

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE.
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE CHANTONNAY**



**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION
RAPPORT DE MODIFICATION**

TABLE DES MATIERES

1.	Préambule	4
2.	Modifications apportée au rapport de présentation	4
2.1.	Absence de justification des STECAL :	4
2.2.	Réduction de la taille de 3 STECAL afin de limiter les incidences pour les exploitations agricoles et de s'inscrire dans un registre limité.	5
2.3.	Précisions sur la portée des liaisons douces repérées sur le règlement graphique :	6
3.	Synthèse des principales évolutions apportées aux plans de zonage	7
3.1.	Commune de BOURNEZEAU.....	7
3.1.1.	Demandes de modification de zonage	7
3.1.2.	Demandes concernant les OAP	11
3.1.3.	Demande concernant les ER	13
3.1.4.	Demandes concernant les changements de destination	14
3.1.5.	Autres demandes.....	15
3.2.	Commune de CHANTONNAY	15
3.2.1.	Demandes de modification de zonage	15
3.2.2.	Demandes concernant les OAP	18
3.3.	Commune de ROCHETREJOUX	22
3.3.1.	Demandes concernant les modifications de zonage	22
3.4.	Commune de SAINT GERMAIN DE PRINÇAY	26
3.4.1.	Demandes concernant les OAP	26
3.4.1.	Demandes concernant les changements de destination	27
3.5.	Commune de SAINT HILAIRE LE VOUHIS.	28
3.5.1.	Demandes concernant les modifications de zonage	28
3.5.2.	Demande de modification des périmètres de centralité	29
3.5.3.	Demandes concernant les OAP	29
3.5.1.	Demandes concernant les changements de destination	31
3.6.	Commune de SAINT MARTIN DES NOYERS.	31
3.6.1.	Demandes concernant les modifications de zonage	31
3.6.2.	Ajout d'un EBC	32
3.6.3.	Demandes concernant les changements de destination	32
3.6.4.	Demandes concernant les E.R	33
3.6.5.	Demande concernant les OAP	34
3.7.	Commune de SAINT PROUANT.	37
3.7.1.	Demandes concernant les modifications de zonage	37
3.7.2.	Demandes concernant les OAP	40
3.8.	Commune de SAINT VINCENT STERLANGES.	41
3.8.1.	Demandes concernant les modifications de zonage	41
3.8.2.	Demandes concernant les OAP	42
3.9.	Commune de SAINTE CECILE	42
3.9.1.	Demandes de modification de zonage	42
3.9.2.	Demandes concernant les changements de destination	43
3.9.3.	Arbre remarquable	43
3.9.4.	OAP et zones humides.....	45

3.10.	Commune de SIGOURNAIS	46
3.10.1.	Demands concernant les modifications de zonages.....	46
3.10.2.	Demands concernant les OAP.....	48
3.10.3.	Demands concernant les changements de destination	52
3.10.4.	Demands concernant les E.R.....	53
3.10.5.	Autres demandes.....	53
3.10.6.	Autres modifications apportées au zonage.....	54
4.	Modifications apportées au règlement	55
4.1.	Remarques de l'Etat	55
4.2.	Remarques de GRT Gaz.....	56
4.3.	Remarques de GRT Gaz et EDF	56
4.4.	Compléments à la règle en zone A.....	57
4.5.	Autres agglomérations apportées au règlement	57
5.	Modifications apportées au cahier des oap.....	58
5.1.	Préambule des OAP.....	58
5.2.	Insertion des OAP « équipement » du PLU de Chantonay dans le dossier d'approbation	59

1. PREAMBULE

Au titre des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public, du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête et d'erreurs matérielles, des modifications ont été apportées sur le PLUi arrêté sans remettre en cause son économie générale. Ce document présente les principales modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi qui ont fait l'objet d'un suivi en conférences intercommunales des maires du 13 et 27 novembre 2019.

Il est proposé de présenter ci-après les principales évolutions apportées au projet de PLUi arrêté, en les regroupant par pièce et en signalant plus particulièrement les évolutions du zonage à partir d'extraits cartographiques avant et après modifications et les évolutions du règlement écrit par le biais des extraits concernés où figurent en rouge les évolutions.

2. MODIFICATIONS APORTEE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation fait l'objet d'une mise à jour pour mettre en cohérence les différentes justifications avec les modifications présentées ci-après. Il intègre également quelques compléments en réponse aux remarques des PPA. Et notamment concernant la maîtrise de la consommation foncière concernant le volet économie de la pièce 2.6 , il sera précisé au chapitre 4- paragraphe 4.1.2 : *« A noter que la consommation d'espace sur la décennie précédente était de 68 ha, soit 6.8 ha par an. Le PLUi prévoit une consommation de l'ordre de 24ha soit 2,4 ha par an. La réduction de la consommation foncière est de 65%. »*

2.1. Absence de justification des STECAL :

La demande de justification des STECAL conditionne les avis de la CDPENAF, des services de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la commission d'enquête publique.

La note sur les STECAL a été jointe au mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête et présentée à Monsieur GABORIT de la DDTM le 22 novembre. Elle est insérée dans la pièce 2.6 du rapport de présentation.

Afin d'éviter toute ambiguïté, une simplification des définitions a été effectuée dans le règlement.

2.2. Réduction de la taille de 3 STECAL afin de limiter les incidences pour les exploitations agricoles et de s'inscrire dans un registre limité.

Demande de la CDPENAF, des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture

Le Chêne Bertin		
<p>La Chambre d'Agriculture de la Vendée demande d'appliquer la règle de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation agricole voisine. Effectivement, la zone Ntp est impactée par cette limite de 100 m.</p>		
Les Roches Filées		
<p>Réduction du périmètre Ntp et éloignement de l'exploitation</p>		

Le Domaine de Launay	
Réduction du périmètre	

2.3. Précisions sur la portée des liaisons douces repérées sur le règlement graphique :

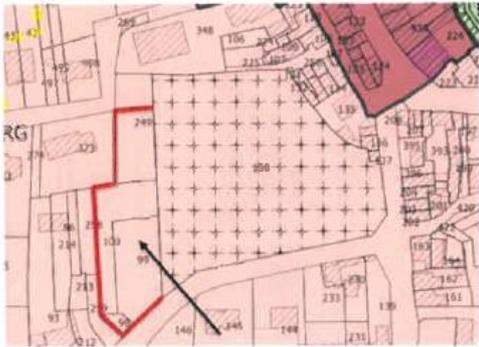
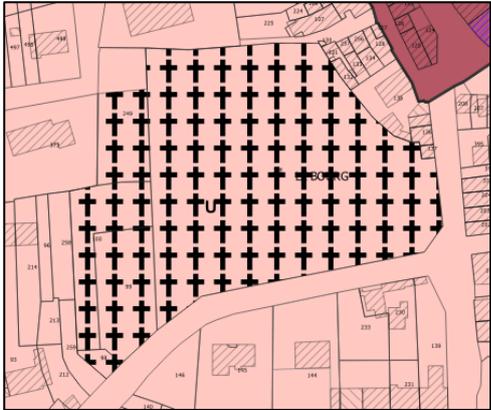
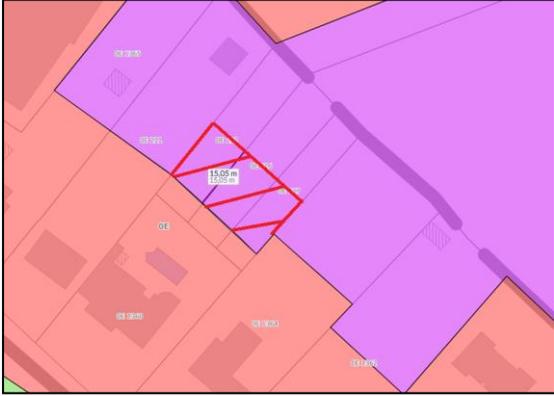
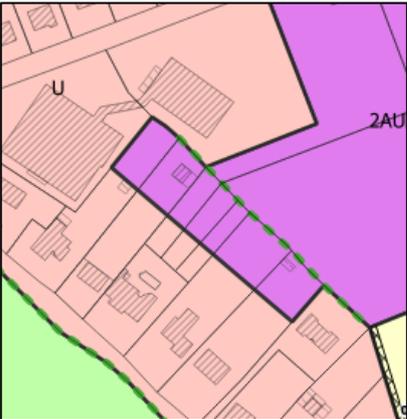
Le zonage identifie les liaisons douces existantes correspondant aux itinéraires organisés par les communes, la communauté de communes ou identifiés dans le cadre de la convention « PDIPR » avec le Département. Ces itinéraires peuvent être aménagés ou porter sur des tronçons de voie ouverte à la circulation automobile, ou bien porter sur des secteurs praticables grâce à un conventionnement avec le propriétaire. L'inventaire porté sur le règlement graphique les protège au titre des articles L151-38 et R151-48 du Code de l'Urbanisme.

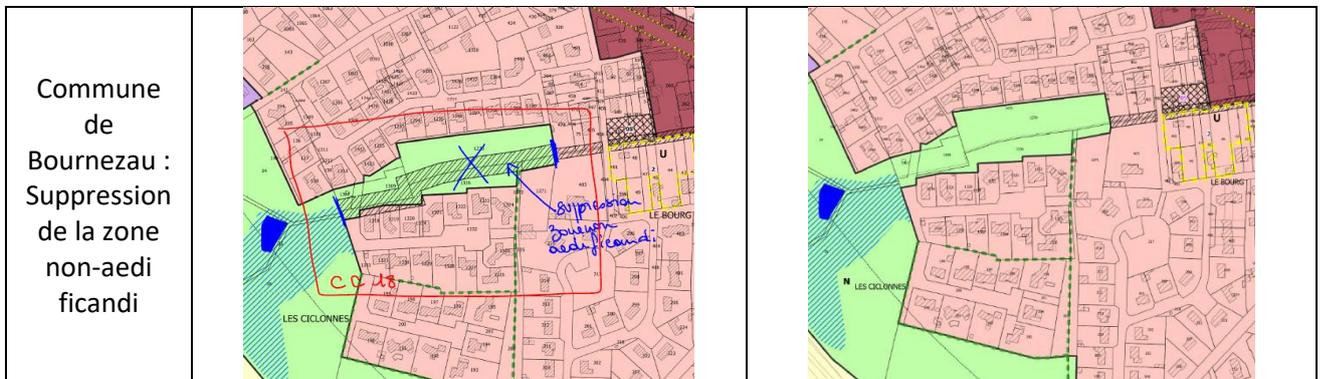
3. SYNTHESE DES PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

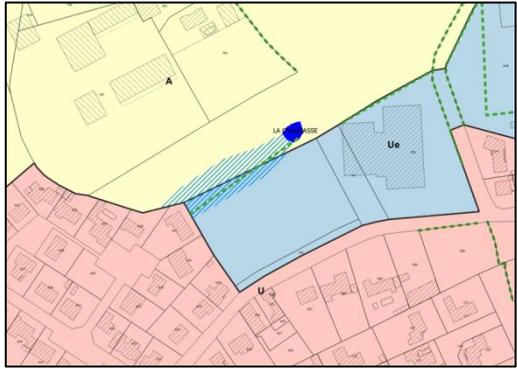
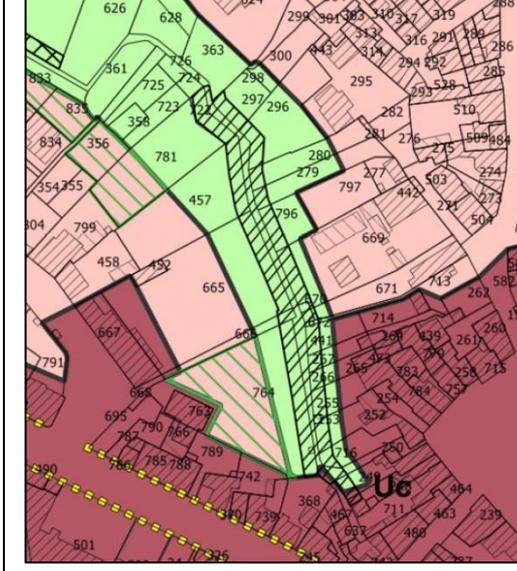
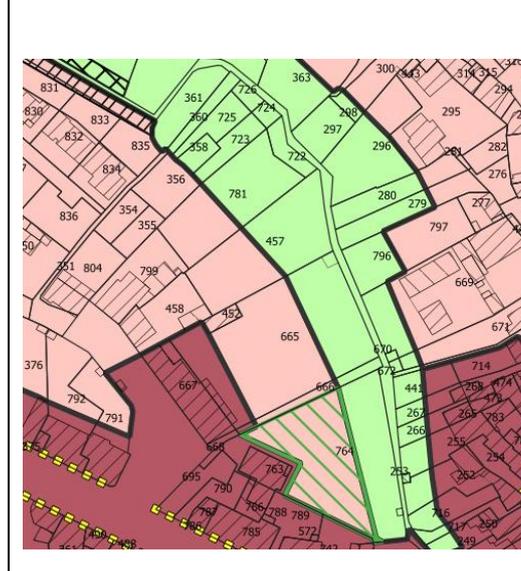
Les évolutions de zonage sont détaillées ci-après commune par commune et par thématique :

3.1. Commune de BOURNEZEAU

3.1.1. Demandes de modification de zonage

<p>Représentation graphique du cimetière à étendre sur l'ensemble de son emprise</p>		
<p>RD_15 BARREAU Christiane. Ils demandent un recul de 15 m de la zone 2AUh.</p>		



<p>Commune de Bournezau : Délimiter la zone Ue par rapport à la haie</p>		
<p>Commune de Bournezau : Suppression de la zone non-aedificandi</p>		
<p>BZ_04 ESGONNIERE Louis Intégrer cette construction dans l'unité foncière et dans la zone N et changement de destination</p>		

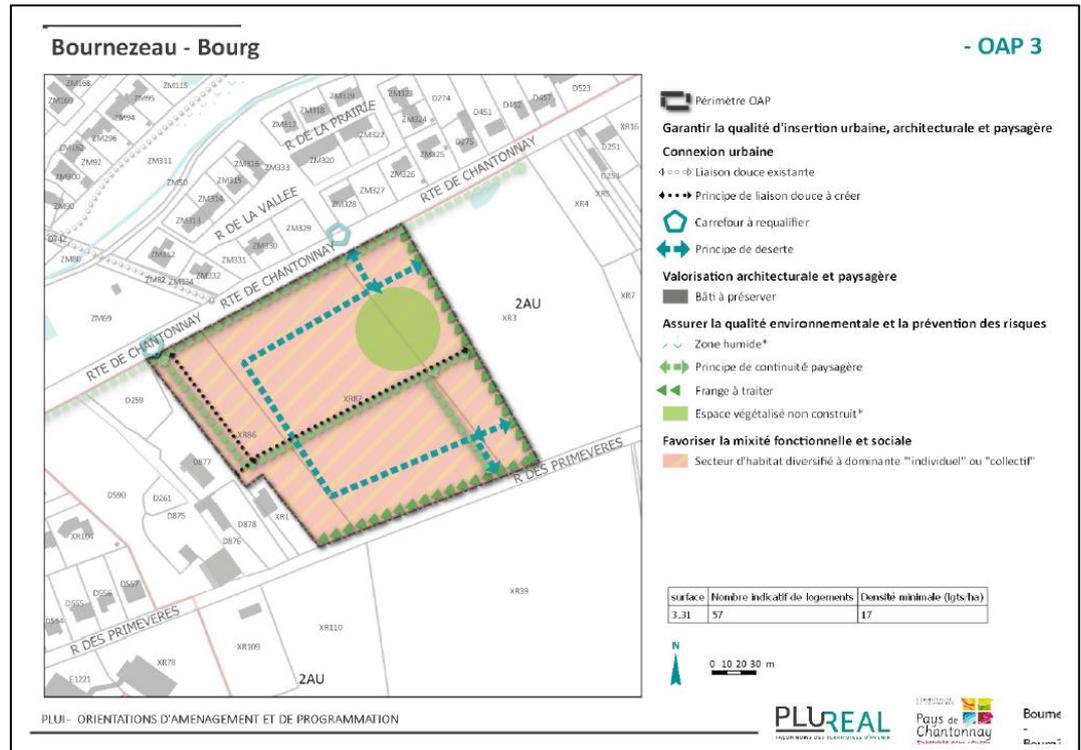
<p>BZ_04 ESGONNIERE Louis Création d'un secteur Ntp à Thiboeuf</p>		
--	--	--

3.1.2. Demandes concernant les OAP

<p>CC_15 M. STOFFEL Denis demande que les parcelles AD 74 et 75 soient retirées de l'OAP</p>		
--	--	--

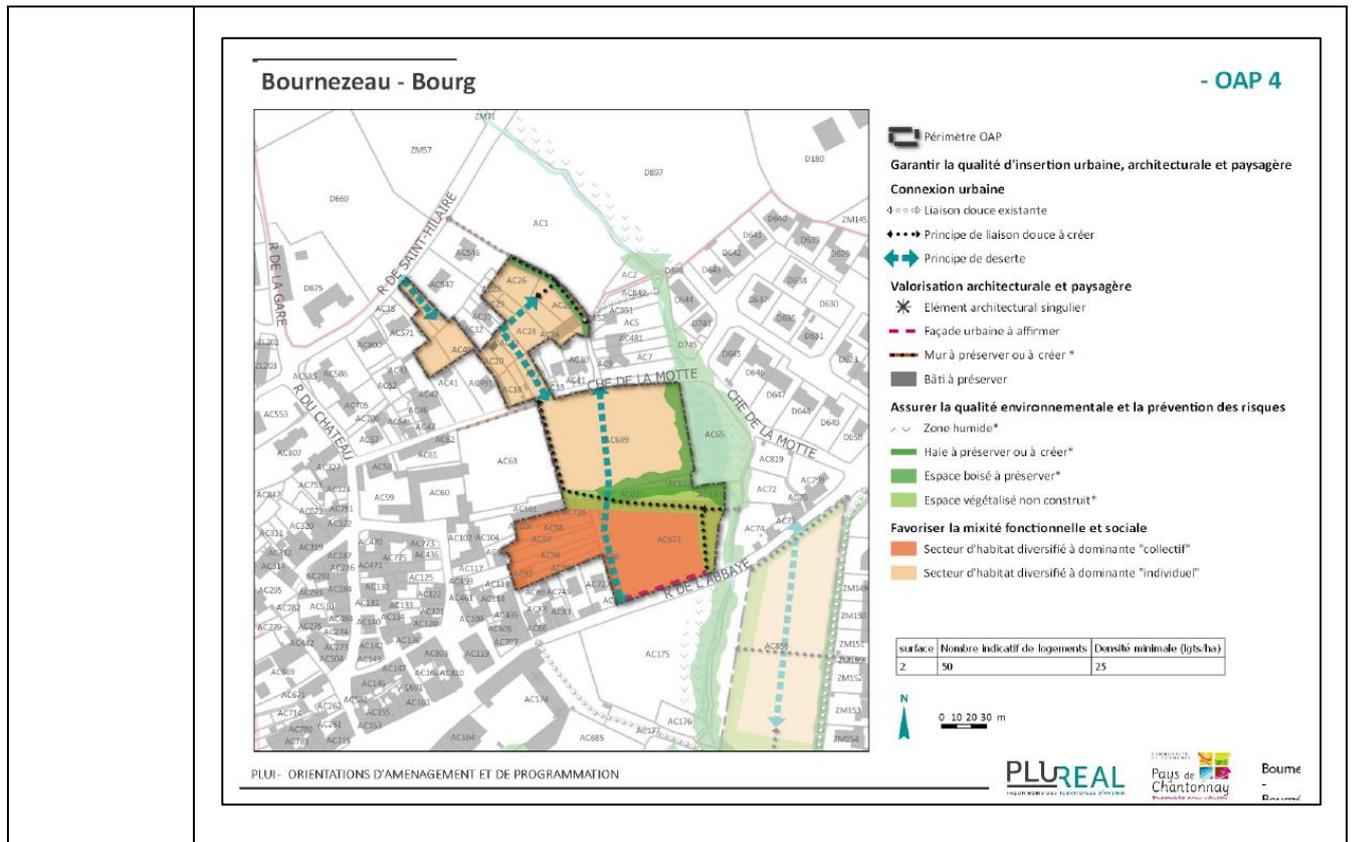
<p>BZ_10 et BZ_11 M et Mme CHAPELÉAU signalent une zone humide, une mare, des hangars existants</p>		
---	--	--

Commune de Bournezeau : intégration de l'étude en cours

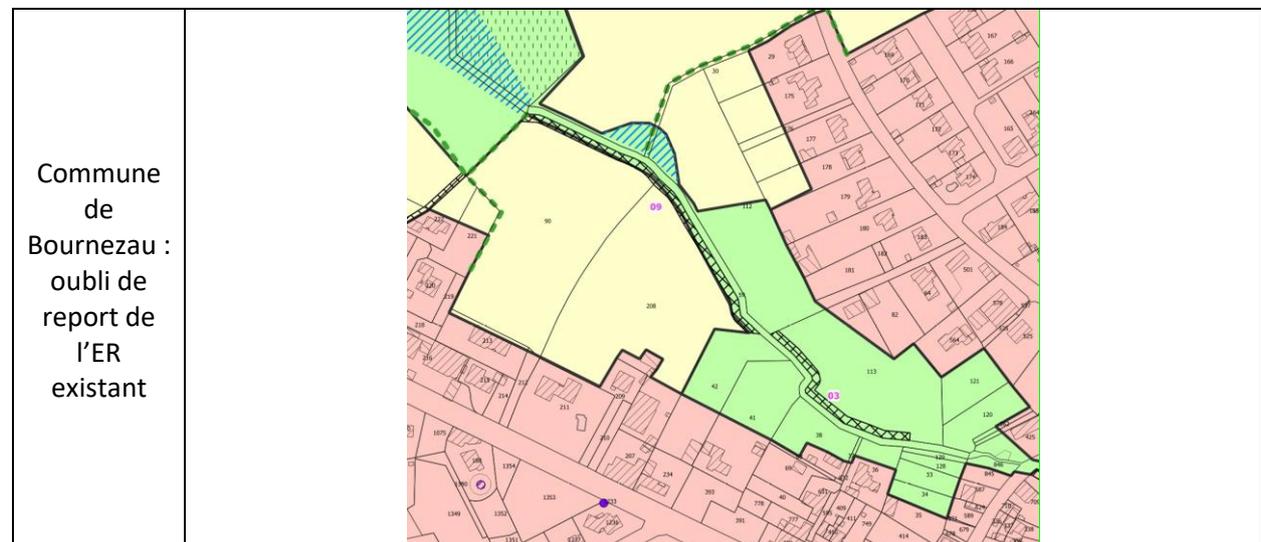


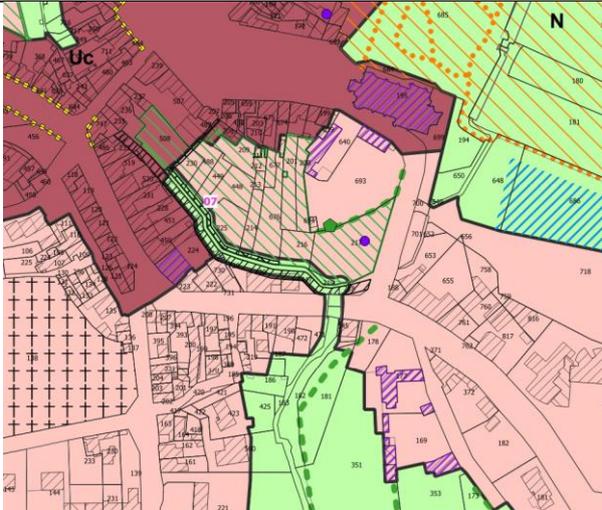
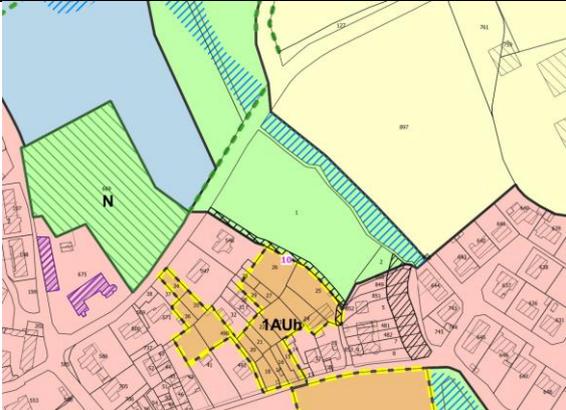
Commune de Bournezeau : rectifier le périmètre de l'OAP et de la zone 1AUh





3.1.3. Demande concernant les ER



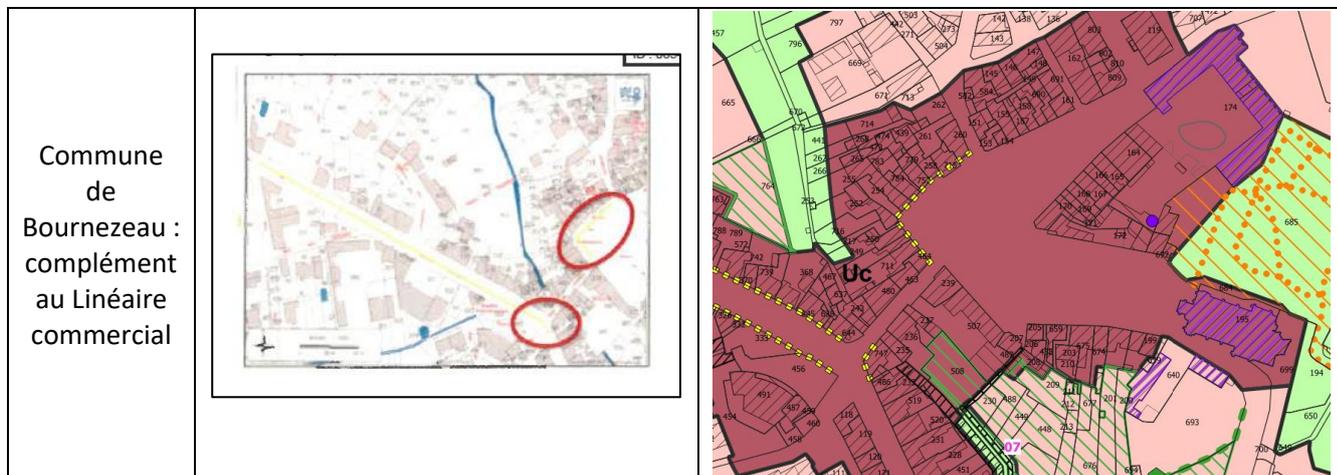
Commune de Bournezau : oubli de report de l'ER existant	
Commune de Bournezau : oubli de report de l'ER existant	

3.1.4. Demandes concernant les changements de destination

Les bâtiments ajoutés sont situés à :

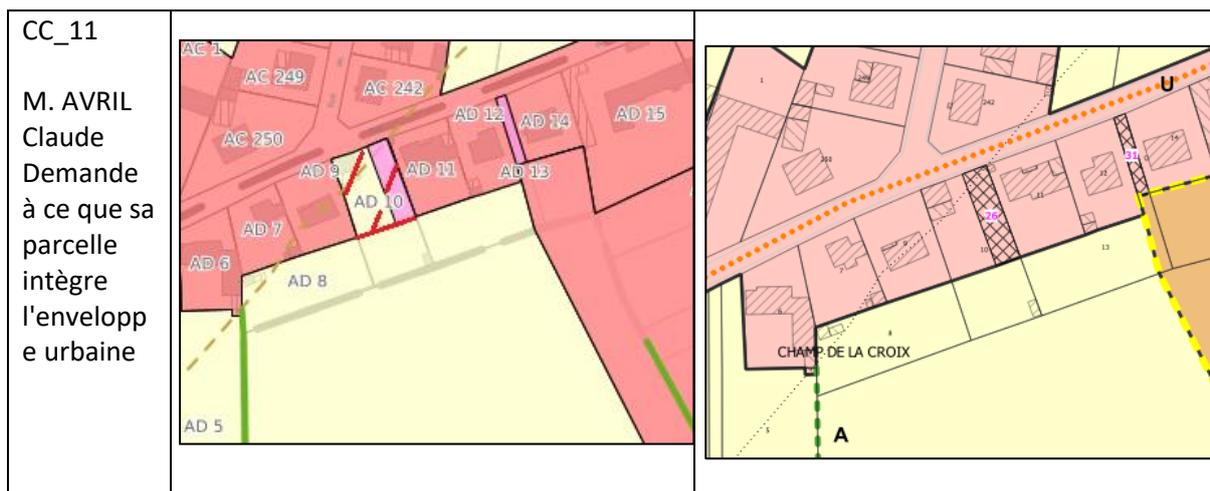
- Dépendance à L'Augoire (H0717)
- Dépendance à La Croisée de la Boule (A0296)
- Grange à Les Sauzaies (WB0064)
- Ancienne habitation à Le Thiboef (F0495)

3.1.5. Autres demandes

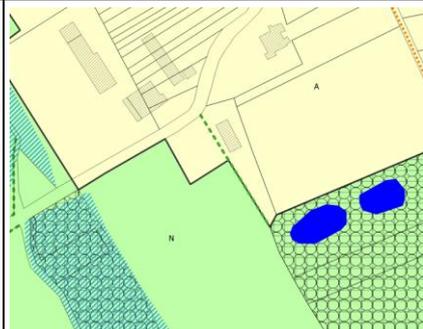


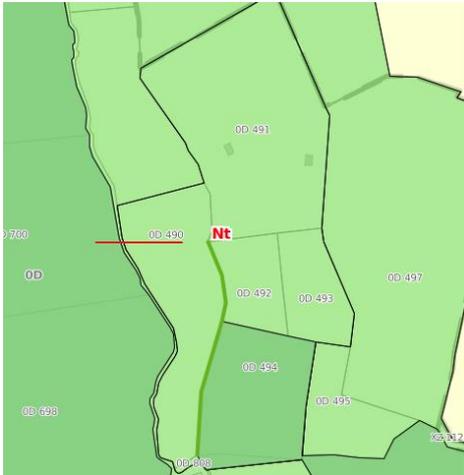
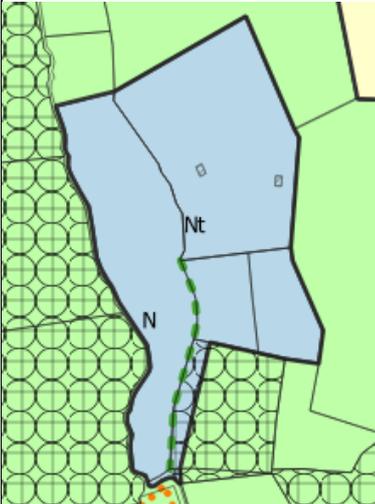
3.2. Commune de CHANTONNAY

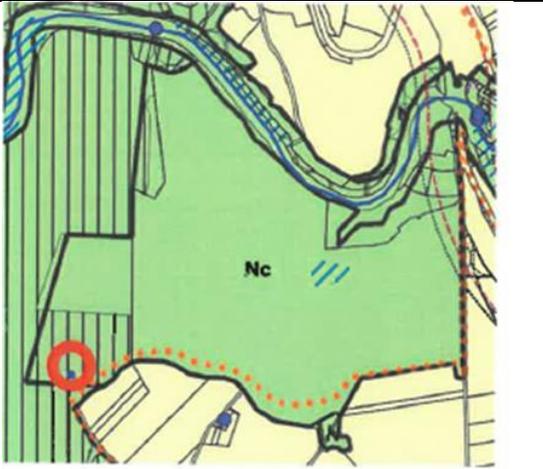
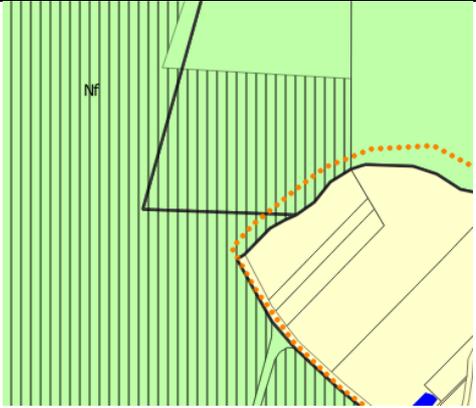
3.2.1. Demandes de modification de zonage



<p>CHA11 Les propriétaires concernés par la zone Nj, MM DALLEMAGNE, MARIN, MOISSON, LEGLAT, PAILLERAU, VILLAIN Passage Nj en Uj</p>		
--	---	--

<p>CH 12 M. Schwab Permettre l'extension d'un bâtiment agricole</p>		
--	---	--

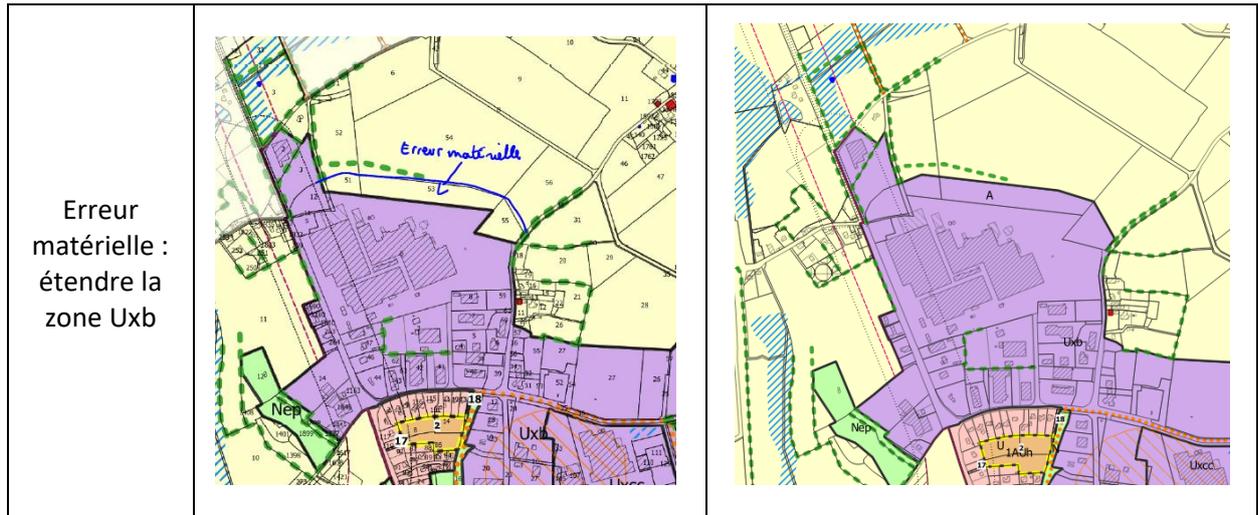
<p>CC_04 M. ROGER</p> <p>Camping du Moulin Neuf Sollicite l'extension du zonage Nt pour la totalité de la parcelle 490,</p> <p>Une partie de la parcelle 490 est reclassée en Nt et en compensation, reclassement en N sur la partie en EBC, parcelle 494</p>		
---	---	--

<p>RD_30 Déposé par M. Pineau pour M. J. Henry directeur des carrières Kleber Moreau à Pont Charron (arrêté préfectoral 15- DRCLE/1- 283)</p>	 <p>secteur classé en zone « N » (ICPE existante admise, observation 2.1)</p>	
	 <p>ce secteur est concerné par l'arrêté préfectoral d'autorisation et est physiquement en exploitation.</p>	
	 <p>secteur classé en mare à protéger</p>	

Le «décroché» entouré de rouge est une erreur matérielle.

La zone humide répertoriée correspond au bassin de collecte d'eaux pluviales. Il ne peut s'agir d'une zone humide à protéger car lorsque la carrière sera en fin d'exploitation, le travail des pompes n'existera plus. L'identification est supprimée.

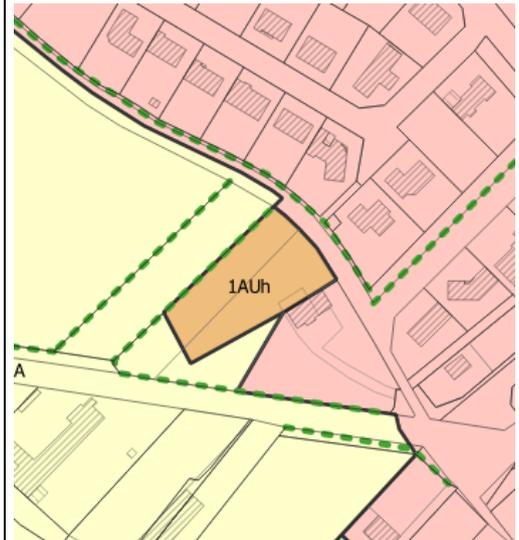
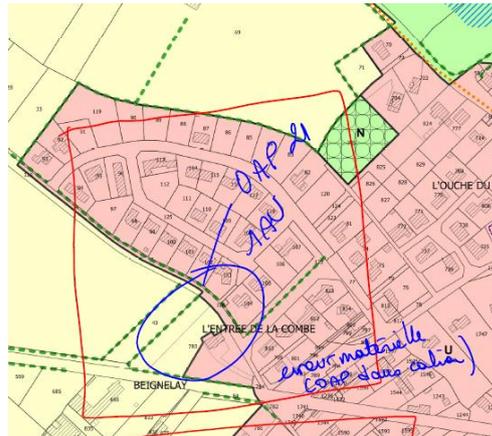
La mare (entourée de rouge) est indiquée comme devant être protégée dans le PLUi alors qu'elle a été intégrée à l'arrêté d'exploitation de la carrière et fait l'objet d'une mesure de compensation. Son identification est supprimée.



3.2.2. Demandes concernant les OAP



Erreur matérielle
Ajout de la zone
1AUh en
correspondance
avec l'OAP



Chantonnay - Saint-Mars-des-Prés - OAP 21

- Périmètre OAP
- Garantir la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère
- Connexion urbaine**
- Principe de déserte
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques**
- Haie à préserver ou à créer*
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**
- Secteur d'habitat diversifié à dominante "individuel"

surface	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (log./ha)
0.21	4	19

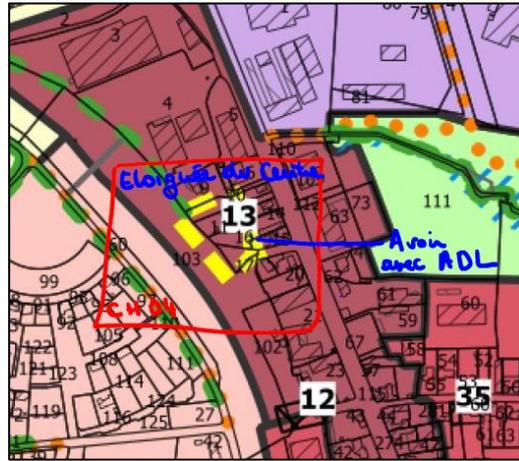
0 10 20 30 m

PLUI - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUREAL
www.plureal.fr
Pays de Chantonnay
Commune de Chantonnay

CH04
M.
BROCHARD

Retrait des
parcelles
10 et 11 de
l'OAP



Chantonay - Bourg

- OAP 13



- Périmètre OAP
- Garantir la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère**
- Connexion urbaine**
 - Principe de liaison douce à créer
 - Principe de desserte
- Valorisation architecturale et paysagère**
 - Élément architectural singulier
 - Façade urbaine à affirmer
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques**
 - Principe de continuité paysagère
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante "individuel" ou "collectif"

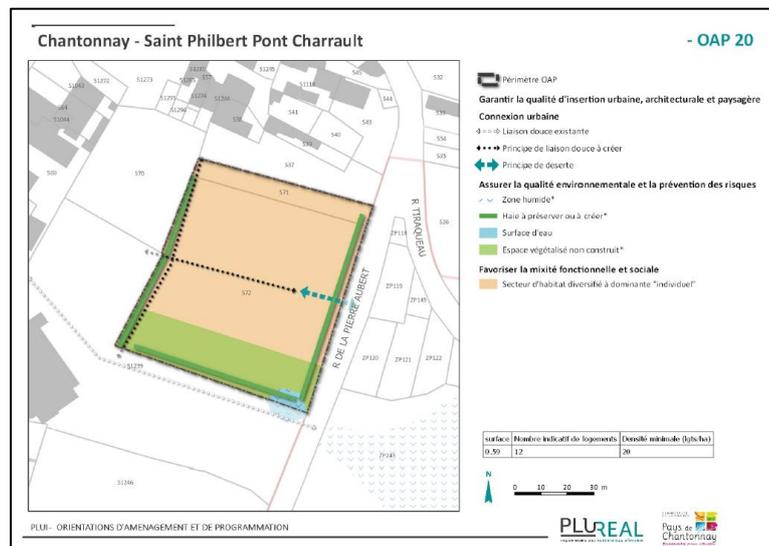
surface	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (log./ha)
0.14	3	21



PLUI - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

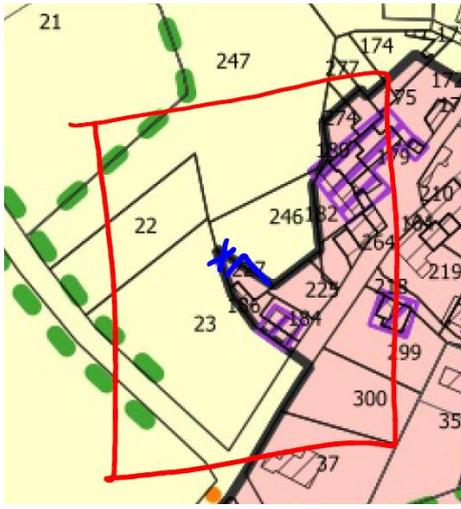
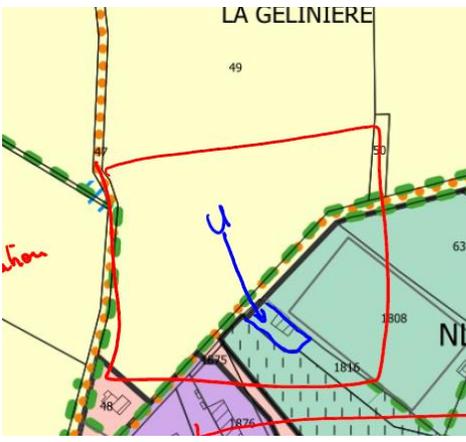


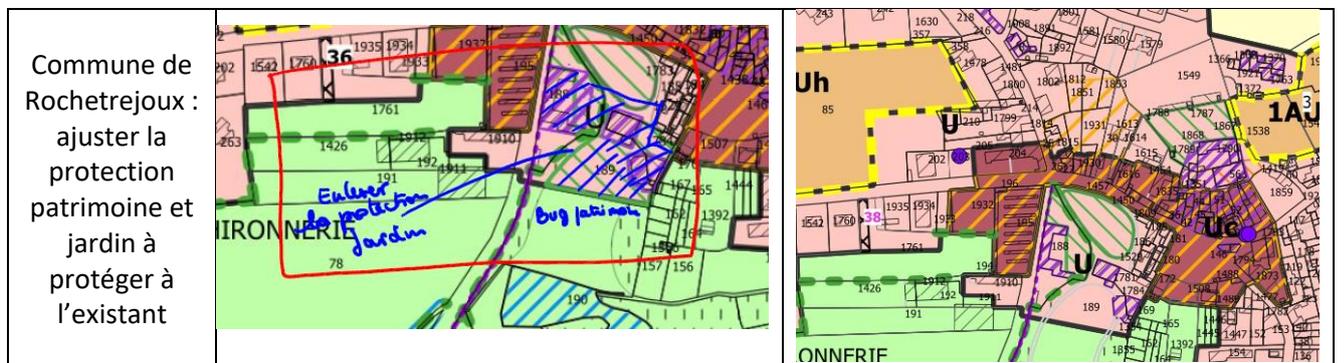
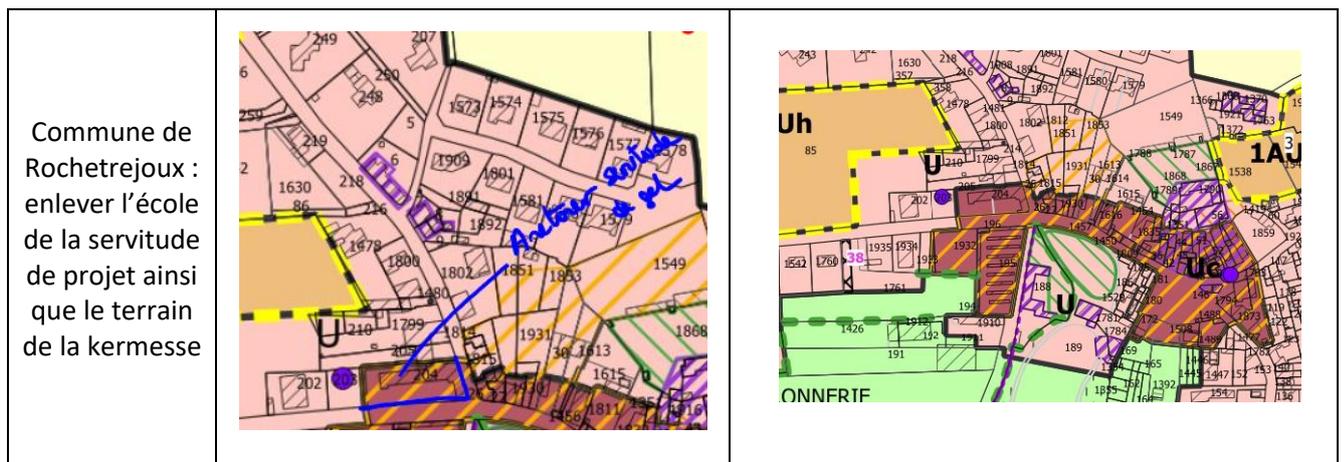
Commune de Chantonnay : ajout de la mare dans l'OAP

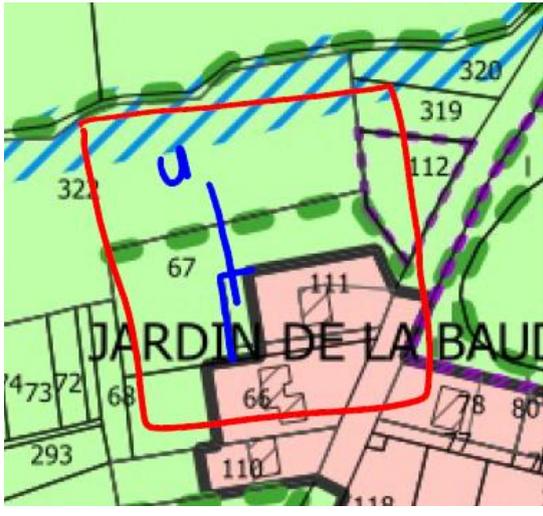
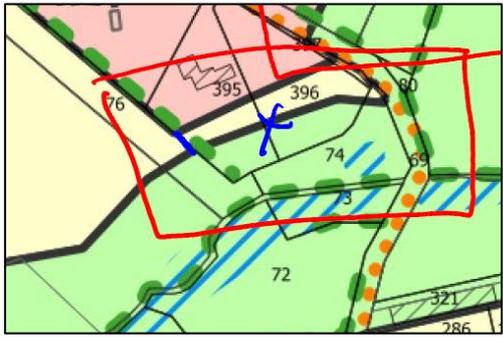
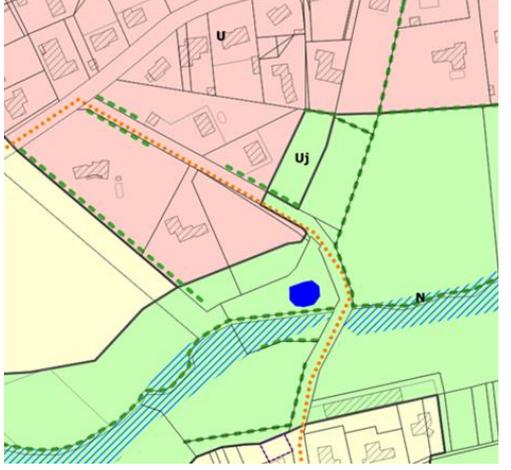


3.3. Commune de ROCHETREJOUX

3.3.1. Demandes concernant les modifications de zonage

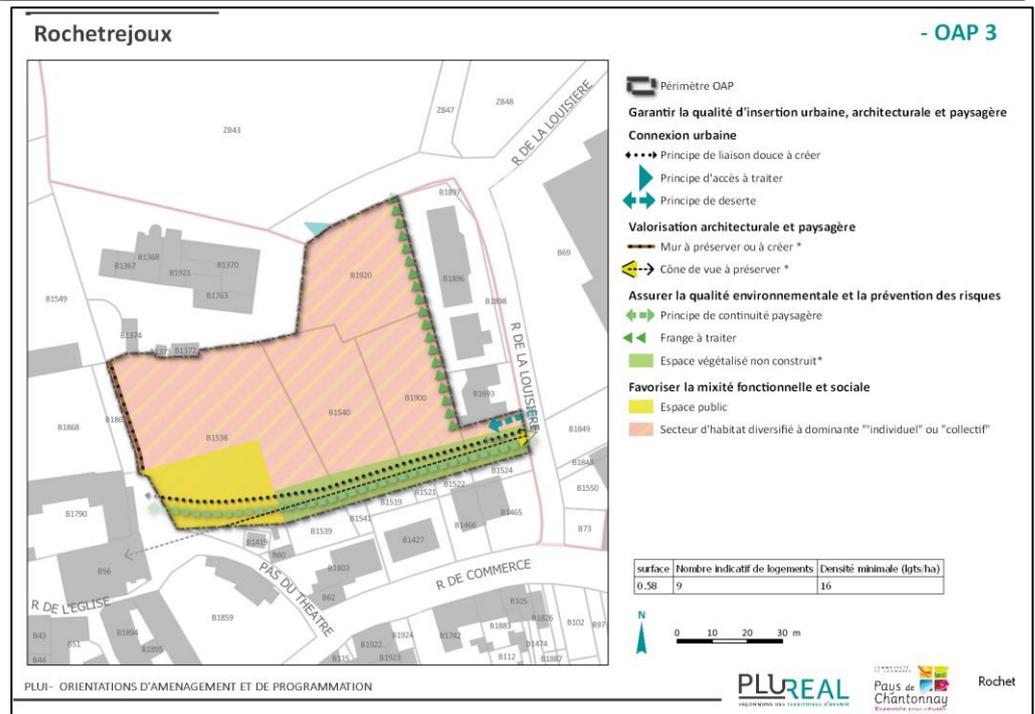
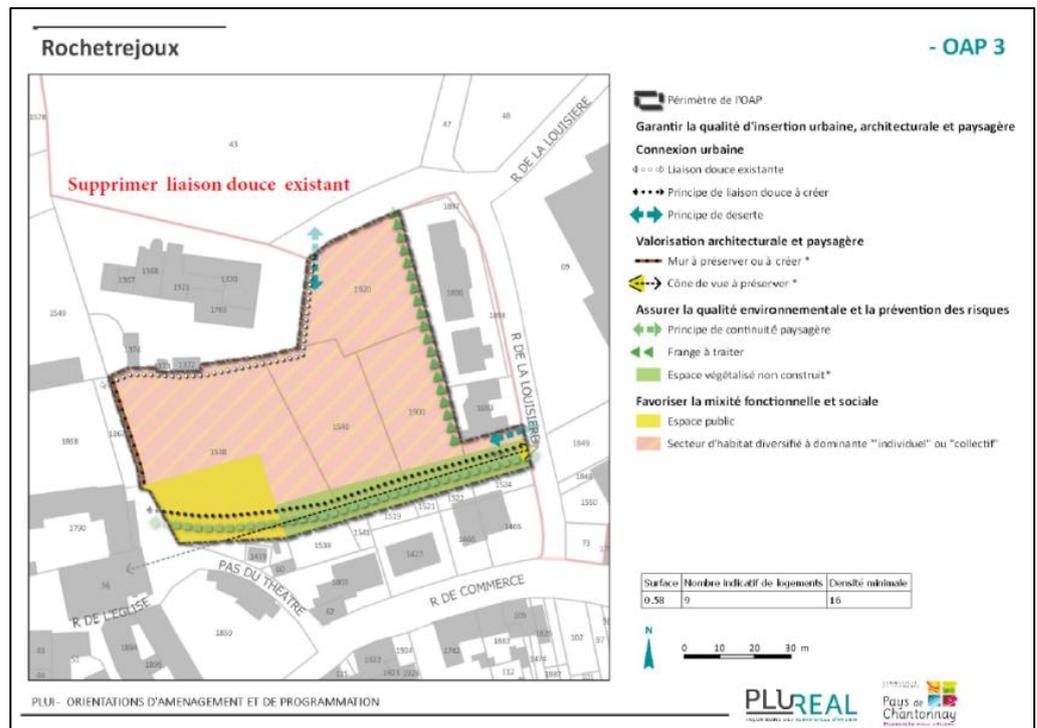
<p>Commune de Rochetrejoux</p> <p>Ajustement de la zone U</p>		
<p>Commune de Rochetrejoux</p> <p>Reclassement des ateliers communaux en zone U et non en NL</p>		



<p>Commune de Rochetrejoux : ajuster la limite U sur le jardin</p>		
<p>Commune de Rochetrejoux : ne pas créer d'enclave A</p>		
<p>Commune de Rochetrejoux : identifier la STEP en Nep</p>		

➤ Demandes concernant les OAP

Commune de
Rochetrejoux :
supprimer le
chemin existant au
nord



3.4. Commune de SAINT GERMAIN DE PRINÇAY

3.4.1. Demandes concernant les OAP

SGP_09

Mrs MERLET Germain et Commune de Saint Germain de P.

Demandent que la parcelle n° 104 ne soit pas enclavée et qu'un accès aménagé dans l'OAP soit identifié à ce titre.



Saint Germain de Prinçay

- OAP 1



Périmètre OAP

Garantir la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Connexion urbaine

- Voie à requalifier
- Principe de déserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine à affirmer
- Mur à préserver ou à créer *
- Cône de vue à préserver *

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à préserver ou à créer*
- Espace végétalisé non construit*

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat diversifié à dominante "individuel"

surface	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lts/ha)
0.31	6	19

0 10 20 30 m

PLUI - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-GERMAIN-DE-PRINÇAY- BOURG		OAP 1
Contexte		Enjeux / objectifs
		<ul style="list-style-type: none"> - Création de nouveaux logements en continuité du centre ancien et en transition avec les espaces agricoles situés au nord du bourg de Saint-Germain-de-Prinçay.
Description du site		Orientations paysagères, environnementales et urbaines
Situé au nord-ouest de l'église du bourg de Saint-Germain-de-Prinçay, le secteur vient en transition entre le tissu urbain ancien et les espaces ruraux.		<ul style="list-style-type: none"> - Préserver des vues depuis la route des Logis sur les espaces agricoles situés au nord du site. - Traiter finement la transition entre l'espace rural et le futur secteur urbanisé. - Penser l'organisation des constructions en cohérence avec le tissu urbain ancien environnant.
Photo du site		Desserte
		<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un principe de desserte dans la continuité de la rue des Borderies. - Retrouver, en compensation de l'aménagement, une solution pour la desserte du secteur agricole situé au nord.
PLUI – Orientations d'Aménagement et de Programmation		

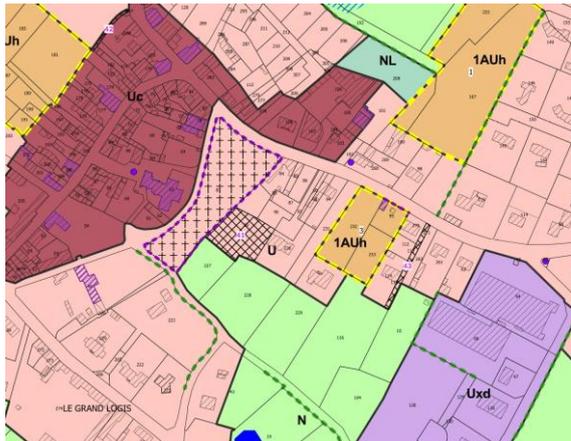
3.4.1. Demandes concernant les changements de destination

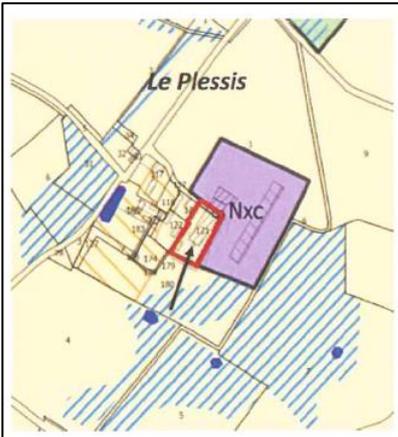
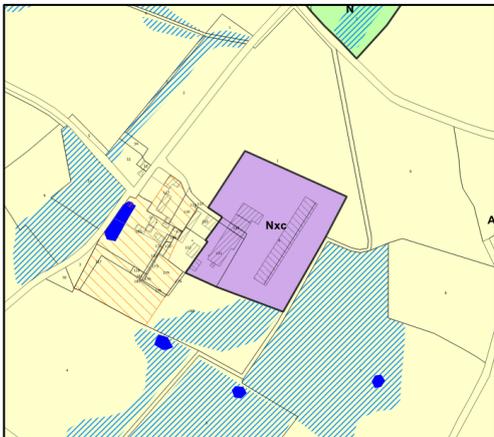
Les bâtiments ajoutés sont situés à :

- Grange à Chateaubriand (ZW99)
- Logis avec dépendances à Froutin (D715-716-717)
- Dépendance à La Montagne (C540)
- Dépendance à La Montagne (C541-542)
- Grange à La Touche (AD135)
- Dépendance à Les Grois (C260)
- Dépendance à Les Grois (C1045)
- Dépendance à Les Grois (C261)
- Dépendance à Les Grois (C279)
- Dépendance à Les Roches Baritaud (AC209)
- Dépendances à Lousigny (C32-1011-1012)

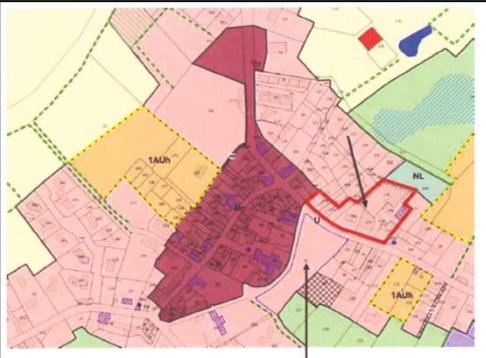
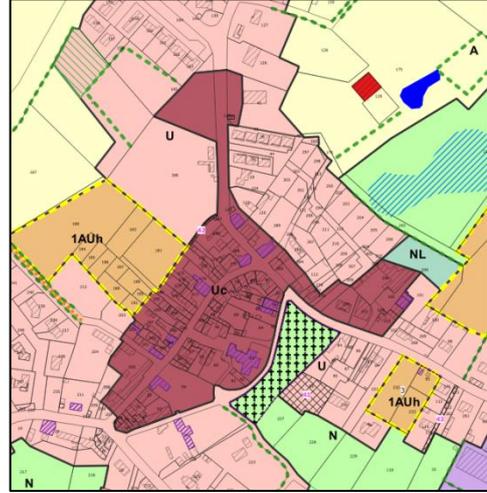
3.5. Commune de SAINT HILAIRE LE VOUHIS.

3.5.1. Demandes concernant les modifications de zonage

<p>Commune de Saint Hilaire le Vouhis Intégration figuré cimetière</p>		
--	---	--

<p>Saint Hilaire le Vouhis Intégrer la totalité des bâtiments de l'entreprise dans la zone Nxc</p>		
--	---	--

3.5.2. Demande de modification des périmètres de centralité

<p>Saint Hilaire le Vouhis Élargir le périmètre de la centralité jusqu'au foyer des jeunes et la salle des fêtes.</p>		
---	---	--

3.5.3. Demandes concernant les OAP

<p>Commune de Saint Hilaire le Vouhis Revenir à une densité de 15 logements à l'hectare et non 18. Ajuster l'OAP au permis d'aménager.</p>		 <p>plan de composition Général TANGUY Architecte d'Etat, urbaniste et Paysagiste projet n°2 oct. 1985/86</p>
--	---	---

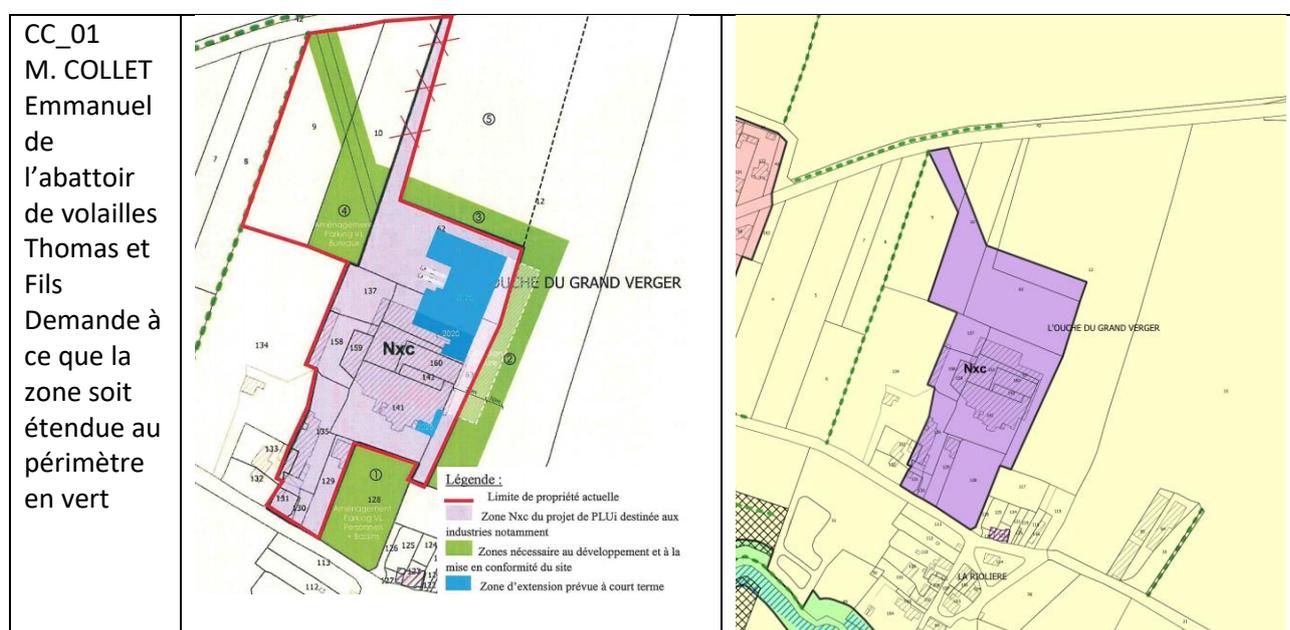
3.5.1. Demandes concernant les changements de destination

Le bâtiment ajouté est situé à :

- Dépendance à La Croix des Noues (YL0086)

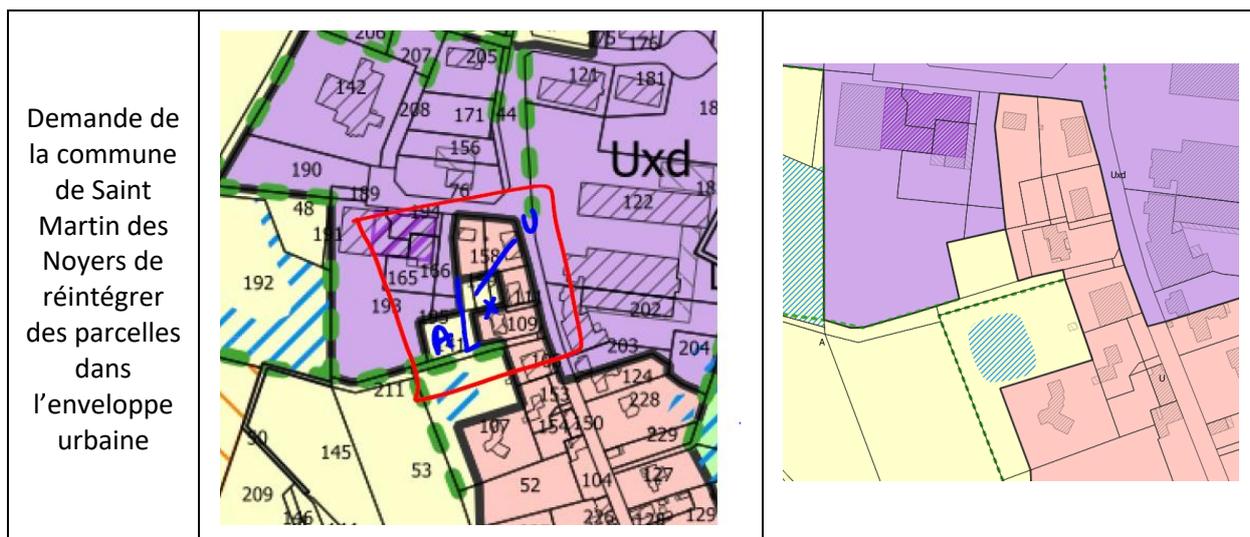
3.6. Commune de SAINT MARTIN DES NOYERS.

3.6.1. Demandes concernant les modifications de zonage

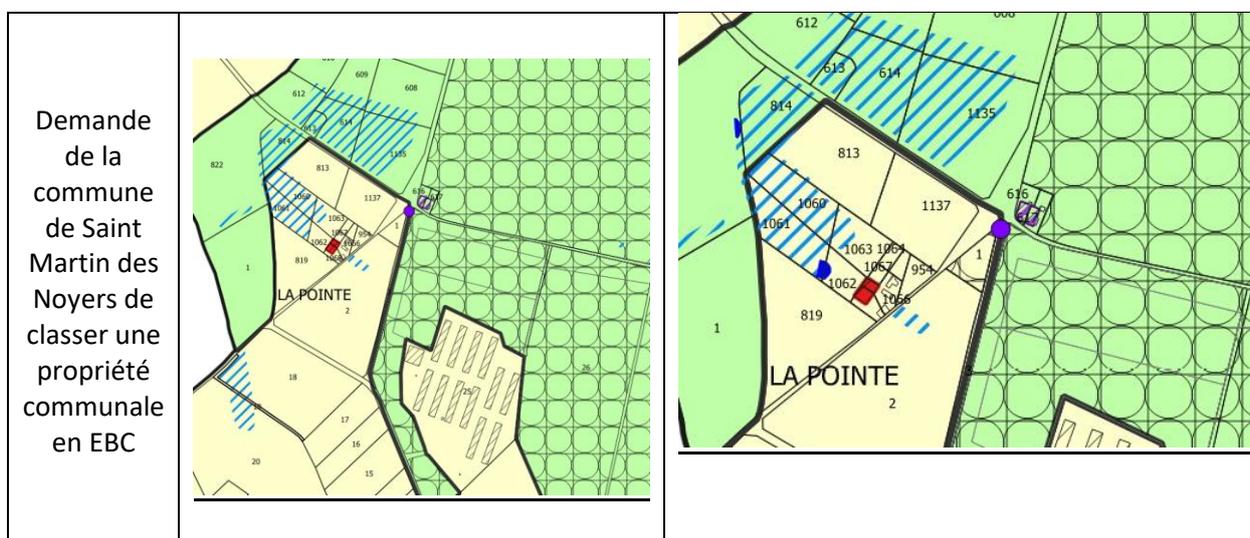


Les modifications retenues permettent à l'entreprise de s'étendre sur le foncier sur lequel elle est propriétaire. La partie située en limite n'est pas retenue.





3.6.2. Ajout d'un EBC

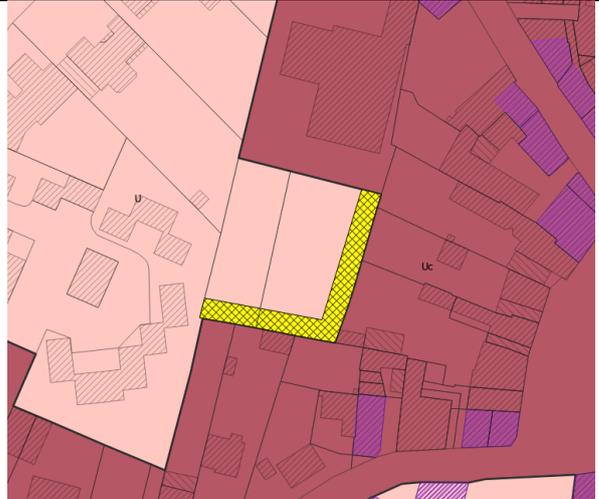
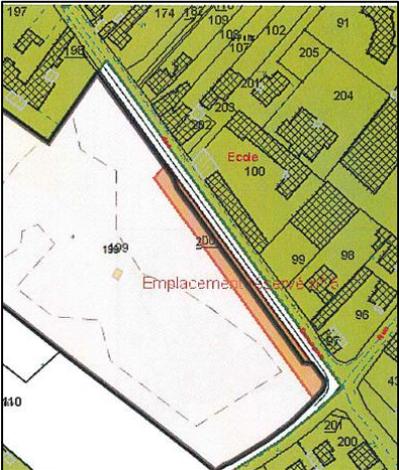
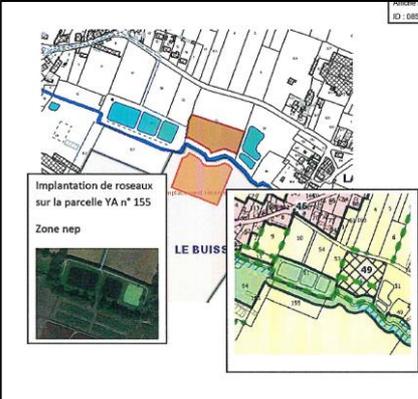


3.6.3. Demandes concernant les changements de destination

Le bâtiment ajouté est situé à :

- Grange à La Boivinière (YC0064)

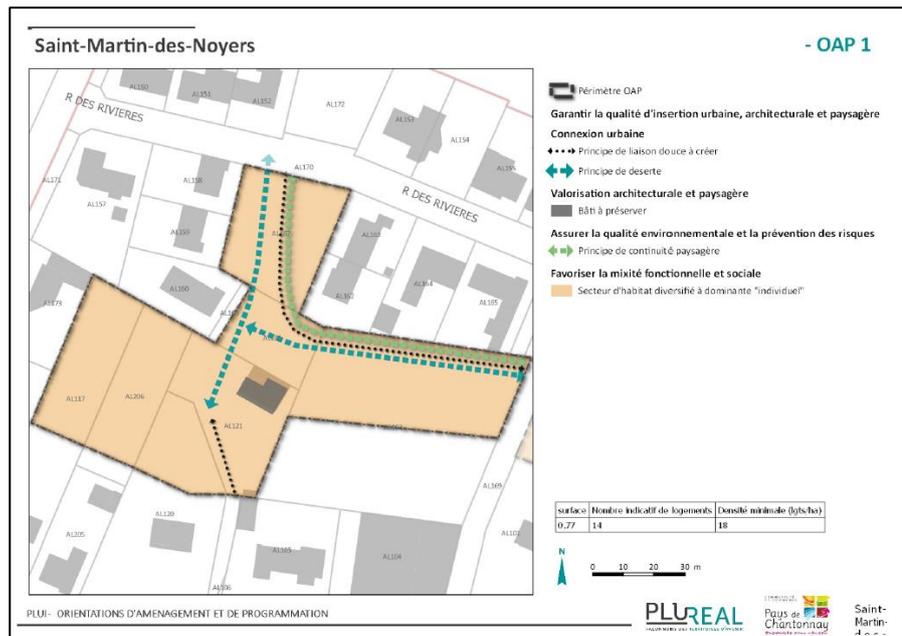
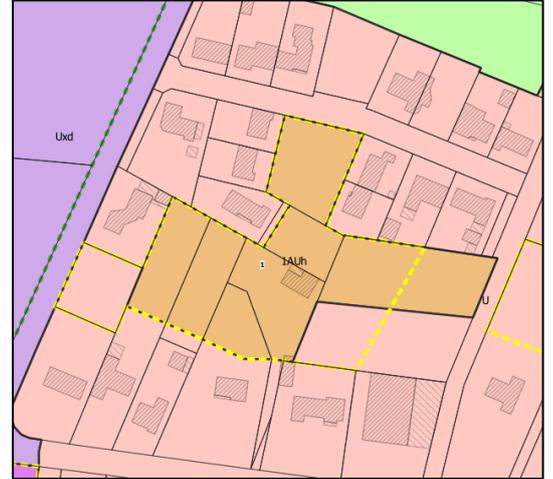
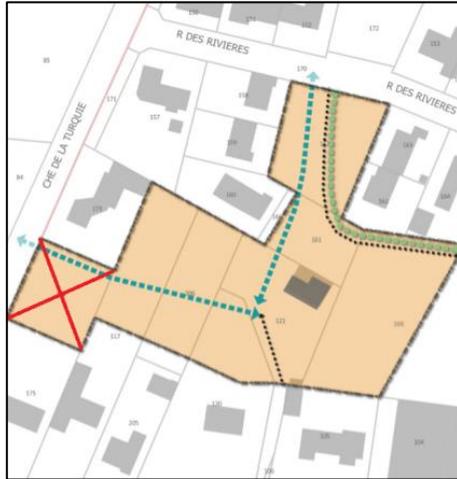
3.6.4. Demandes concernant les E.R

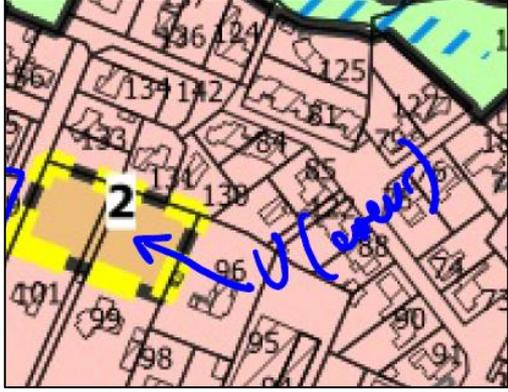
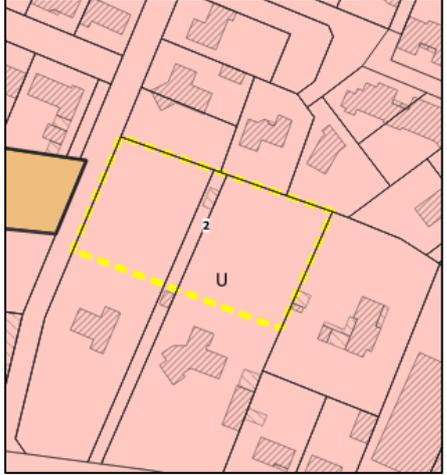
<p>Commune de Saint Martin des Noyers Remettre l'emplacement réservé correspondant au n°1 du PLU</p>		
<p>Commune de Saint Martin des Noyers Remettre l'emplacement réservé correspondant au n°5 du PLU</p>		
<p>Commune de Saint Martin des Noyers « La Station » : l'emplacement réservé doit être conservé à l'identique du PLU</p>		

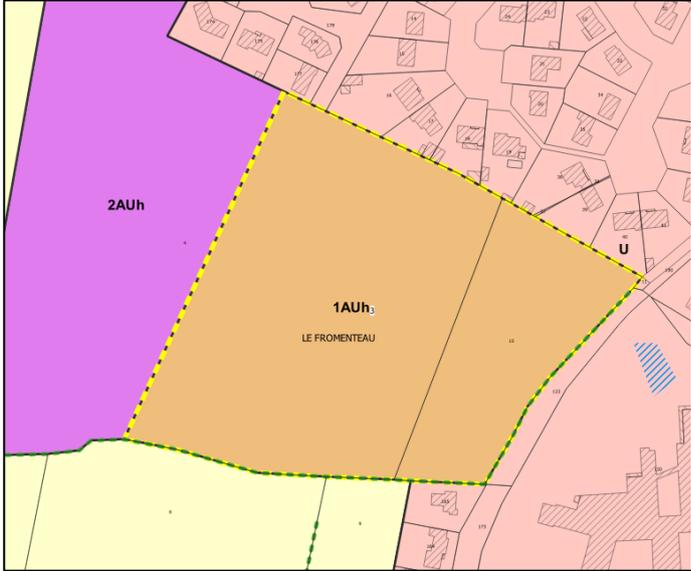
3.6.5. Demande concernant les OAP

RD_35
 Famille
 NICOLEAU

Demande de
 sortir la
 parcelle
 AL174 de
 l'OAP.
 Ils l'ont
 viabilisée et
 souhaitent
 terminer leur
 projet (2
 lots)

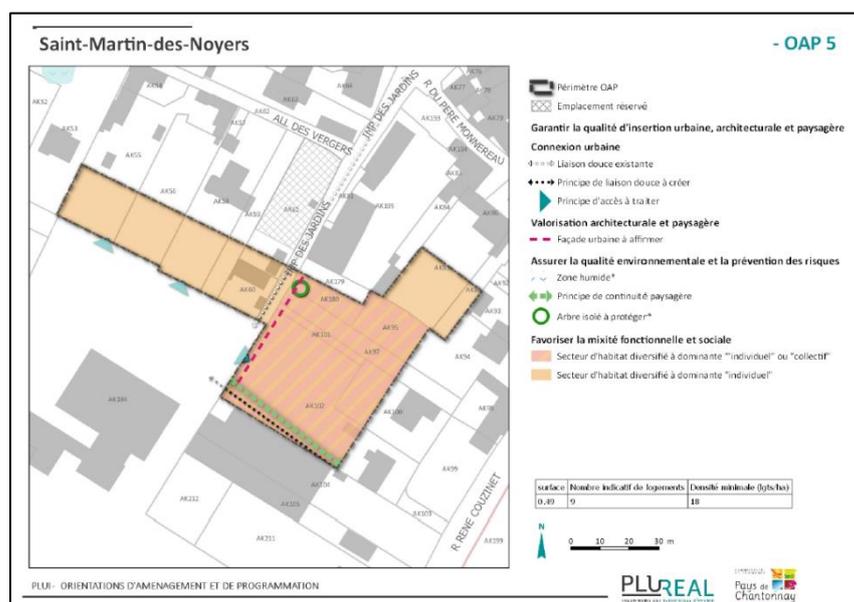
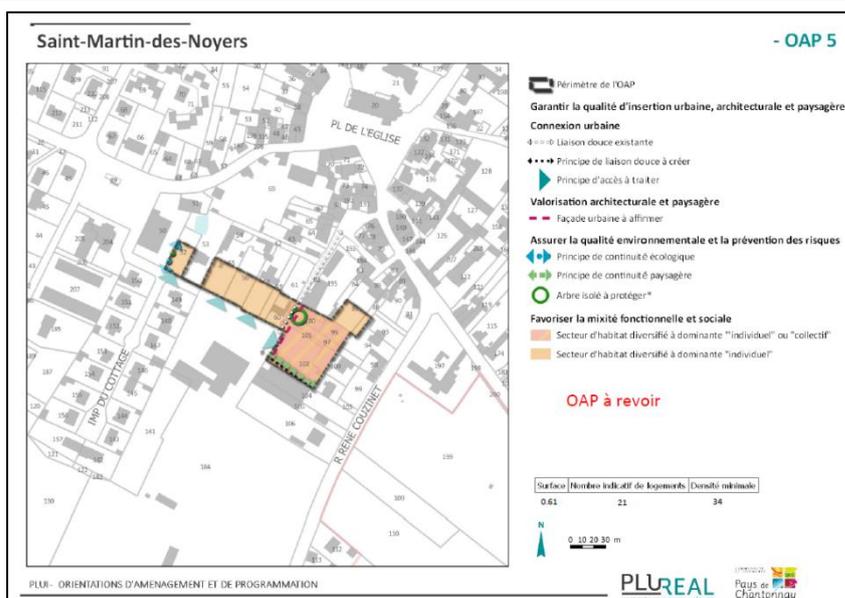


<p>Commune de Saint Martin des Noyers : remettre en U pour permettre des constructions au coup par coup</p>		
---	---	---

<p>Commune de Saint Martin des Noyers : rectifier le périmètre en fonction de la modification du PLU</p>	
--	---

SMN_04
BOISSELEAU
Paule et
Anne
Commune
de SMN
dans son
avis

Supprimer
les parcelles
52 et 179.
Réduire
l'emprise
sur les
fonds de
jardin.

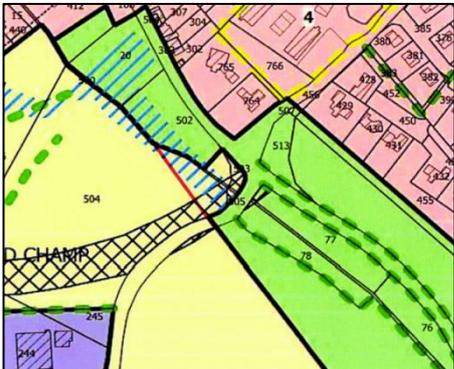
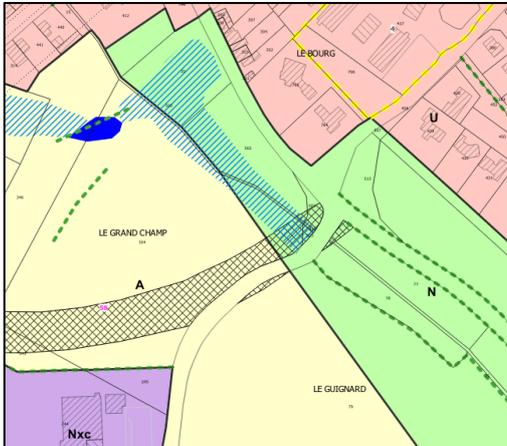


SMN_02 M. de PAULE Claude	Pour les parcelles AD 49 – 50 – 51. Souligne que la pente du terrain imposera un système de relevage des eaux usées. Il s'oppose à la vente de ses terrains, ainsi que son beau-frère.
RD_40 M. LE THIEC Ludovic	Parcelle AD 4. Avec le tracé actuel de l'OAP, il ne pourra plus sortir sa voiture du garage
CC_09 M GAUTREAU Alain	Il a obtenu un permis d'aménager. Il a participé au financement de la voirie (43 000 €). L'OAP bloque son projet d'un ou deux lots sur la parcelle AD 66. Le tracé de l'OAP lui fait perdre son garage (parcelle AD 62). (PA à transmettre). On peut sortir son garage.
SMN	La commune de Saint Martin des Noyers

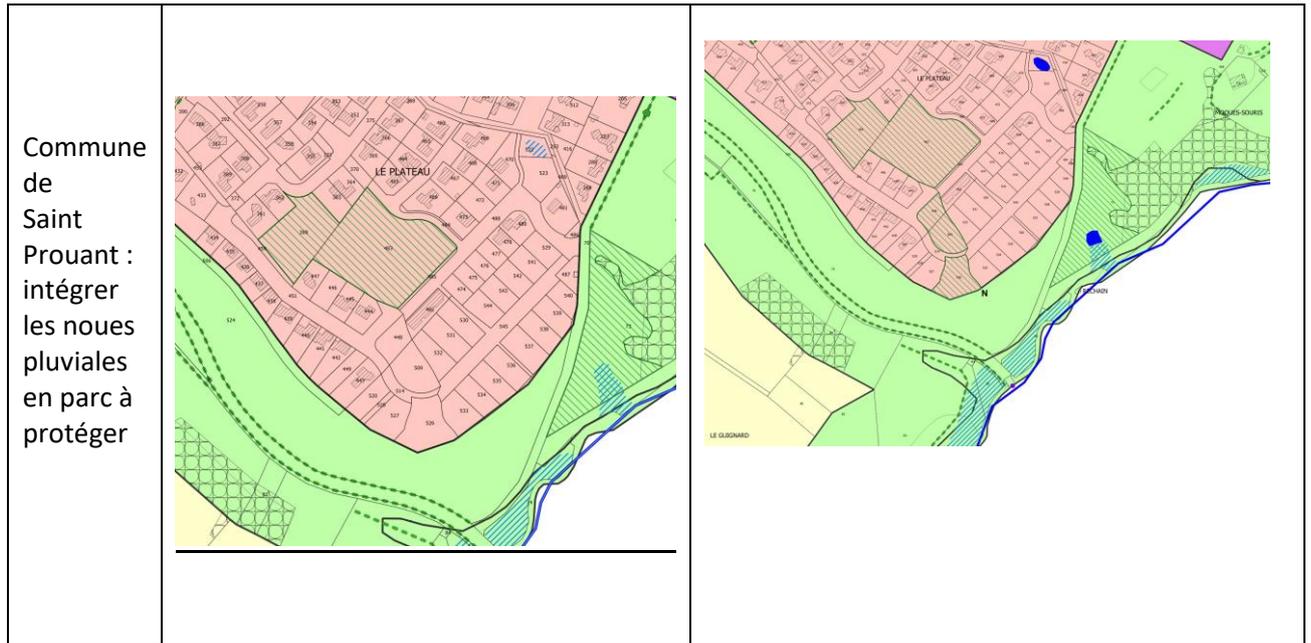
	Demande de réduire l’emprise des parcelles AD 3 et AD 4 (Les personnes ne peuvent plus accéder à leurs sous-sol)	
		

3.7. Commune de SAINT PROUANT.

3.7.1. Demandes concernant les modifications de zonage

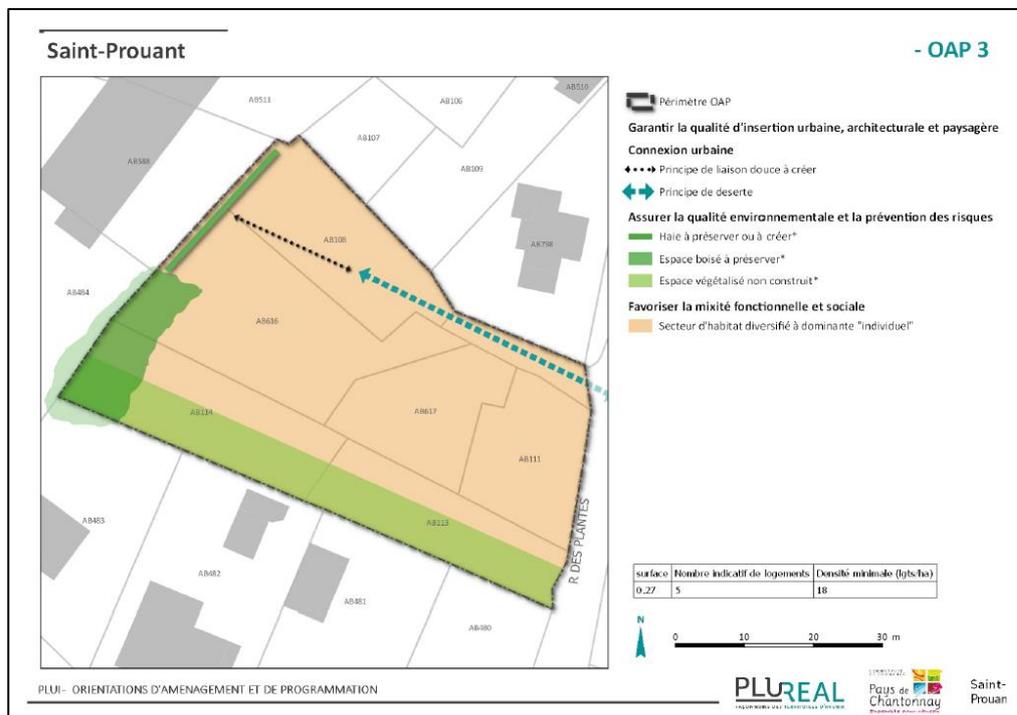
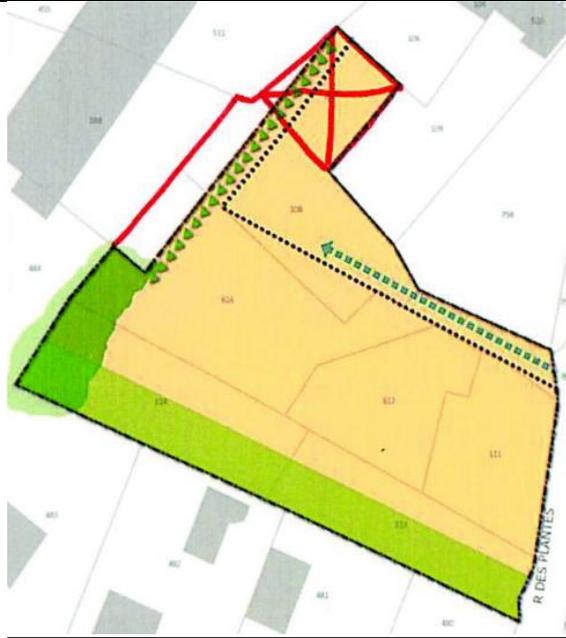
<p>Commune de Saint Prouant : rectifier le zonage N pour le rendre cohérent</p>		
---	---	--





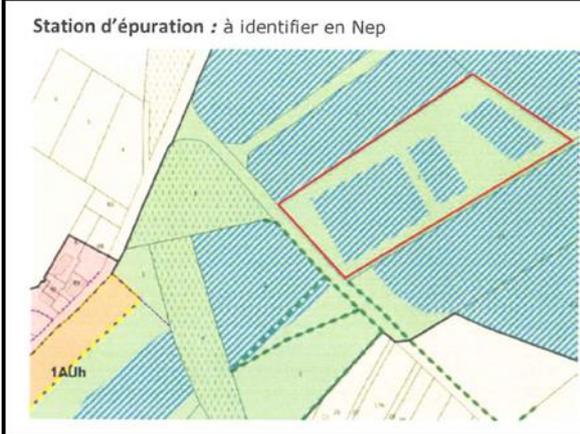
3.7.2. Demandes concernant les OAP

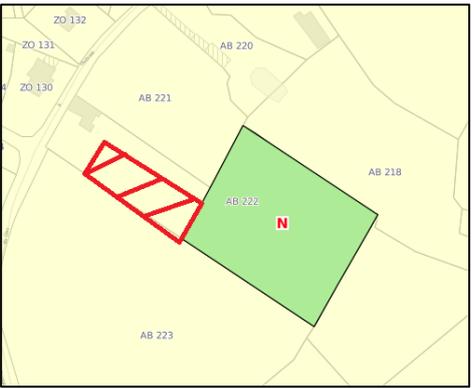
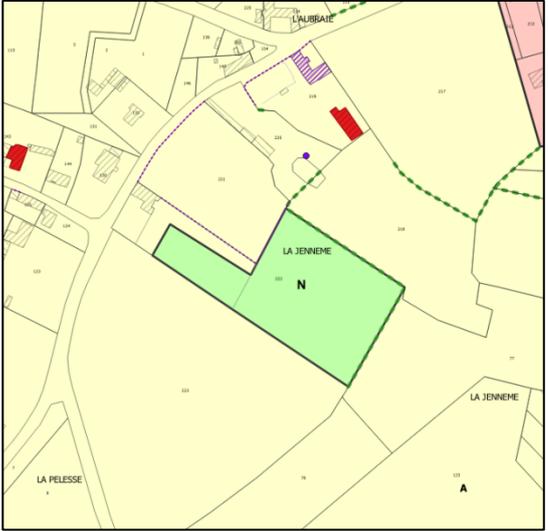
Commune de Saint Prouant
Sortir la parcelle 107 de l'OAP et faire correspondre les limites de l'OAP aux limites des parcelles n° 616 et n° 108. La haie existante sur cette parcelle sera à conserver dans le cadre d'un aménagement



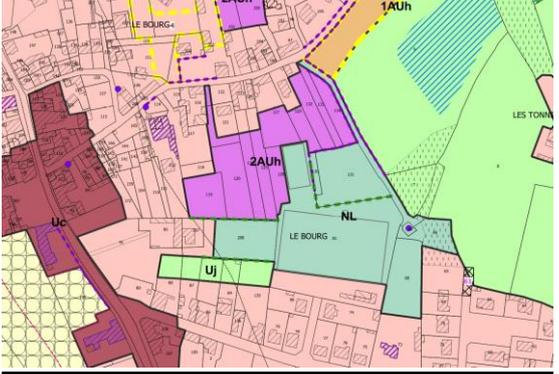
3.8. Commune de SAINT VINCENT STERLANGES.

3.8.1. Demandes concernant les modifications de zonage

	Station d'épuration identifiée	
<p>Commune de Saint Vincent Sterlanges : mettre la station d'épuration en Nep</p>		

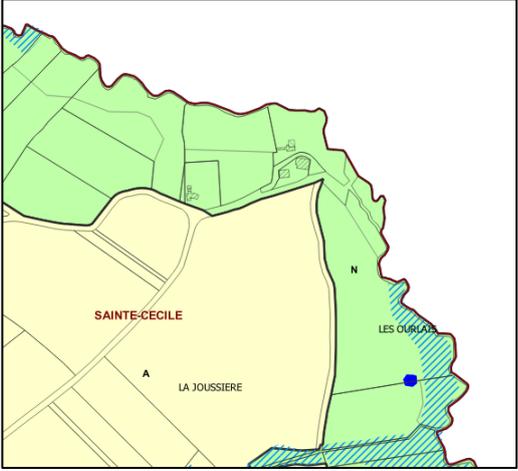
<p>SVS_05 M. LOISEAU Gabriel</p> <p>Ce secteur correspond à une zone de remblais : à classer en N</p>		
---	---	--

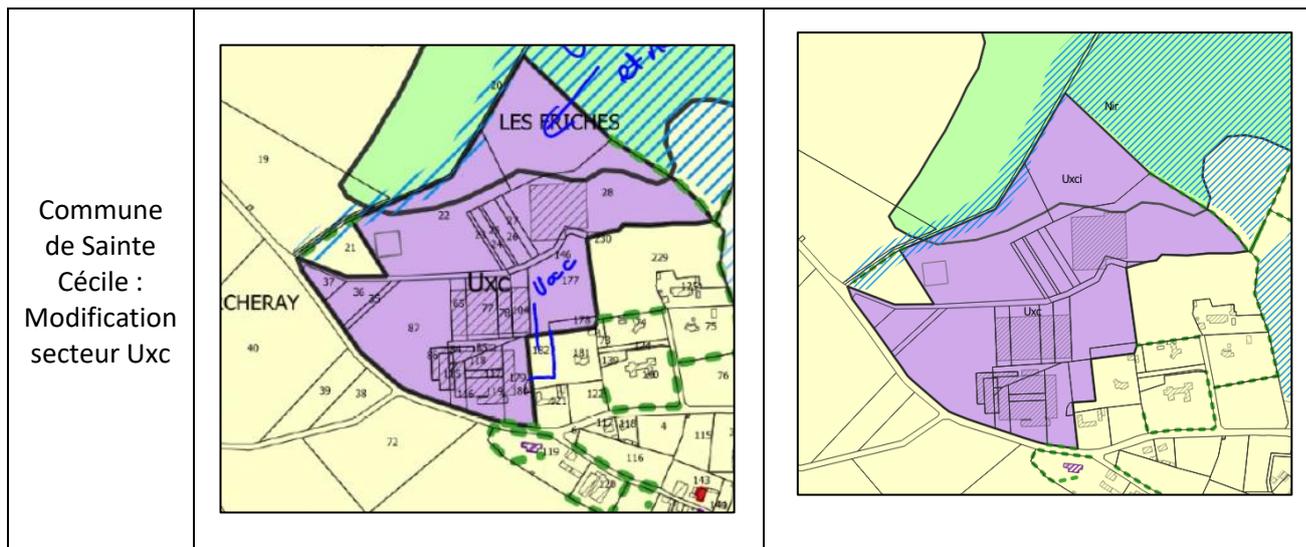
3.8.2. Demandes concernant les OAP

<p>SVS_01 et SVS_02 M. DROUET Yannick et Mme. DROUET Michèle Commune de St Vincent S</p> <p>Modification du contour de la zone 2AUh</p>		
---	---	--

3.9. Commune de SAINTE CECILE

3.9.1. Demandes de modification de zonage

<p>RD_16 M. et Mme LECHAIGNE Thomas Gilbert Aurore Habitation implantée en partie en zone N, et en partie en zone A</p>		
---	---	--



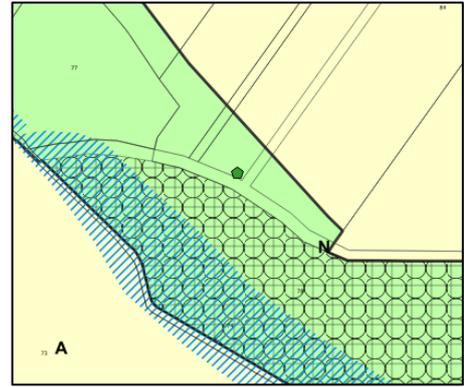
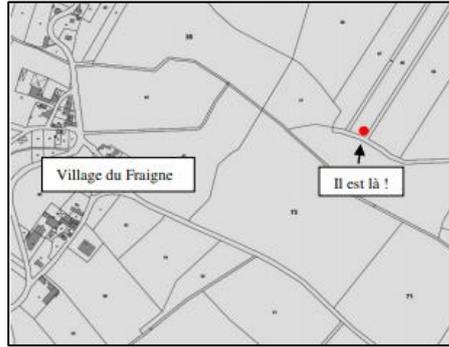
3.9.2. Demandes concernant les changements de destination

Le bâtiment ajouté est situé à :

- Dépendance à La Marzelle (ZI0086-ZI0088)

3.9.3. Arbre remarquable

RD_20
M. GABORIEAU
Patrice
Demande à
classer un
orme situé en
périphérie du
village de
Fraigne .

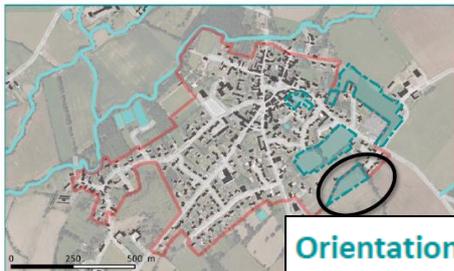


3.9.4. OAP et zones humides

SAINTE-CECILE

OAP 1

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud de Sainte-Cécile, aggloméré existant et le secteur agricole.

Photo du site



Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Traiter finement la transition entre la future urbanisation et l'espace agricole afin notamment de préserver les vues sur Sainte-Cécile depuis l'est : secteur visible depuis la départementale 39.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Prévoir un espace vert non construit (de préférence en espace public) et support de cheminement doux entre le principe de desserte créé et l'espace vert du lotissement des Mésanges afin de préserver les possibilités de connexions à plus longs termes.
- Mettre en œuvre le principe « Eviter-Réduire-Compenser » pour la gestion des zones humides présentes sur le site.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Prévoir un espace vert non construit (de préférence en espace public) et support de cheminement doux entre le principe de desserte créé et l'espace vert du lotissement des Mésanges afin de préserver les possibilités de connexions à plus longs termes.
- Mettre en œuvre le principe « Eviter-Réduire-Compenser » pour la gestion des zones humides présentes sur le site.
- Créer une frange verte au sud du lotissement afin de garantir une transition douce entre le futur secteur urbanisé et le secteur agricole.
- Mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales en cohérence avec le site.

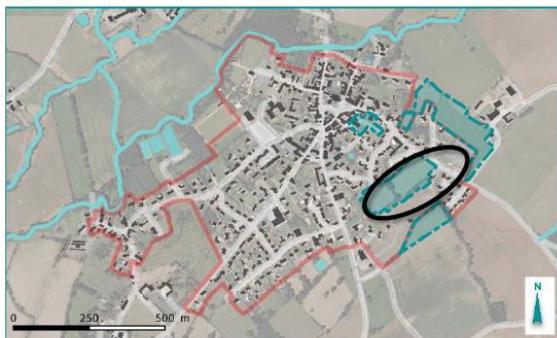
PLUI – Orientations d'Aménagement et de Program

PLUREAL
FACONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR
Chantonnay
Espace public pour tous

SAINTE-CECILE

OAP 4

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans l'enveloppe récents au sud de la rue de Saint-V

Photo du site



Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Redonner une cohérence urbaine en termes de connectivité à ce quartier.
- Préserver la structure de haie bocagère.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Préserver les haies existantes.
- Intégrer qualitativement les problématiques de zones humides dans le projet urbain en mettant en œuvre le principe « Eviter-Réduire-Compenser ».

Desserte

- Créer un principe de desserte connectant la rue de la Mauvinière avec la rue débouchant depuis le lotissement des Mésanges (positionnement à travailler avec le projet).

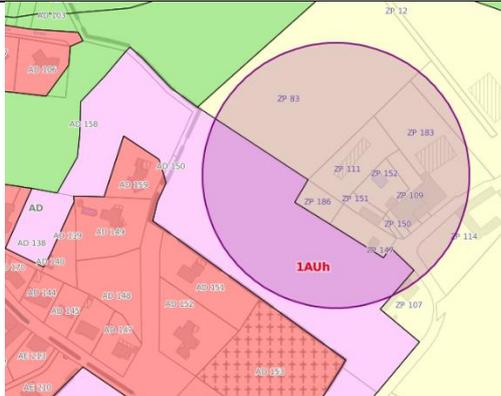
Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Préserver les haies existantes.
- Intégrer qualitativement les problématiques de zones humides dans le projet urbain en mettant en œuvre le principe « Eviter-Réduire-Compenser ».

PLUI – Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLUREAL
FACONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

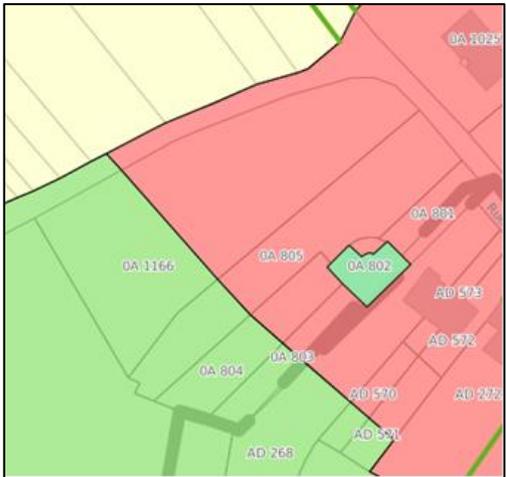
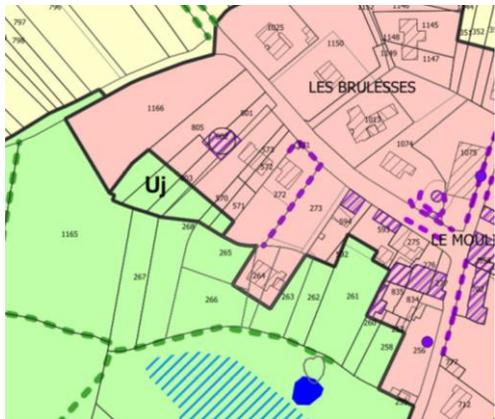
SEPTIEME
PROCESUS
Pays de
Chantonnay
Espace public pour tous

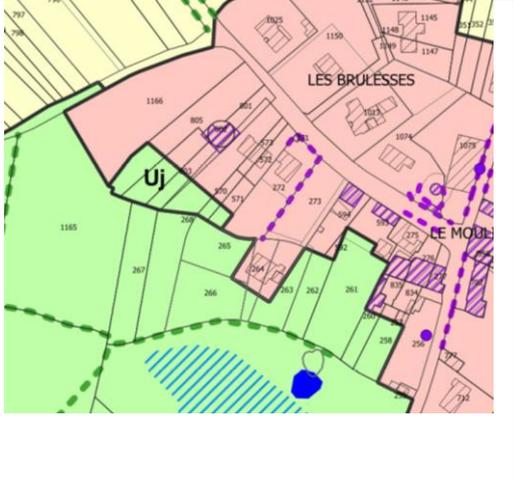
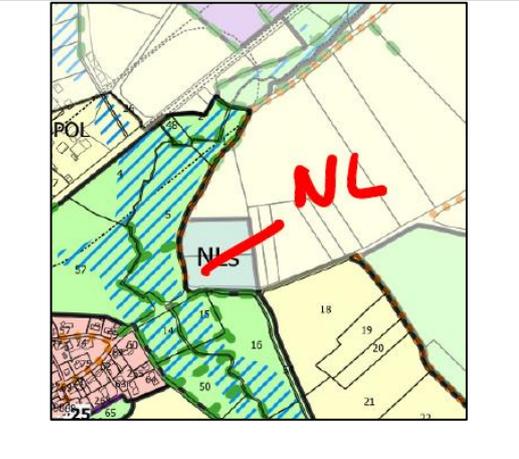
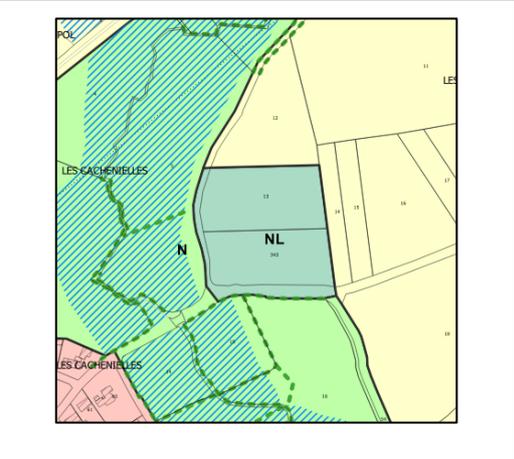
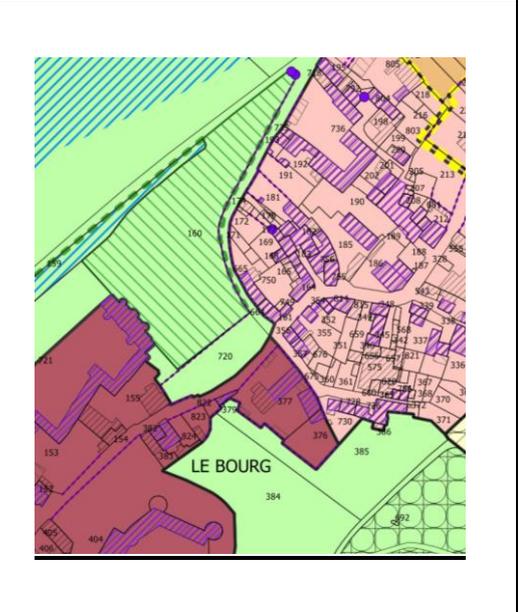
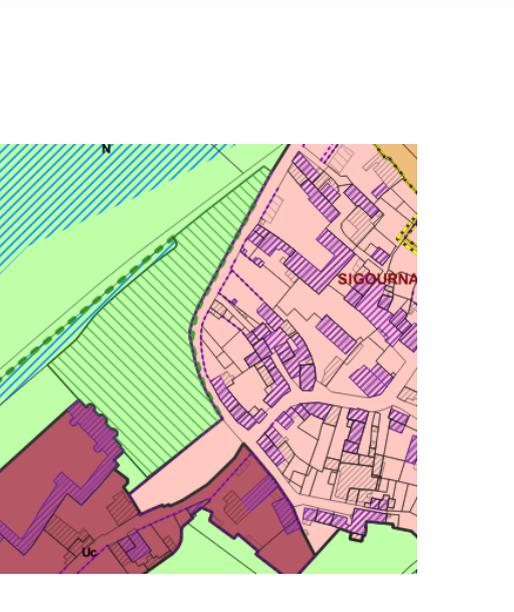
<p>SC_02 M. BOUDEAU Serge</p> <p>RD_32 pour la CHAMBRE D'AGRICULTURE.</p>	<p>L'exploitant et la Chambre d'Agriculture demandent le respect d'une distance de 100 m entre les bâtiments agricoles et les habitations.</p>	
--	--	--

Le Maire de Sainte Cécile a indiqué que le bâtiment agricole posant potentiellement problème pour l'urbanisation de l'OAP n°2 était en phase de rachat par la commune de Sainte Cécile. De ce fait, la contrainte de proximité est en train d'être levée et l'OAP est maintenue.

3.10. Commune de SIGOURNAIS

3.10.1. Demandes concernant les modifications de zonages

<p>CC_14</p> <p>M. et Mme COULAIS David et Isabelle</p> <p>Conteste la modification de zonage d'une partie de sa parcelle qui impacte le permis d'aménager (2 lots) obtenu au printemps 2019</p>		
--	---	---

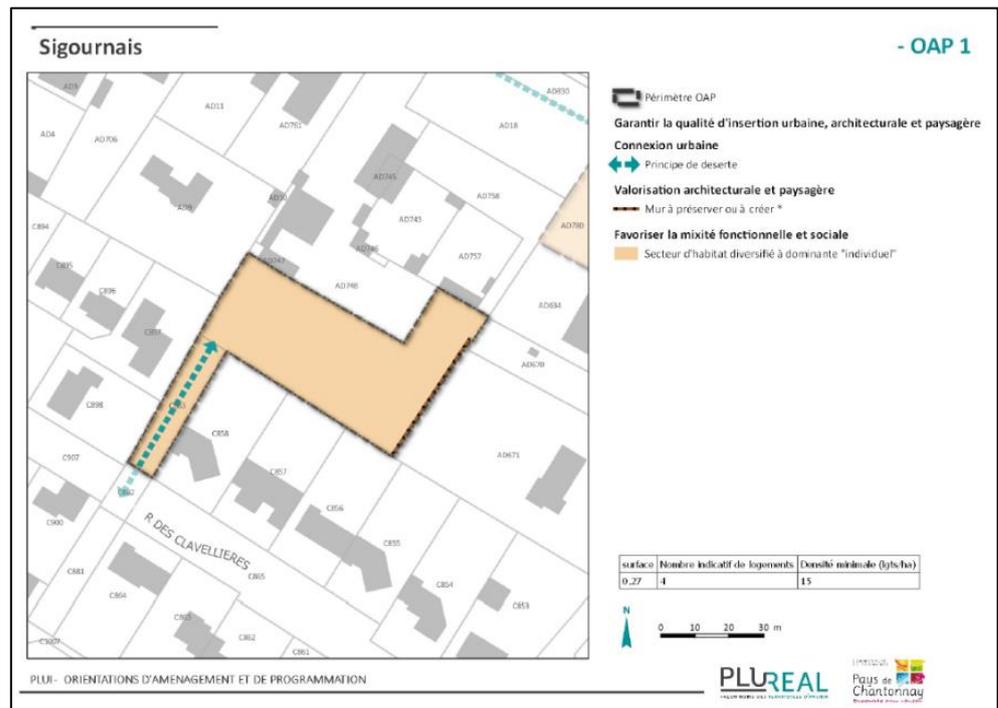
<p>RD 6 M. CHEVALIER Didier Demande que les parcelles AD 570 571 572 573 et 268 (en partie) redeviennent constructibles comme sur la carte communale : reclassement en Uj</p>		
<p>Commune de Sigournais : Modification du libellé sur le terrain de rugby de Puybelliard : NLS remplacé par NL</p>		
<p>Commune de Sigournais : Intégrer un garage et le parking de l'école en U</p>		

3.10.2. Demandes concernant les OAP

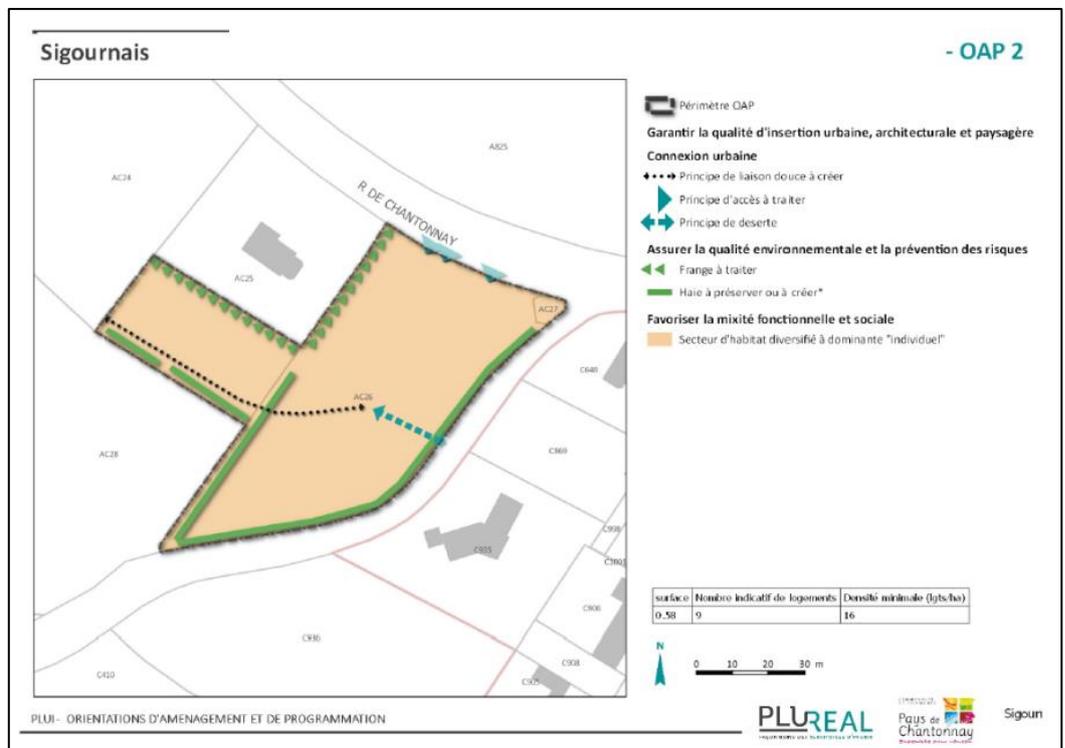
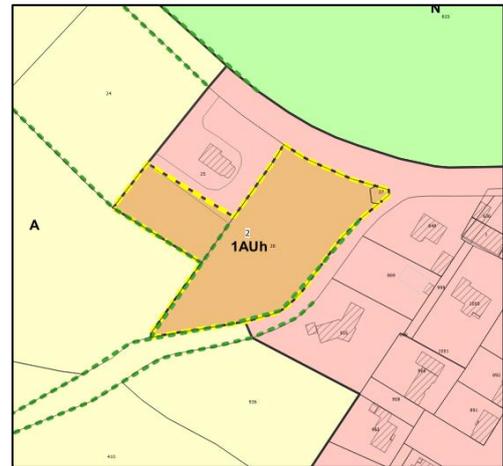
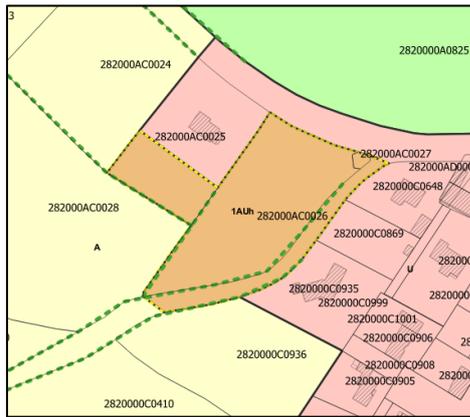
SIG_07 SIG_11
**M. Jacques
 DABIN**

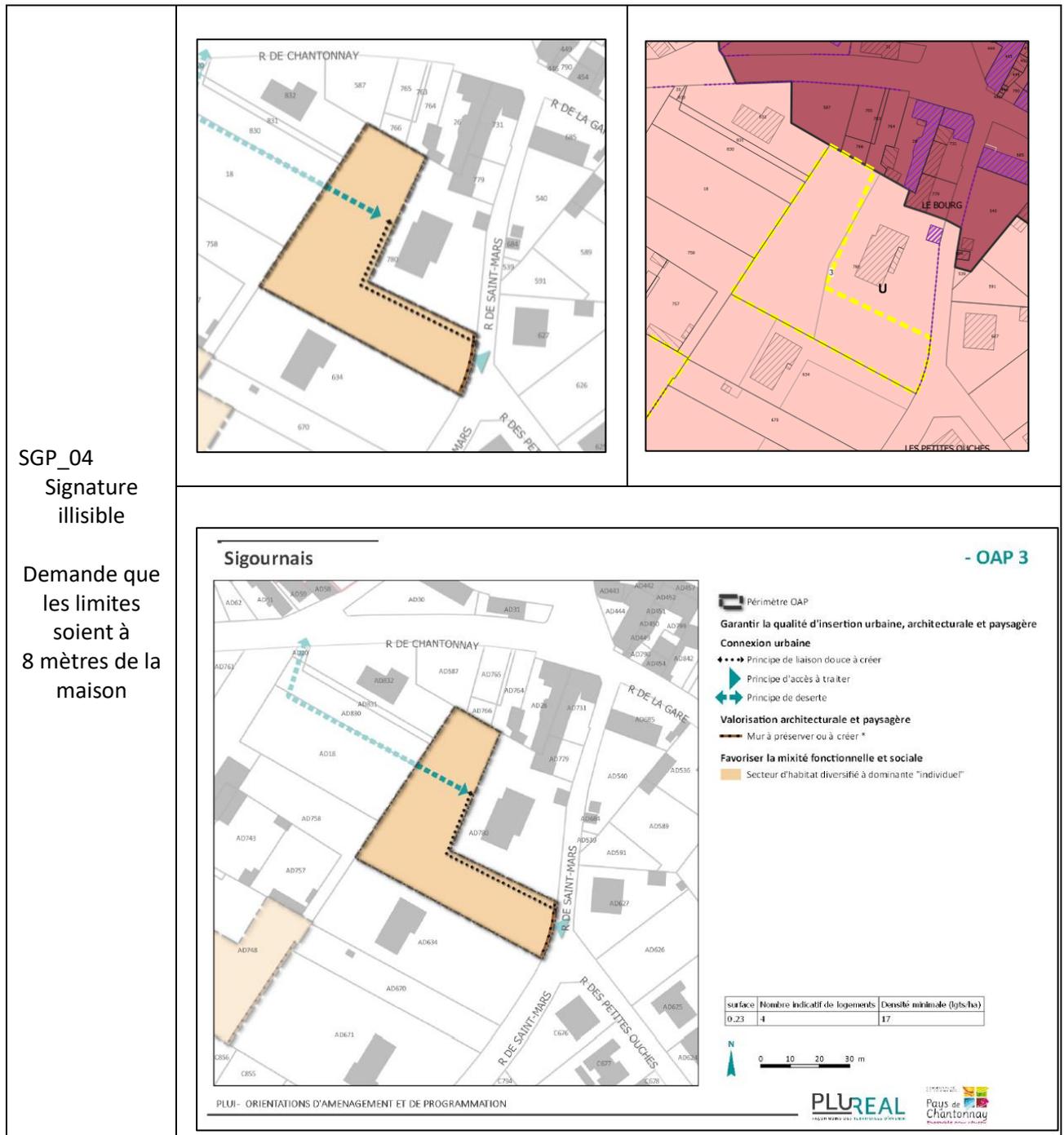
SGP_04

Opposition à l'OAP n°01 en raison d'un jardin aménagé, d'un forage et d'un mur en pierres à protéger.



Commune de
Sigournais :
sortir la route
de l'OAP





OPA n°6

M. et Mme Baudry (SIG_01) propriétaires de la parcelle AD291, s'opposent à céder les 2/3 de leur jardin. Ils proposent éventuellement de céder une bande de terrain de 2,50 m de large pour créer un accès piétonnier. Dans une seconde observation (SP_01) le couple BAUDRY confirme s'opposer à toute option prise sur son terrain.

M. et Mme Guédon (SIG_02) propriétaires des parcelles AD 226 et 227 sont opposés à concéder la moitié de leur terrain (1652 m²) à cette OAP et perdre leur tranquillité.

M.GABORIEAU et Mme PAULEAU (SGP_03) s'opposent catégoriquement à l'OAP, estimant que le projet qui impacte le fond de leur terrain compromet leur tranquillité (parcelle AD297).

M. Thierry Ouvrard (SIG_06) propose de réduire la taille de cette OAP.

M. et Mme SICOT François et Virginie (CC_06) s'opposent au projet en raison des nuisances prévisibles qu'il est de nature à générer et tout particulièrement au niveau des voies de desserte du projet totalement inappropriées (Parcelles 243 et 244) Précise la présence d'une cabane de vigne menacée par le projet.

M. Aurélien Guédon (SIG_08) s'oppose à céder sa parcelle AD772 et perdre ses arbres fruitiers et sa tranquillité.

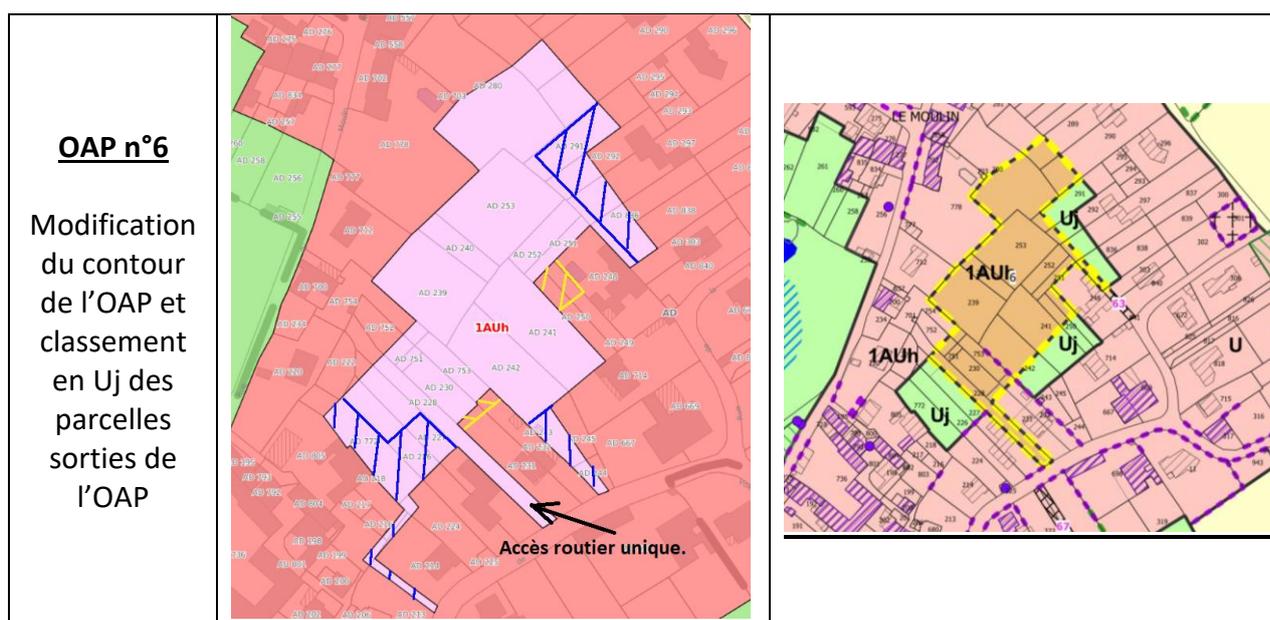
M et Mme Macé (SIG_09) s'opposent à l'OAP pour préserver leur tranquillité et du risque de voir des habitations R+1 s'élever.

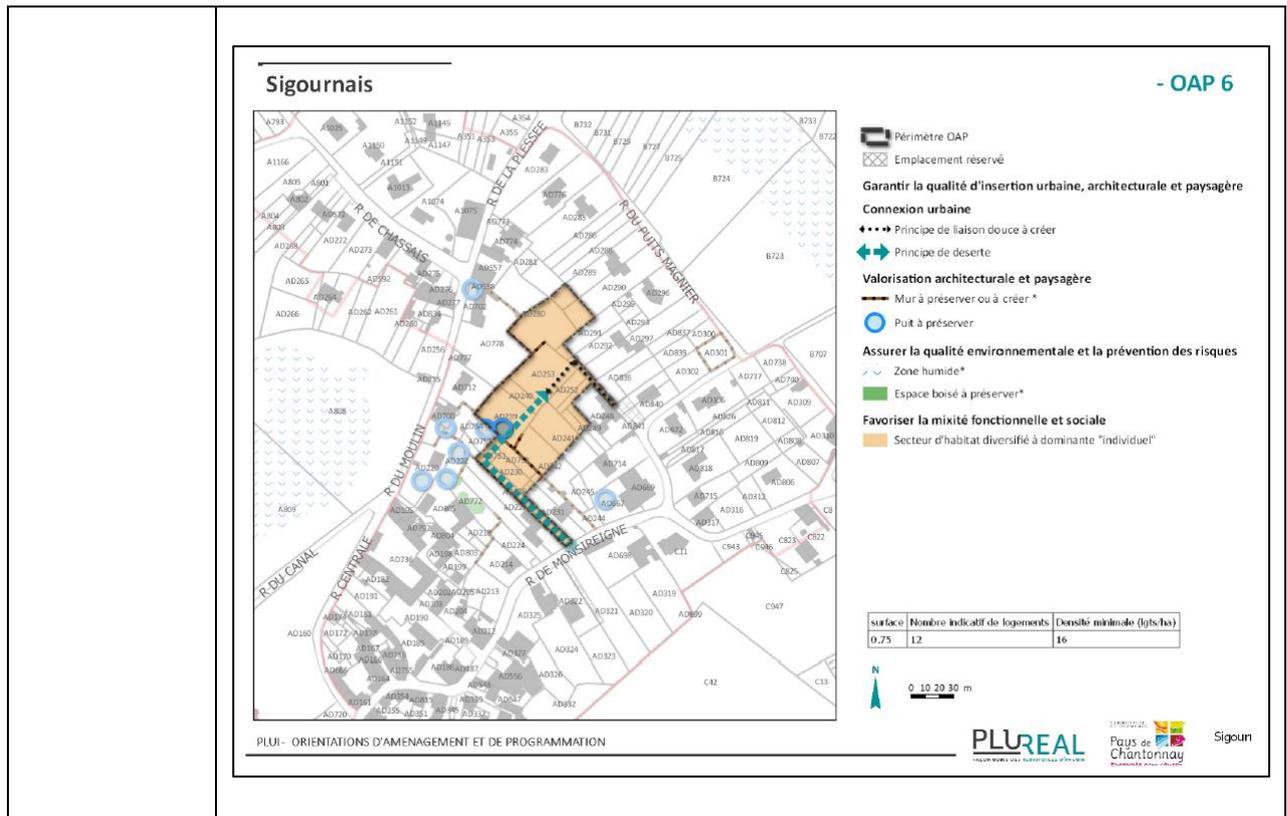
M et Mme Favreau (SIG_12) s'opposent à l'OAP car le village va perdre son âme. Les propriétaires seront spoliés.

M et Mme GUEDON Julien et Anne, (RD_31) dont les parcelles AD226 et 227 estime ne pas avoir été suffisamment informé du projet de l'OAP dite du haut du bourg. Ils n'ont été informés que 03 ou 04 jours avant les premières réunions qui se sont déroulées en semaine et en pleine journée. Il n'y a pas eu de concertation préalable et aucun affichage public sur le site de l'OAP. Ils pensent que tout a été fait pour les informer le plus tard possible et les mettre devant le fait accompli.

Mme Martine Ruau del (RD_33) se demande « *pourquoi vouloir à tout prix faire la ville à la campagne* ». Elle propose : « *Cet espace pourrait être aménagé autrement qu'avec des maisons* »

Ensuite une **pétition** (SIG_10) émanant des "Propriétaires et riverains de l'OAP n°6 Haut du Bourg" a été adressée à la commission d'enquête, signée par 43 personnes contre cette OAP qui remet en question la tranquillité des lieux, augmenterait la circulation routière et donc le danger notamment en zone proche d'une école et d'un accueil périscolaire et ne prend pas en compte l'environnement patrimonial du lieu.





3.10.3. Demandes concernant les changements de destination

Le bâtiment ajouts est situé à :

- Dépendance à Le Moulin Neuf (B0131)

3.10.4. Demandes concernant les E.R

<p>SIG_04 M. et Mme FOUILLE, propriétaires des parcelles AD 319 320 321 698</p> <p>commune de Sigournais placer cet ER en limite des parcelles AD 321 et AD 322</p>		
---	--	--

Concernant le même emplacement réservé, la commune de Sigournais dans son avis demande de placer cet Emplacement Réservé en limite des parcelles AD 321 et AD 322.

3.10.5. Autres demandes

<p>Boisement à protéger</p>		
---------------------------------	--	--

3.10.6. Autres modifications apportées au zonage

A noter que les plans de zonage comprennent d'autres modifications :

- Création suppression de haies et arbres remarquables
- Création suppression de chemins
- Modification du repérage du petit patrimoine
- Erreurs matérielles : boisement non repéré, haie non existante, mares, erreur graphique...

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

4.1. Remarques de l'Etat

- **Report du PPRI sur le règlement graphique et intégration dans le règlement écrit :**
 - L'indice « r » rendant les secteurs Ni concernés inconstructibles.
 - L'indice « b » rendant les secteurs Ni concernés constructibles sous certaines conditions.

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Le permis de démolir s'applique aux éléments de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales et dans le périmètre des zones Np et Ntp.

Une déclaration préalable est nécessaire en vue de la modification de l'occupation du sol correspondant aux éléments de patrimoine naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Dans les sous-secteurs Nir et Nib, on se référera au règlement de la S.U.P du PPRI du Lay reportée dans l'annexe 7 du PLUi.

- **Dispositions générales : sites et sols pollués :**

STERILES MINIERES, SITES ET SOLS POLLUES

Le territoire est concerné par la présence de stériles miniers.

Concernant les sites et sols pollués, les données BASOL et BASIAS permettent d'identifier les enjeux et obligations réglementaires liées à la prise en compte du risque pollution des sols en amont des projets d'aménagement.

- **Zone A et N : distance des annexes aux habitations existantes ramenées à 20 m au lieu de 30 :**

NB: la demande concernant les extensions d' habitations qui n'est pas retenue

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A et dans la zone N, tous secteurs :

L'implantation des nouvelles annexes et constructions autorisées dans la zone doit se faire à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes et constructions existantes.

4.2. Remarques de GRT Gaz

- **Rappeler la portée de la servitude liée à la présence des canalisations de gaz haute pression dans les DISPOSITIONS GENERALES -chapitre 1 : PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

11 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

NB : concernant la servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz (I3), il convient de se référer :

- Aux interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Aux interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- A l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).
- A la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

4.3. Remarques de GRT Gaz et EDF

- **Permettre l'intervention des opérateurs dans les secteurs relevant de la protection « Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme » dans les DISPOSITIONS GENERALES -chapitre 2 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE**

2 ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

2.1 Haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, **des coupes et élagages nécessaires à la sécurité, la sûreté ou à la création d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics**, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire équivalent. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°4.2.2) précise les modalités de mise en œuvre des compensations.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre, de l'alignement d'arbres ou d'arbres présents dans les haies. Ces fondations sont interdites à une distance minimale de 5 m par rapport aux arbres existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 153-23.

4.4. Compléments à la règle en zone A

- Complément destiné à préciser la façon dont sont pris en compte les ensembles bâtis sans lien avec l'agriculture

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

4.5. Autres modifications apportées au règlement

- Imposer une règle identique aux habitations et aux hébergements : **DISPOSITIONS GENERALES - chapitre : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU**

Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation et hébergement	<u>En secteurs Uc et sous-secteur U1c</u> - Aucune règle particulière n'est prescrite
	<u>En zone U et secteur U1</u> - 1 place par logement nouveau
	<u>Dans les autres zones U et zone 1AUh</u> - 2 places par logement créé en cas de construction neuve - 1 place par logement en cas de division de logement existant - 1 place par logement en cas de changement de destination - Dans le cadre d'opération d'ensemble de logements aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.
	<u>En zones A et N</u> - 2 places par logement en cas de changement de destination

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Simplifier la rédaction de la règle d'implantation en zone U

U- ARTICLE 3 **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

U- 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit s'implanter à l'alignement de fait.

Des décrochés ou des reculs partiels de façade par rapport à l'alignement de fait en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti ~~et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.~~

5. MODIFICATIONS APORTEES AU CAHIER DES OAP

5.1. Préambule des OAP

- **Expliciter la portée des OAP sur deux points :**
 - **Les modalités de mise en œuvre**
 - **La prise en compte des zones humides**
 - **La gestion des hauteurs en cohérence avec le règlement écrit**

Cadre général

Objet des OAP

Les OAP servent à garantir la cohérence de l'aménagement du secteur, en particulier en cas de tranches successives.

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite. De la même manière, il peut décider de le vendre (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore faire construire... L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Représentation et schéma de principe des OAP

Afin de faciliter la mise en œuvre des principes d'aménagement au sein des périmètres d'OAP, les schémas d'organisation reprennent les emplacements réservés qui sont susceptibles de concerner ces OAP et qui sont repérés au règlement graphique. Cependant, le tracé reporté sur les schémas n'a qu'une valeur informative: seul le règlement graphique fait foi pour les emplacements réservés.

La prise en compte des zones humides

Zones humides situées dans les OAP : une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » doit être mise en œuvre sur les secteurs d'OAP se superposant à des zones humides inventoriées.

La délimitation précise de la zone humide devra être effectuée préalablement à toute réflexion sur le projet.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Les objectifs généraux et communs d'aménagement

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation principales d'habitat et secteur de projet sont destinés à recevoir l'essentiel des logements à la satisfaction des besoins de diversité du logement du PLUi. Ils doivent donc mettre en œuvre les **objectifs de mixité sociale du logement** affichés par le PADD en offrant des **tailles de terrain variées** pour ceux réservés à l'accession à la propriété et des opérations de logements aidés.

Le territoire intercommunal se caractérise par une diversité en termes de milieux naturels et urbains. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient également de valoriser ces éléments en tant que support à l'insertion paysagère des projets.

Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation

La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :

- o des petits collectifs et/ou de l'individuel groupé,
- o de l'individuel libre et/ou de l'individuel groupé allant jusqu'à R+1+C sur des parcelles petites à moyennes.

La mixité sociale de l'habitat sera assurée à travers **une typologie de logements variée** et une part programme de logements qui sera dédiée à la mixité sociale : logement locatif social ou non.

La règle de hauteur est un maximum dans l'article 1 du règlement. Rien n'oblige à aller à ce maximum. Cette règle permet une mixité des formes bâties.

La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière sera améliorée en favorisant les déplacements doux et en encourageant l'arrivée de nouveaux logements à proximité des commerces, équipements et services.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont conçues dans ce sens.

La maîtrise de la consommation des ressources sera également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du territoire mais également à chaque projet de construction :

- o Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires.
- o La gestion des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.
- o L'intégration des modes doux dès la conception d'opérations.
- o La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante, la préservation de la biodiversité, une conception économe en entretien des espaces verts.
- o La conception d'espaces publics permettant l'accessibilité pour tous et des usages diversifiés (jeux d'enfants, assises, etc.)

Principe de greffe paysagère et architecturale

Les conditions d'insertion de l'opération d'aménagement dans son environnement urbain et naturel sont soignées par la prise en compte des principes suivants :

- o Définition du rôle de l'opération dans le cadre de vie de l'ensemble de la commune : habitat, équipements, restructuration d'un îlot du bourg, rôle des espaces publics de l'opération dans le tissu urbain d'ensemble...
- o Prise en compte du site d'implantation, et du positionnement de ce site vis-à-vis de ses abords : interface avec la zone agricole, avec le tissu urbain environnant, avec la mise en évidence des éléments de paysage qui méritent d'être protégés (point de vue, végétation, patrimoine...)
- o Organisation interne du site : le relief, les points de vue, éléments de paysage tel que la végétation existante, les zones humides à préserver ... sont des éléments structurants pour l'organisation de l'aménagement qui doivent permettre d'obtenir un paysage urbain qui se différencie du paysage de « lotissement » classique et sans identité.

5.2. Insertion des OAP « équipement » du PLU de Chantonnay dans le dossier d'approbation

Les 2 OAP sectorielles « équipement » de Chantonnay concernant le pôle d'équipements scolaires et le centre aquatique au Sud de Cinélumière sont insérées dans le dossier d'approbation. Ces OAP correspondent à celles qui avaient été réalisées dans le cadre du PLU de Chantonnay.