'agit :



Plan Masse OAP, Val de la Pélière

- De l'orientation plein sud pour tous les logements (économie d'énergie).
- De l'accroche bâtie en relation avec des placettes de dessertes.
- Des haies champêtres en périphérie de propriété avec clôture en retrait de la limite (assurer l'intimité et le paysage constitué), les clôtures autres que végétales étant proscrites.
- De la prise en compte de la topographie comme ingrédient de projet sur chaque parcelle
- Des placettes de dessertes en accroche d'une voirie primaire (convivialité et accessibilité).
- Des chemins piétons continus et en prolongement des placettes (assurer la dimension de parc habité).
- Des espaces publics majeurs implantés sur les belvédères (espaces pique-nique, verger, jardins potagers, aires de jeux).
- Du paysage naturel valorisé en cœur de quartier par le ruisseau de la Ruffelière traversant le quartier, de l'espace de rétention hydraulique et des haies majeures.

Programme :

Ce territoire se destine à accueillir environ 105 logements dont environ 35% de logements sociaux dans des formes urbaines variées (logements indépendants, intermédiaires ou collectifs).

Règles de constructions proposées pour cette nouvelle OAP :

L'implantation des constructions devra respecter le principe de dispositif du plan masse et du plan d'Orientation d'Aménagement défini pour ce quartier (OAP). Il est attendu le développement de façades ouvertes sur les espaces publics (percements présents dans les façades) sur les espaces publics. Les positions de haies périphériques devront également respecter ces éléments.

Le principe de compacité requis par les nouvelles règles environnementales et sismiques nécessite de la part des concepteurs un travail volumétrique sensible : en termes d'assemblage et de matériaux.

Chaque projet architectural doit considérer la topographie comme un élément essentiel de conception de manière à ce que les éléments architecturaux révèlent la pente naturelle forte (de 5 à 15%).

Mode constructif et aspect extérieur :

Chaque projet indépendant devra privilégier une approche intégrée et économe en énergie de manière à s'intégrer dans la démarche globale du quartier particulièrement paysagé du Val de la Pellinière :

- maîtrise de la consommation énergétique (exposition plein sud, privilégier les énergies renouvelables, le solaire, l'aérothermie,...)
- maîtrise de la consommation en eau (récupérateurs d'eau pluviale, double chasse d'eau)
- mode constructif durable (brique de terre cuite, bois,...)
- accessibilité[©] des logements au handicap (label accueil minimum pour tous les logements)

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il sera de forme simple.

La dominante architecturale devra être d'expression contemporaine.

Les murs des constructions qui donnent sur la ou les rues doivent être traités en façade avec des ouvertures.

Les menuiseries seront de préférence de couleur.

Sous-sols

Les sous-sols seront interdits sauf en cas de déclivité du sol permettant le glissement d'un niveau semi enterré sous la construction en rez-de-jardin sont autorisés.

Les remblais ou les déblais ne devront pas dépasser une hauteur de 0,50 m par rapport au sol naturel ou mis en place sauf dans les déclivités fortes de terrain (plus de 8% de pente). Dans ce cas, soit le volume ou la dalle sera construit en encorbellement, soit le terrassement sera accompagné d'un projet d'intégration paysagère soignée.

Matériaux des constructions

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que : enduit monocouche non peint, parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc. sont interdits.

Les matériaux autorisés pour les façades sont les maçonneries enduites, la pierre de taille, la pierre agrafée (à condition qu'aucune partie de faible épaisseur ne soit visible), le béton lissé peint dans la masse. Le bois peint ou naturel ainsi que la tôle et autres matériaux finis pourront également être autorisés. Les bardages de PVC sont interdits.

On privilégiera des matériaux « durables », comme le bois, la terre cuite ou crue, les isolants à base végétale, ...

Enduits

- Les enduits extérieurs peuvent être en mortier traditionnel.
- Les bardages en bois, en acier, en toile, en treillis pourront être utilisés ainsi que les façades végétales.
- Les enduits monocouches sont interdits.

Couvertures

Les toitures terrasses sont conseillées : les toits végétalisés, bac aciers, membrane PVC, seront privilégiés.

D'autres matériaux comme le cuivre, le zinc, l'acier, l'étanchéité, la toiture végétale sont recommandées, la tuile est acceptée si elle est intégrée dans le projet global et résonne avec les projets voisins. Leur utilisation implique des pentes ou des nivellements adaptés.

Souches de cheminées

Les évacuations des fumées en tuyaux inox seront autorisées si leur utilisation est motivée dans le projet architectural.

Paysage, haies et clôtures

Le projet de paysage (composition du jardin...) doit être décrit dans la demande de permis de construire de chaque lot en vue d'être validé par les services de la ville et de l'aménageur.

Concernant les haies, il est attendu la liste des végétaux qui seront plantés, ainsi qu'un schéma de plantation de ces arbustes. Il est attendu ici la composition d'une haie variée.

Les clôtures seront réalisées en poteaux bois accompagnés de grillage galvanisé à maille carré. Le long des limites publiques, les clôtures seront implantées en retrait de 1m dans le terrain privé, par rapport à la limite, de manière à laisser place à une bande plantée d'arbustes.

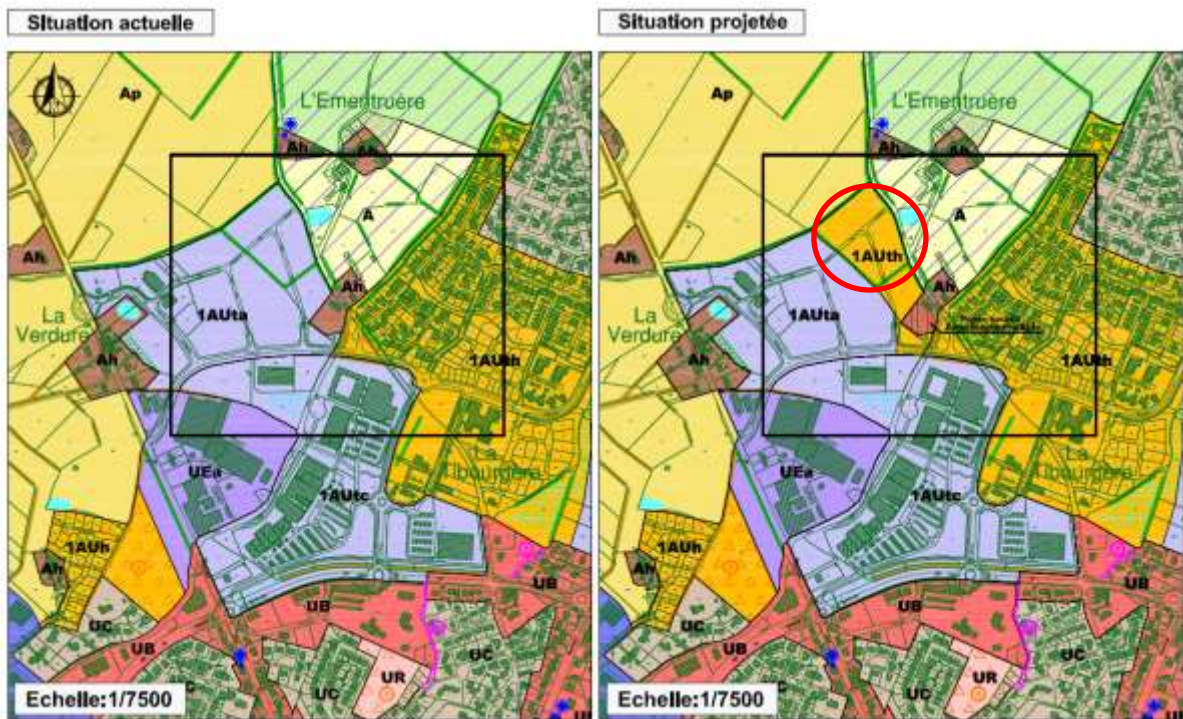
Les coffrets de branchements EDF/GDF doivent être intégrés dans ce plan, en prenant le soin de détailler l'ouvrage acier qui les habille.

Point n° 20 : création de l'OAP n° 32 Le Clos de la Tibourgère

La ZAC de la Tibourgère offre une diversité de fonctions souvent mixtes à travers des zones dédiées à l'habitat, au commerce, aux activités ou encore aux équipements publics.

C'est un quartier qui est très recherché par les habitants notamment en matière de logements car il offre des services et des commerces situés à proximité des quartiers d'habitation. Afin de répondre à la demande, il est proposé la création d'une 8^e tranche destinée au logement dans la ZAC par le biais d'une OAP en cohérence avec les 7 autres tranches destinées à l'habitat que cette opération d'aménagement a permis d'ouvrir. L'OAP n°32 appelée le Clos de la Tibourgère permettrait :

- Une offre de terrains à bâtir confortant le développement urbain de la Tibourgère, quartier très prisé des Herbretais.
- D'apporter une diversité de fonction à cette partie de la ZAC plus atone que les autres parties actives.
- D'améliorer le bilan déficitaire de cette partie de la ZAC auquel la collectivité participe.
- De céder 24 parcelles en lots à bâtir, ce qui améliore le bilan de la concession tout en répondant à des demandes de la part des habitants pour s'installer dans ce quartier. Les prix pratiqués permettraient à des primo-accédants de se porter acquéreurs. (69HT euros/m²)
- D'offrir sur le territoire de la Ville des Herbiers, une opportunité de construction à des prix attractifs. En effet, les zones 1Auth que la ville a inscrit à son PLU font toutes l'objet d'un projet. La ville a, de son côté, commercialisé 48 lots libres dans son lotissement communal de la Pépinière et en 4 mois en à céder 43 sans publicité ce qui démontre une réelle pression sur l'habitat sur le territoire de la ville et de la CCPH. D'ici la fin de l'année 2018, tous les lots auront été cédés.
- De céder des parcelles ayant une taille moyenne de 395m² correspondant aux prescriptions du Scot qui vise à diminuer la taille des lots à bâtir dans un souci d'économie de la ressource foncière.
- De limiter les accès motorisés en proposant plusieurs connexions piétons/vélos aisés.
- De conserver la haie périmétrique de qualité (Ouest et Sud)
- De conserver une interface non construite au Nord avec les espaces naturels
- De créer un espace de jardins familiaux, lieu de partage et de convivialité, espace venant créer un filtre avec la station électrique située à proximité.



La Tranche 8 fera l'objet d'une OAP dont les objectifs seront les suivants :

➤ **Objectif**

- Proposer une opération d'habitat à proximité des zones d'habitat de la Tibourgère
- Favoriser les échanges piétons-vélos vers la Tibourgère

➤ **Orientations**

Orientations générales :

- Logements individuels en lots libres : 24 logements à l'hectare sur une parcelle de d'un peu plus d'un hectare (hors haie et jardins familiaux)
- Hauteur maximale des constructions : R+1
- La voirie sera dessinée pour être partagée entre les différents types d'usagers
- L'espace commun sera aménagé au Sud Est du site, en connexion avec la ZAC de la Tibourgère
- Un seul accès au nouveau quartier sera aménagé

Implantation et orientation des constructions :

- Elles seront prévues afin de limiter les vues vers la ligne HT surplombant le bas du site

Gestion des limites séparatives :

- Une attention particulière devra être portée à l'intimité des parcelles, à l'assemblage des volumétries et aux ombres portées.

Objectifs en logements sociaux :

- Sans objet car déjà réalisés dans les 7 autres tranches.



Point n° 21 : modification de l'OAP n° 24 de l'Orvoire

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une Zone d'Aménagement Concerté appelée Ekho Sud sur le site de l'Orvoire aux Herbiers, zonée 1AUe dans le règlement du PLU de la commune des Herbiers, une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit être effectuée.

En vue de l'aménagement de la ZAC EKHO Sud en l'emplacement identifié comme 1AUe au règlement du PLU de la commune des Herbiers, l'OAP du secteur dit de l'Orvoire (numérotée 24) doit être adaptée. De manière comparative, le passage de l'OAP avant modification à l'OAP telle que proposée après modification entraîne les évolutions suivantes :

- Le « principe d'implantation d'un bâti signal en rez-de-chaussée » en entrée nord du site, ainsi que le principe d'imposer des constructions en R+1 au minimum le long des RD ne sont pas reconduits. En effet, le programme d'aménagement a évolué sur ces secteurs.
- Le tracé des voiries et pistes cyclables à créer est revu afin de correspondre au schéma d'aménagement prévu dans le cadre de la ZAC Ekho Sud ;
- La création d'un nouveau giratoire d'accès au site par le nord-est est abandonnée au profit du réaménagement du giratoire nord existant ;
- Le principe de positionnement des espaces de stationnement est revu, afin de préciser que l'implantation des aires de stationnement se fera en bordure des voies internes du Parc d'Activités ou sur les parties latérales des bâtiments ; quelle que soit leur surface, les aires de stationnement devront être paysagées afin d'améliorer leur aspect et leur intégration paysagère ;
- La protection du hameau situé au sud du site est précisée en vue d'assurer un aménagement plus qualitatif et améliorant la prise en compte des risques de nuisances visuelles et acoustiques ;
- Le principe de préservation des haies est conservé ;
- Les dispositions concernant les clôtures sont revues afin de préciser que : « une vigilance particulière sera apportée au traitement des clôtures. L'acquéreur aura la possibilité de se clore avec des clôtures et portails de forme simple, ne dépassant pas 2 m de hauteur et obligatoirement de teinte sombre. Le traitement des clôtures devra être homogène sur l'ensemble de l'opération. Les clôtures devront épouser le terrain naturel sans redans.

Les murs sont proscrits en clôture, mais autorisés ponctuellement et exclusivement pour l'intégration des futurs coffrets techniques et piliers de maintien des portails ».

- Les dispositions concernant les prescriptions architecturales sont reformulées, afin de préciser que :
« Le traitement des façades devra être particulièrement soigné. Les façades qui viendront s'implanter le long des routes départementales devront être traitées en façade principale. Dans l'ensemble de la zone, les façades devront être traitées en utilisant la palette de matériaux suivants : bardage métallique de couleurs : gris ou noir, bois, béton brut, ou verre. Exceptionnellement, des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables ...). »

- Le principe de localisation d'un bassin tampon n'est pas reconduit, dans la mesure où les études pré-opérationnelles ont démontré la pertinence de s'orienter vers une gestion alternative des eaux pluviales, en privilégiant la gestion à la parcelle.

Texte de présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant la modification n°1.

24. L'ORVOIRE

> Positionnement du site
L'emprise foncière d'environ 26ha, est bordée par des voies départementales soumises à un trafic important. Les D755 et D23 sont des portes d'accès majeurs au territoire (via l'autoroute au nord) et aux entrées de ville.

> Objectifs

- Réalisation d'une extension du pôle économique à vocation industrielle et artisanale, en limite nord de la commune et jusqu'à l'autoroute

> Orientations

Orientations générales :

- Accès viaires depuis les 2 giratoires en projet, du maintien de la trame bocagère existante, de la protection visuelle et acoustique du hameau de l'Orvoire et de l'intégration de la servitude de la canalisation de transport de gaz traversante et implantée selon un axe nord /sud.
- Les cheminements, espaces publics, voiries lourdes et circulations douces, bassin tampon et tout dispositif relatif à la loi sur l'eau, ainsi que les emprises foncières réservées à la protection et à l'entretien des haies végétales représenteront 30% maximum de la surface totale de la zone.
- Les parcelles sur lesquelles se trouvent les haies protégées et les haies nouvelles plantées, ainsi que la bande de 4m réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien sont propriété de la Communauté de Communes.

Implantation et orientation des constructions :

L'aménagement de cette zone fera l'objet d'une traduction réglementaire renforçant certaines règles du PLU :

- Sur les lots situés le long des routes départementales la hauteur des bâtiments est au minimum R+1. Le bâtiment marquant l'entrée de la zone de rencontre est principalement en RDC.
- Le stationnement hors stationnement public est réalisé à l'intérieur de la zone et non visible depuis les routes départementales
- Les clôtures sont réalisées en continuité du plan de façade principale sur la voie de desserte à l'intérieur de la zone et non visibles depuis les routes départementales. Elles seront constituées de palissades bois accompagnées d'un traitement végétal.
- Prescriptions architecturales pour les bâtiments implantés sur les lots situés le long des routes départementales D755 et D23 : utilisation obligatoire en façade des matériaux suivant : bardage métallique de couleurs : gris ou noir, bois, béton brut, verre. Exception faite pour le bâtiment marquant l'entrée de la zone de rencontre.

Schéma de l'orientation d'Aménagement et de programmation avant la modification n°1

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant modification 1



Schéma de l'orientation d'Aménagement et de programmation avant la modification n°1

Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 26 ha, est bordée par des voies départementales soumises à un trafic important. Les D 755 et D23 sont des portes d'accès majeures au territoire (via l'autoroute au nord) et aux entrées de ville.

Objectifs

- Réalisation d'une extension du pôle économique à vocation industrielle et artisanale, en limite nord de la commune et jusqu'à l'autoroute.

Orientations

Orientations générales :

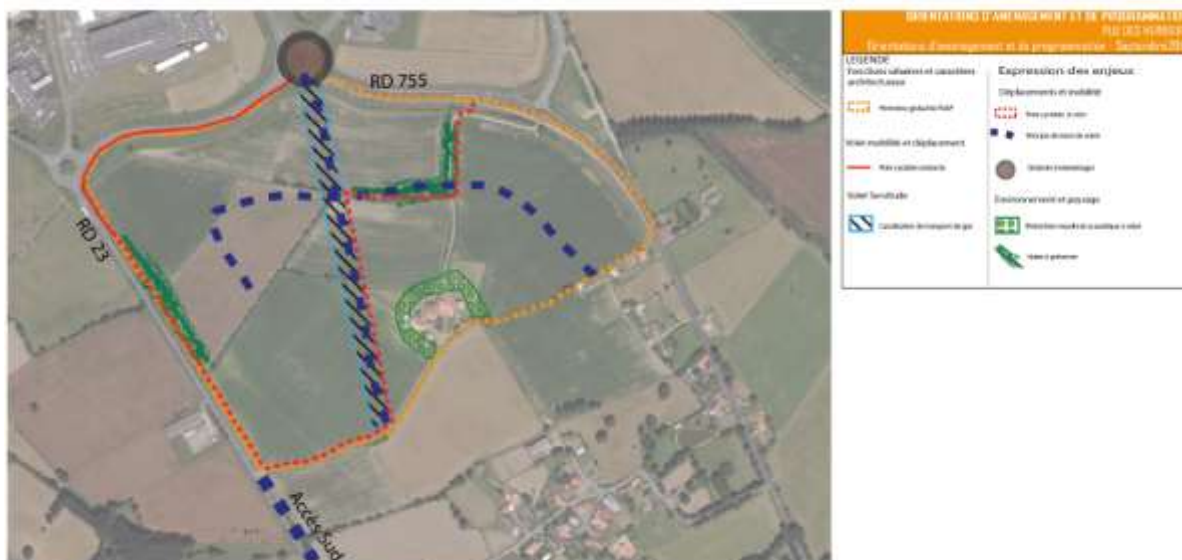
- Les accès viaires s'effectuent depuis deux giratoires : un au nord du site relevant du réaménagement du giratoire existant ; un au sud-ouest du site (en projet).
- Le Hameau de l'Orvoire bénéficie d'une protection visuelle et acoustique sur ses façades ouest, nord et est.
- La canalisation de transport de gaz est conservée et traverse le site selon un axe nord/sud est intégrée au projet.

Implantation et orientation des constructions :

- L'aménagement de cette zone fera l'objet d'une traduction réglementaire renforçant les règles du PLU, via des cahiers des charges de cession de terrain (ZAC).
- L'implantation des aires de stationnement se fera en bordure des voies internes du Parc d'activités ou sur les parties latérales du bâtiment ; quelle que soit leur surface, les aires de stationnement devront être paysagers afin d'améliorer leur aspect et leur intégration paysagère.
- Une vigilance particulière sera apportée au traitement des clôtures. Les clôtures et les portails seront de formes simples, ne dépassant pas les 2m de hauteur et seront obligatoirement de teinte sombre. Les clôtures pourront épouser le terrain naturel sans redans. Les murs en clôture sont autorisés ponctuellement et exclusivement pour permettre l'intégration des futurs coffrets techniques et les piliers de maintien des portails.

- Le traitement des façades devra être particulièrement soigné. Les façades qui viendront s'implanter le long des routes départementales devront être traitées en façade principale. Dans l'ensemble de la zone, les façades devront être traitées en utilisant la palette des matériaux suivants : bardage de couleurs gris ou noir, bois, béton brut, ou verre. Des formes, des matériaux, des couleurs peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables etc.)

Schéma de l'orientation d'Aménagement et de programmation après la modification n°1

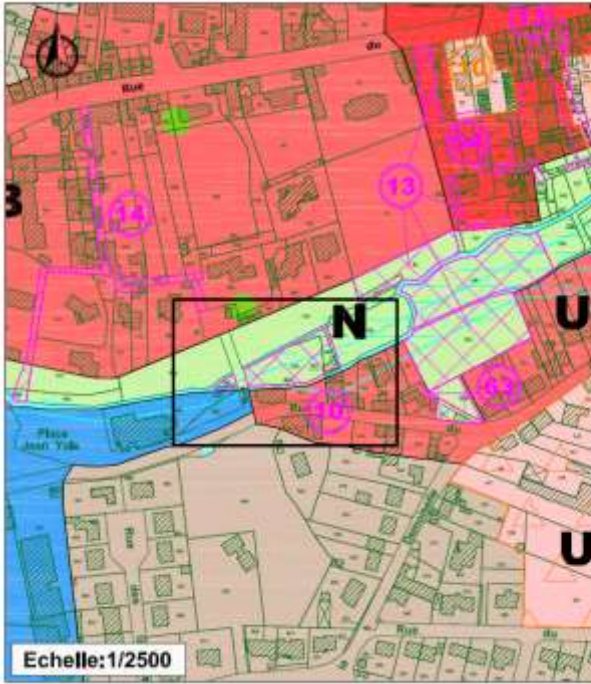


2.4 Modification des Emplacements réservés inscrits au PLU

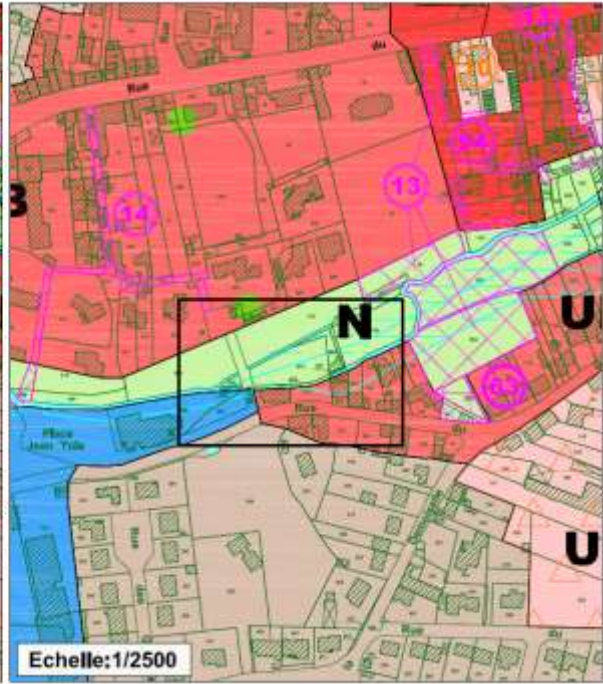
Point n°22 : Suppression de l'emplacement réservé n° 10 - coulée verte - aménagement rue du Guichet concernant les parcelles Ak 674 et 528 rue abbé Favreau

La ville a acquis les terrains de cet emplacement réservé qui n'a donc plus d'objet et peut être supprimé.

Situation actuelle



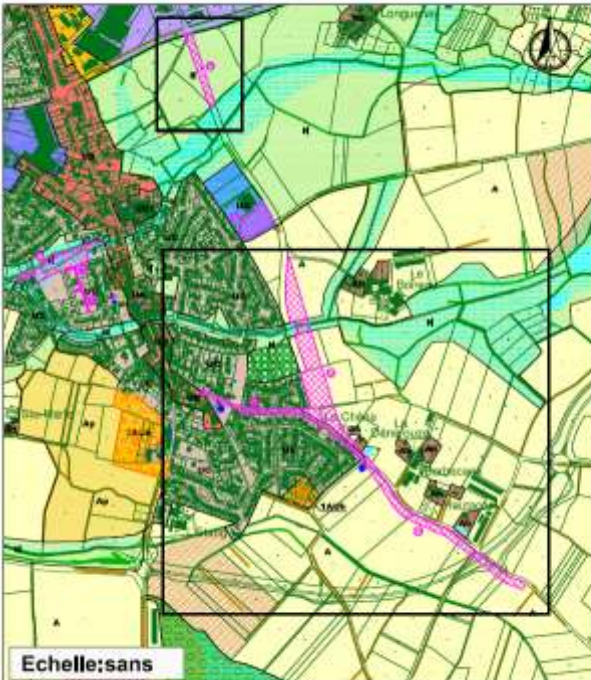
Situation projetée



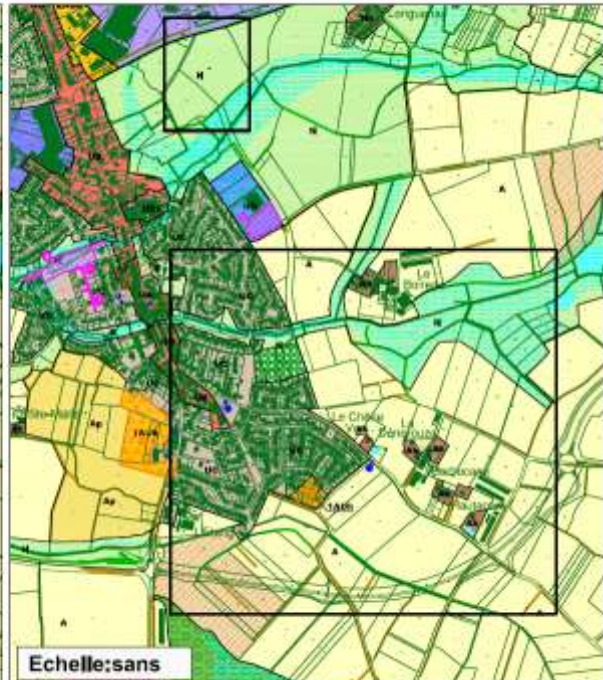
Point n° 23 : Suppression de l'emplacement réservé n°25 – Nouvelle voirie Ardelay – Longuenay et n°33 - création d'une voirie rue du Bois Joly – rue de l'Industrie

Le projet routier à l'origine de cet emplacement réservé a été réalisé sur d'autres parcelles, cet emplacement n'a plus lieu d'être. Il est proposé la suppression de cet emplacement réservé.

Situation actuelle



Situation projetée



2.5 La prise en compte de l'environnement

2.5.1. Natura 2000

Le territoire des Herbiers ne comprend pas de site Natura 2000. La mission régionale de l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de commune du pays des Herbiers par courrier le 6 février 2018 sur une demande d'examen au cas par cas. La MRAe a rendu sa décision le 27 mars 2018 et a décidé par son article 1 que le projet de modification n°1 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale. Le dossier de modification ne concerne que des évolutions réglementaires mineures l'analyse peut donc se limiter à une présentation simplifiée (liste des ZNIEFF, présentation du site Natura 2000 le plus proche, ...) et à un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document n'est pas susceptible d'affecter un site Natura 2000. A noter que le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 40 kilomètres au sud et qu'il s'agit du site « Plaine de Calcaire du Sud-Vendée ».

Le projet n'aura donc pas d'impact sur ce site Natura 2000.



Carte des sites Natura 2000 en Vendée repérés en jaune sur la carte, source Géoportail

En revanche, le territoire de la commune compte plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 correspondant à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels et des ZNIEFF de type 2 correspondant à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Ont été recensés les sites suivants :

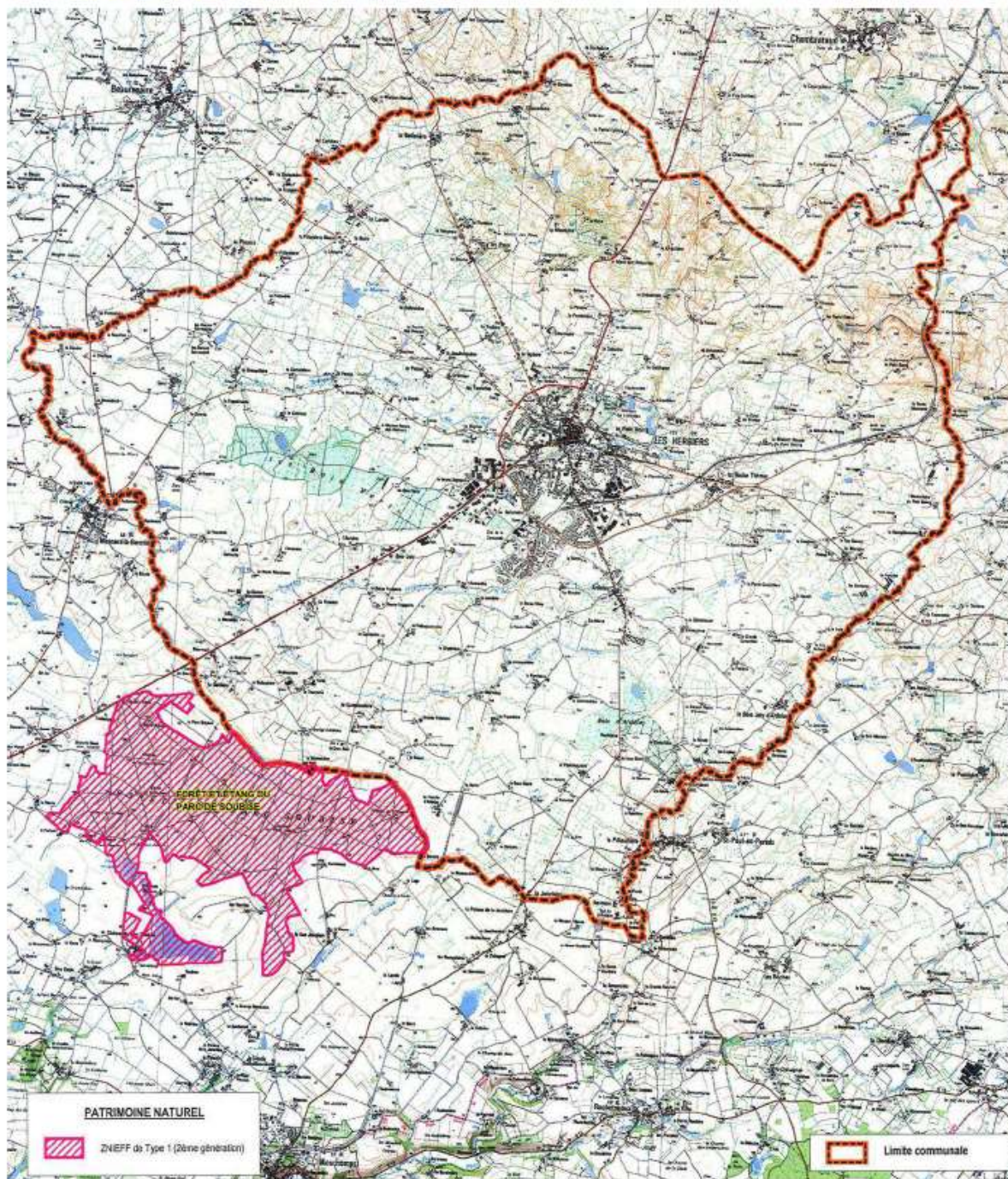
2.5.2. Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZNIEFF de type 1 n° 50147 0001 (2^{ème} génération), Forêt et étang du parc de Soubise

La ZNIEFF "Forêt et étang du parc Soubise" s'étend principalement sur les communes de Mouchamps et Vendrennes et déborde sur la commune de Mesnard-La-Barotiere et celle des Herbiers. " La forêt du Parc Soubise est la plus grande forêt d'un seul tenant du Bas Bocage Vendéen (environ 800 ha). Elle est bordée de trois étangs d'une grande surface (dont 1 de plus de 15 ha [situé sur les communes de Mouchamps et Vendrennes]).

Source : fiche descriptive ZNIEFF de type 1 n° 5014 0001 - DREAL Pays de la Loire

**ZNIEFF de type 1 (2^{ème} génération)
Forêt et étang du parc de Soubise n° 5014 0001:**

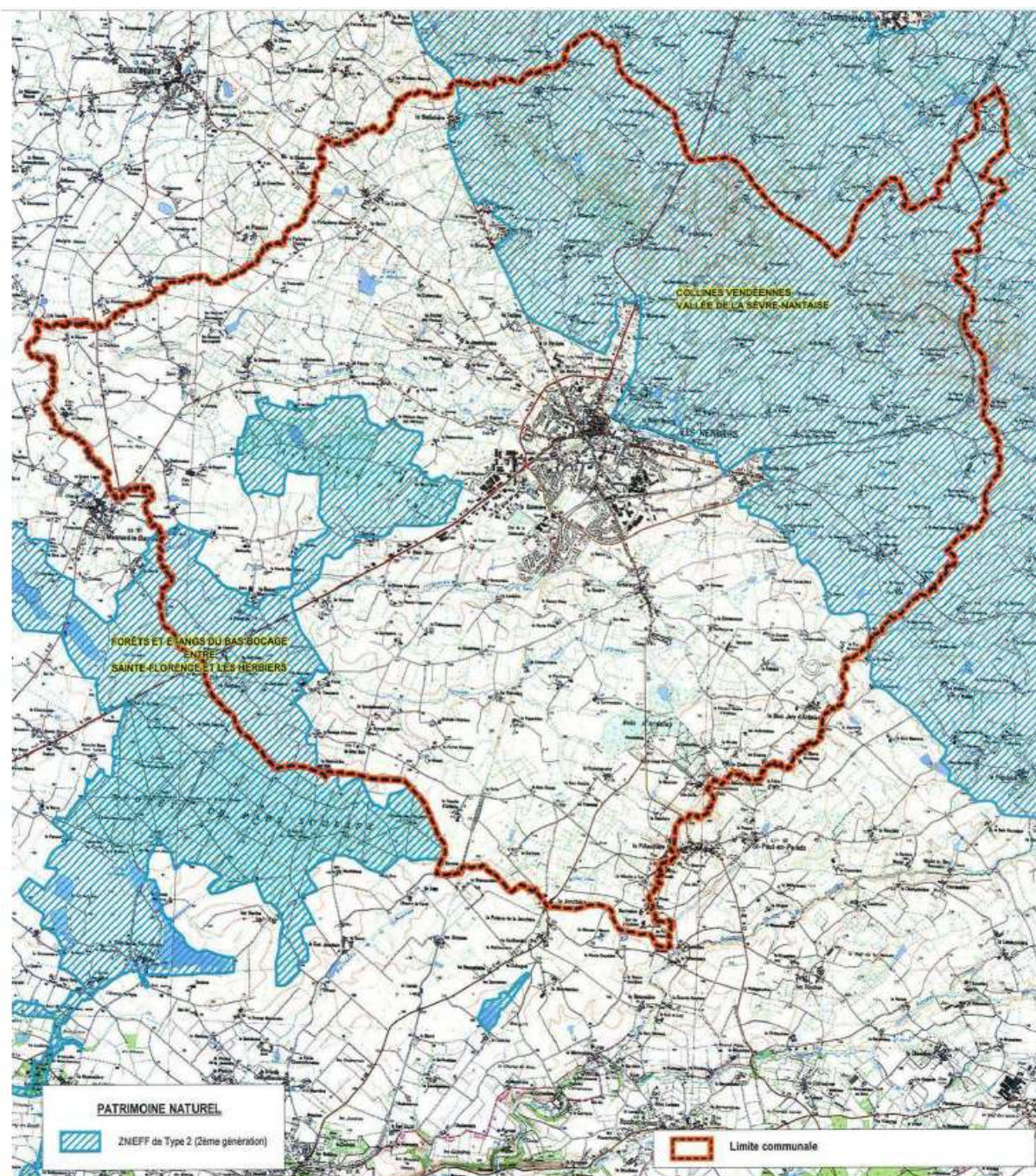


Source : DREAL Pays de la Loire- Scan 25 - IGN 2007 - DDTM 85

ZNIEFF de type 2 n°50140000 (2ème génération), forêt et étang du bas bocage (carte page suivante)

La ZNIEFF " Forêt et étang du bas bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers " s'étend principalement sur les communes des Herbiers, de Mesnard La Barotière, de Mouchamps, Vendrennes, Saint André Goule d'Oie, Sainte Florence, et déborde sur la commune de L'Oie, SaintFulgent et Les Essarts.

Source : fiche descriptive ZNIEFF de type 2 n° 5014 0000 - DREAL Pays de la Loire



Source : DREAL Pays de la Loire- Scan 25 - IGN 2007 - DDTM 85

ZNIEFF de type 2 n°50930000 « collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise »

La ZNIEFF " Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise" s'étend sur un large territoire prenant en compte la majeure partie du "Haut Bocage" Vendéen, dont le paysage de collines présente un fort intérêt. Au Sud-Ouest, la ZNIEFF est délimitée par la faille géologique séparant le Bas-Bocage (plaine) du Haut-Bocage (colline) au niveau des Herbiers. A l'Est, la limite du département forme la limite de la ZNIEFF, sauf en aval immédiat de Saint-Amand-sur-Sèvre, où la plaine inondable de la Sèvre fait l'objet d'une autre zone (différente d'un point de vue géomorphologique). Au Nord, la Sèvre marque à nouveau la limite de la zone. Les zones urbanisées les plus importantes ont été exclues.

Source : fiche descriptive ZNIEFF de type 2 n° 5093 0000 - DREAL Pays de la Loire

Se trouvent aussi sur le territoire de la commune des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du conseil général de la Vendée dans les secteurs suivants :

La création d'ENS répond à un objectif de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces (articles L.142-1 et suivants, R.142-1 et suivants du code de l'environnement). Le Conseil Général de Vendée a acquis un certain nombre de parcelles au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur le territoire des Herbiers.

Ces parcelles représentent 407,23 ha dont 31,89 ha ont été acquis par le département concernant :

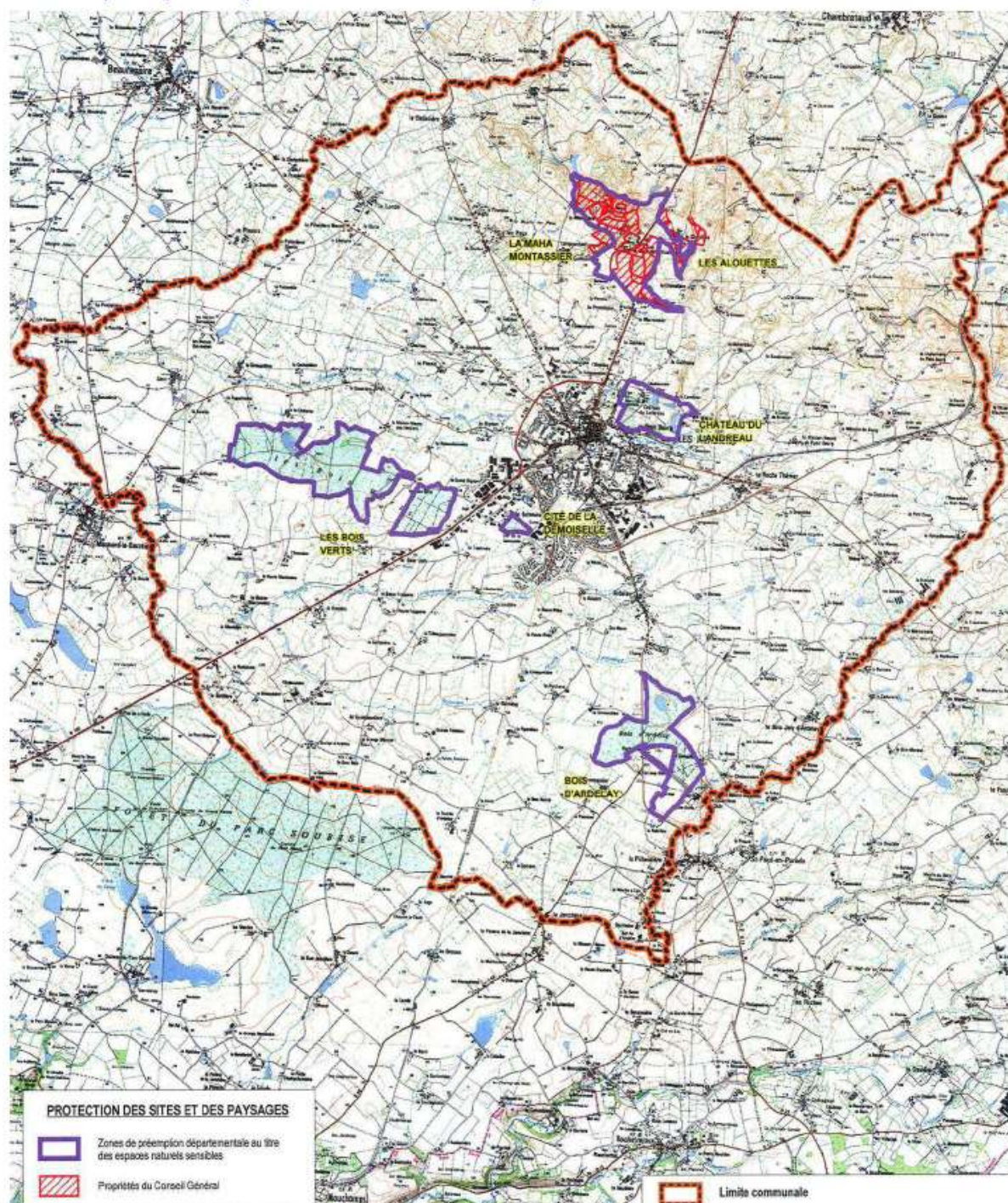
- Le Mont des Alouettes
- Le Bois Tissandeau
- Le Château du Landreau
- Les Bosses des Bois Verts
- Le Chêne des Barres
- La Tissonnière

Il convient de rappeler qu'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Floristique (Znieff) est une zone inventoriée en raison de son caractère remarquable, mais ne constitue pas une mesure de protection réglementaire comme les sites classés ou inscrits. Il s'agit d'une simple protection.

Les Znieff existants sur le territoire de la commune des Herbiers ne font pas obstacles au projet de modification n°1 du PLU.

Les enjeux environnementaux liés à la modification de droit commun n°1 du PLU apparaissent donc limités voire inexistant. Il n'y a pas d'incompatibilité entre la modification et les enjeux environnementaux.

Zones de préemption départementales au titre des Espaces Naturels Sensibles



Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux naturels.

2.6 Les incidences sur le paysage et le patrimoine

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur le paysage et le patrimoine.

2.7 Les incidences sur l'eau et les déchets.

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'eau et les déchets.

2.8 Les incidences sur l'agriculture.

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'agriculture et les activités agricoles.

2.9 Risques et nuisances

Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les risques et les nuisances.