

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'agglomération
en date du 12/02/2024

Le Président,
Antoine CHEREAU



MODIFICATION n°2

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu

NOTE RELATIVE AUX MODIFICATIONS AP- PORTEES À LA SUITE DES AVIS DES PER- SONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	27/09/2021
Modification n°2	01/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	06/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	
Révision allégée n°3	13/11/2023		

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI	4
• 1.1. <i>LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI</i>	4
• 1.2. <i>LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI</i>	5
• 1.3. <i>LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI</i>	6
2. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PAR THÉMATIQUE	7
• 2.1. <i>PATRIMOINE BATI : CHANGEMENTS DE DESTINATION</i>	7
• 2.2. <i>MODIFICATIONS DE ZONAGE</i>	15
• 2.3. <i>DIVERSES PRESCRIPTIONS</i>	18
3. CONCLUSION	25
• 3.1. <i>POTENTIEL DE LOGEMENTS</i>	25
• 3.2. <i>BILAN DES SURFACES MODIFIÉES</i>	28

INTRODUCTION

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu a été soumis pour avis, avant enquête publique :

- A la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire,
- Au Préfet, aux services de l'Etat, aux personnes publiques associées et consultées et aux communes membres concernées, mentionnés aux articles L132-7 à 132-9 du Code de l'urbanisme.

Par la suite, le projet de modification a été soumis à la consultation du public lors d'une enquête publique unique, qui s'est déroulée du mardi 3 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Dans le cadre de l'enquête publique, des demandes de modifications ont été effectuées et auxquelles la Communauté d'agglomération a pu accéder pour certaines d'entre elles. Les évolutions effectuées ne modifient pas l'économie générale du projet et entrent dans le cadre de la procédure de modification fixée par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé dans cette note, les modifications réalisées entre la notice explicative envoyée aux personnes publiques et soumise à enquête publique et le dossier final du PLUi soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération.

Les sujets rajoutés à la suite de la réception des avis des personnes publiques et de l'enquête publique concernent :

- Patrimoine bâti : il s'agit de modifier les « pastillages » permettant des changements de destination d'un ancien bâtiment agricole en habitation (2 repositionnements et 4 ajouts).
- Modification de zonage : il s'agit de corriger une erreur matérielle de classement d'une parcelle en zone urbaine (UACp > UCA).
- Diverses prescriptions : il s'agit de supprimer deux emplacements réservés et de supprimer le périmètre d'attente de projet institué sur le site Forège sur la commune de Treize-Septiers.

Au regard des modifications réalisées, le potentiel de logements et le bilan des surfaces sont mis à jour.

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI

1.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes Communautés de Communes, avant leur fusion au 1^{er} janvier 2017 :

- L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, anciennement composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 22 février 2021, d'une révision allégée n°2 approuvée le 27 septembre 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°3 approuvée le 25 septembre 2023. Il fait également l'objet d'une procédure de modification n°2 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une modification n°4 prescrite le 11 octobre 2023.
- L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, anciennement composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière, dispose d'un PLUi approuvé le 14 octobre 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°2 approuvée le 26 juin 2023. Il fait également l'objet d'une modification n°1 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une procédure de modification n°3 prescrite le 14 juin 2023.

La présente modification du PLUi concerne le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

Elle a pour objet de :

- Corriger des erreurs matérielles.
- Effectuer des modifications des différentes pièces du PLUi, notamment du règlement écrit, qui ne remettent pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI

L'ensemble des modifications apportées au PLUi sont présentées par thématiques :

- Patrimoine bâti : il s'agit d'ajouter, de supprimer et de repositionner des changements de destination et des éléments du patrimoine bâti ; ajouter, supprimer, modifier des emplacements et transformer des petits patrimoines identifiés. Un périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu est créée en lieu et place des vues d'intérêt à protéger.
- Modifications de zonages : il s'agit de modifier des zonages de zones déjà classées en zones urbaines et de classer des zones urbaines en zone agricole ou en zone naturelle.
- Commerces et services : il s'agit d'ajouter et de supprimer des linéaires commerciaux à préserver.
- Modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit de corriger des erreurs matérielles dans des OAP.
- Diverses prescriptions : il s'agit de supprimer des emplacements réservés et de corriger le tracé d'un cheminement doux.
- Mise à jour des annexes : il s'agit de mettre à jour l'annexe relative au droit de préemption urbain.
- Modifications du règlement écrit.

Ainsi, les évolutions du PLUi réalisées à la suite de la réception des avis des personnes publiques et de l'enquête publique s'inscrivent dans les modifications prévues initialement dans la notice explicative.

1.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI

La présente procédure d'évolution du PLUi ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations du PLUi,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ de la modification en ce qu'elle a pour objectif de faire évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes du PLUi, sans en modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La procédure de modification est régie par les articles L153-36 à 44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la procédure de modification n°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres Montaigu a été prescrite par arrêté du Président n° ATDMAD_22_009 en date du 1^{er} mars 2022.

L'arrêté de prescription prévoit les modalités de concertation suivantes permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de modification. :

- Diffusion d'informations sur le site internet de Terres de Montaigu et des communes concernées par le PLUi,
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, à mon Espace Habitat (15 place du Champ de Foire – 85600 MONTAIGU-VENDEE),
- Envoi de courriers au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, au 35 avenue Villebois Mareuil – 85607 MONTAIGU-VENDEE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°2 PLUi ex-CCTM »,
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°2 PLUi ex-CCTM ».

Le bilan de la concertation a été réalisé par délibération du Conseil d'agglomération n°DEL20230626_13 en date du 26 juin 2023.

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, la procédure de modification a été soumise à un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du projet en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale a disposé de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou non. Par avis conforme n°PDL-2023-6825 en date du 15 mai 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire n'a pas soumis le projet de modification à évaluation environnementale.

Ensuite, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques : 8 avis ne remettant pas en cause l'économie générale du projet ont été reçus.

Enfin, une enquête publique unique a permis d'informer et de prendre en compte les remarques de la population, réalisée entre le mardi 3 octobre 2023 et le vendredi 3 novembre 2023 inclus : 69 contributions ont été effectuées.

2. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PAR THÉMATIQUE

2.1. PATRIMOINE BATI : CHANGEMENTS DE DESTINATION ▲

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme autorise dans les zones agricoles, naturelles ou forestière de :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

- **Critères des « pastillages » :**

L'ensemble des demandes de « pastillage » permettant la possibilité pour un ancien bâtiment agricole de changer de destination en habitation ont été étudiées conformément aux critères édictés dans le PLUi, soit :

- Se situer en zone agricole ou naturelle,
- Présenter un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en pierres ou présence de détails architecturaux),
- Ne pas impacter le milieu agricole (le bâtiment ne doit pas se situer dans un périmètre de réciprocity agricole),
- Être en bon état (un bâtiment en ruine n'est pas retenu).

Il est à souligner que le changement de destination d'un bâtiment « pastillé » ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPE-NAF) en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle, au cours de l'instruction de la demande de changement de destination.

Le bâtiment devra également être raccordé aux réseaux (électricité, eau potable), à l'assainissement collectif (ou à défaut, disposer d'un assainissement individuel) et en défense incendie.

- **Caractéristiques architecturales à respecter :**

Pour réaliser une rénovation de qualité mettant en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment, le PLUi prévoit plusieurs règles à prendre en compte :

- Respecter la composition des façades et le gabarit de la construction notamment dans le positionnement des ouvertures,
- Choisir des matériaux et des couleurs adaptés, en cohérence avec l'architecture initiale du bâtiment et son environnement,
- Réaliser un enduit avec des matériaux, des couleurs et des techniques adaptés à la nature du bâtiment,
- En cas de changement de toiture, installer des tuiles demi-rondes à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage vendéen.

Dans le PLUi, des bâtiments pour lesquels des changements de destination vers de l'habitat sont possibles, ont été repérés. Actuellement, ils sont au nombre de 144. Le PLUi a retenu l'hypothèse que 50%

des bâtiments identifiés soient comptabilisés dans l'objectif de production de logements du PLUi, c'est-à-dire 72 logements.

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
La Bernardière	12
La Boissière-de-Montaigu	14
La Bruffière	25
Cugand	8
Montaigu-Vendée	78
Treize-Septiers	7
TOTAL	144

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification ajuste le nombre de changements de destination, après avoir mené une étude globale sur l'ensemble du territoire :

Avant avis des personnes publiques et enquête publique :

- 4 changements de destination respectant l'ensemble des critères précités sont ajoutés.
- 4 changements de destination ne respectant pas l'ensemble des critères précités ou dont les bâtiments identifiés ont déjà été réhabilités, sont supprimés.

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

- 4 changements de destination respectant l'ensemble des critères précités sont ajoutés.
- 2 changements de destination sont repositionnés.

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
La Bernardière	13
La Boissière-de-Montaigu	14
La Bruffière	25
Cugand	11
Montaigu-Vendée	77
Treize-Septiers	8
TOTAL	148

En conclusion, 148 bâtiments pouvant changer de destination sont comptabilisés, dont 74 logements sont retenus dans le potentiel de logements.

2.1.1. LA HINCHERE – COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

Situation :



La Hinchère
Référence cadastrale : ZW 68
Commune de Treize-Septiers

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocité agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.2. LA VERGNAIE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY)

Situation :



La Vergnaie

Référence cadastrale : L 788

Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay)

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocity agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.3. L'AUBRAIE – COMMUNE DE CUGAND

Situation :



L'Aubraie
Référence cadastrale : AO 14
Commune de Cugand

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocité agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.4. LA POUZINIÈRE – COMMUNE DE CUGAND

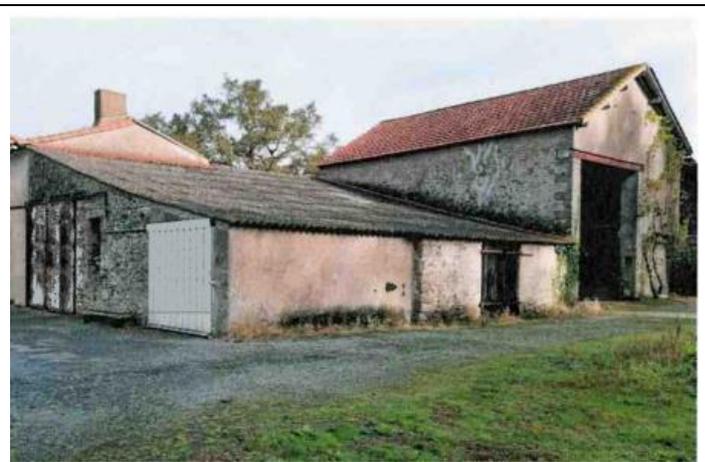
Situation :



La Pouzinière
Référence cadastrale : AO 244
Commune de Cugand

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocité agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.5. LE PEU – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE LA GUYONNIERE)

Situation :



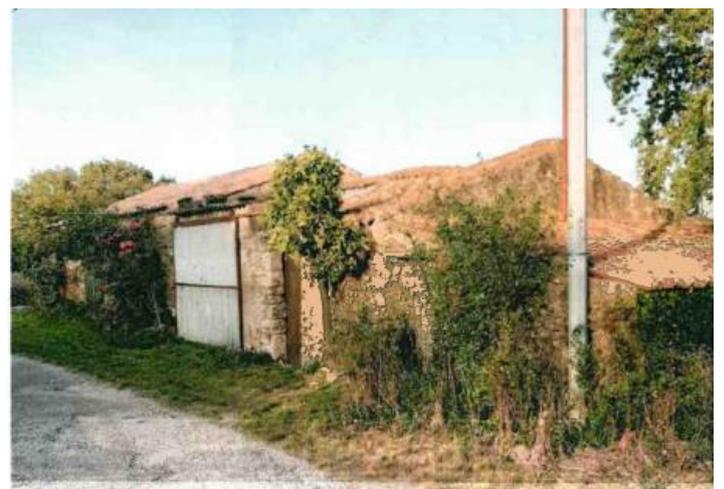
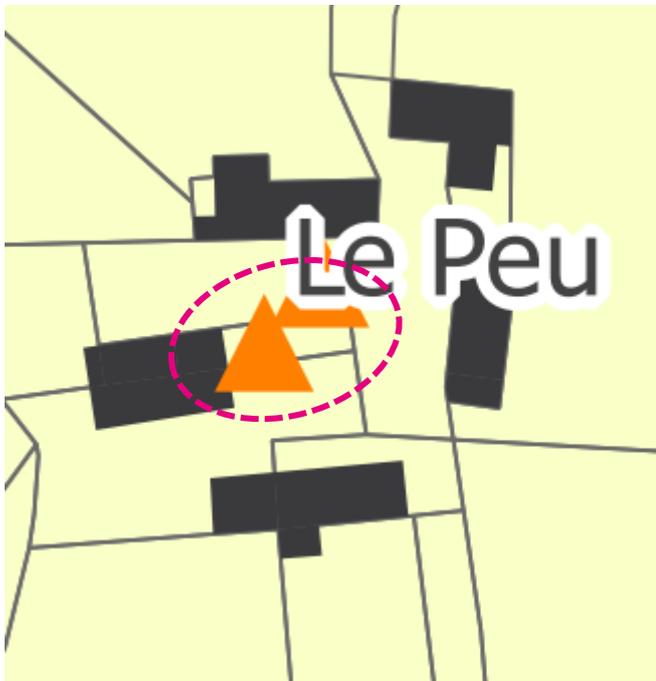
Le Peu

Référence cadastrale : G 1245, 1246, 1247, 1248, 1250, 1251, 1190

Commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de La Guyonnière)

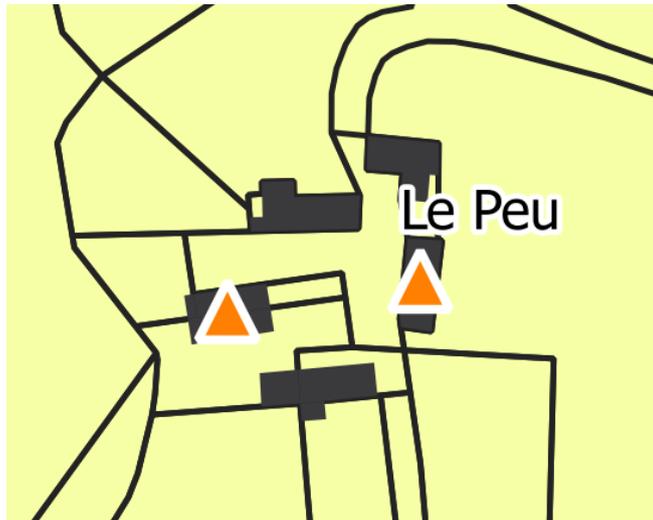
Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles situés en zone agricole (A) et qui n'ont plus d'usage agricole. Ils bénéficient actuellement de repérage leur permettant de changer de destination. Néanmoins, ceux-ci ne sont pas placés sur les bâtiments concernés.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Les emplacements des « pastillages » sont repositionnés sur les bâtiments concernés. Ainsi, les erreurs matérielles sont corrigées.

Règlement graphique après modification :



Pièce du PLUi modifiée : Règlement graphique

2.2. MODIFICATIONS DE ZONAGE

Le territoire est divisé en :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines à vocation d'habitat comprennent les secteurs :

- **UA** : centres des villes, des bourgs et de certains villages.
- **UB** : zones d'extensions plus récentes de ces noyaux urbains.
- **UC** : quartiers pavillonnaires.

Les zones urbaines à vocation économique comprennent les secteurs :

- **UEI** : zones économiques industrielles et logistiques localisées le long des axes majeurs et des sorties d'autoroute. Ces zones sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, des entrepôts et des commerces de gros.
- **UEE** : zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation et sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire. La zone comprend un sous-secteur **UEES** permettant d'accueillir en outre les activités de restauration et d'hôtellerie.
- **UEP** : zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production.
- **UET** : zones économiques tertiaires.
- **UEC** : zones économiques à vocation commerciale.
- **UES** : zones économiques autorisant les activités de restauration et d'hôtellerie.
- **UECL** : zones mixtes accueillant des activités commerciales et de loisirs.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

Avant avis des personnes publiques et enquête publique :

- Une modification de zonage : UL > UCA
- Une modification de zonage : UCA > N
- Une modification de zonage : UCA > A
- Une modification de zonage : UEP > N
- Une modification de zonage : UEP > UEE
- Une modification de zonage : UEI > UEE
- Une modification de zonage : UEP > UEE.

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

- Une modification de zonage : UACp > UCA (correction d'une erreur matérielle).

Les modifications de zonage n'ont ni pour objet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de créer une zone à urbaniser.

2.2.1. LA PERROCHERE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DE- LEGUEE DE BOUFFERE)

Situation :



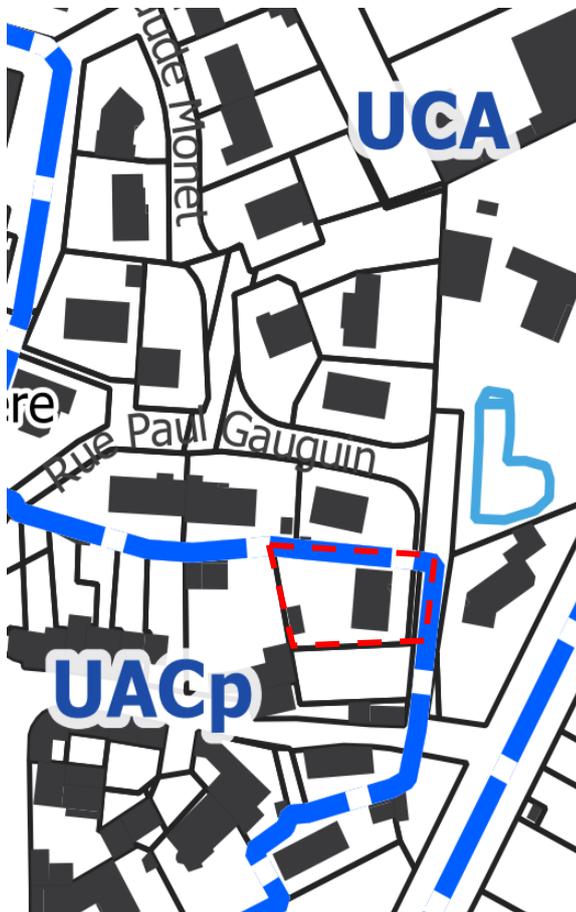
La Perrochère

Référence cadastrale : AO 244

Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Boufféré)

Caractéristiques urbanistiques : Parcelle classée en zone urbaine correspondant aux cœurs de village patrimonial (UACp).

Règlement graphique avant modification :

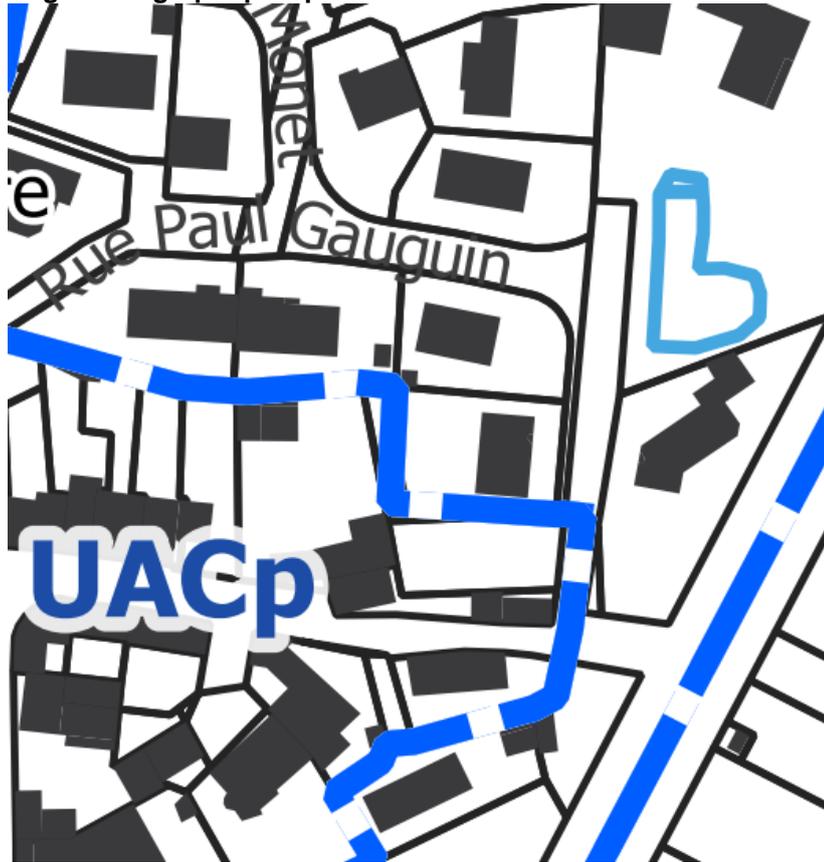


Vue aérienne :



Evolution envisagée (correction d'une erreur matérielle) : La construction de type « pavillonnaire » autorisée sur cette parcelle avant l'approbation du PLUi en 2019 (la parcelle était concernée par un Permis d'Aménager accordé en 2007), ne répond pas aux caractéristiques des cœurs de villages patrimoniaux. La parcelle est donc classée en zone UCA (quartiers pavillonnaires). Ainsi, l'erreur matérielle est corrigée.

Règlement graphique après modification :



ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACES APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UACp	9,47	9,41	-0,06
UCA	1 081,61	1 081,67	+0,06

Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Surfaces »)

2.3. DIVERSES PRESCRIPTIONS

2.3.1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...] »

Des emplacements réservés sont représentés  au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative de l'espace concerné.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

Avant avis des personnes publiques et enquête publique :

- La suppression de deux emplacements réservés.

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

- La suppression des emplacements réservés n°42 et 74.

2.3.1.1. EMLACEMENT RESERVE N°42 – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE LA GUYONNIERE)

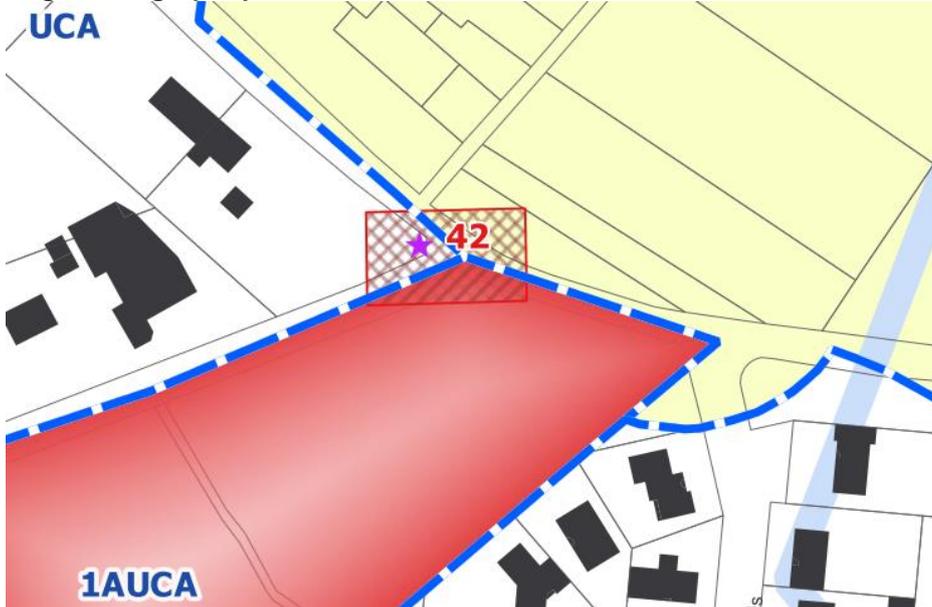
Situation :



Le Bordage Caillé
 Références cadastrales : H 267, AE 19, 257, voirie
 Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de La Guyonnière)

Caractéristiques urbanistiques : L'emplacement réservé n°42 a été instauré pour l'aménagement d'un carrefour routier, en lien avec la future zone à urbaniser prévue au sud de celui-ci (zone 1AUCA – OAP n°13 « Les Vignes »). Son bénéficiaire est la commune et il fait 1 027 m².

Règlement graphique avant modification :



Extrait du rapport de présentation – Justification des choix – partie 2 avant modification :

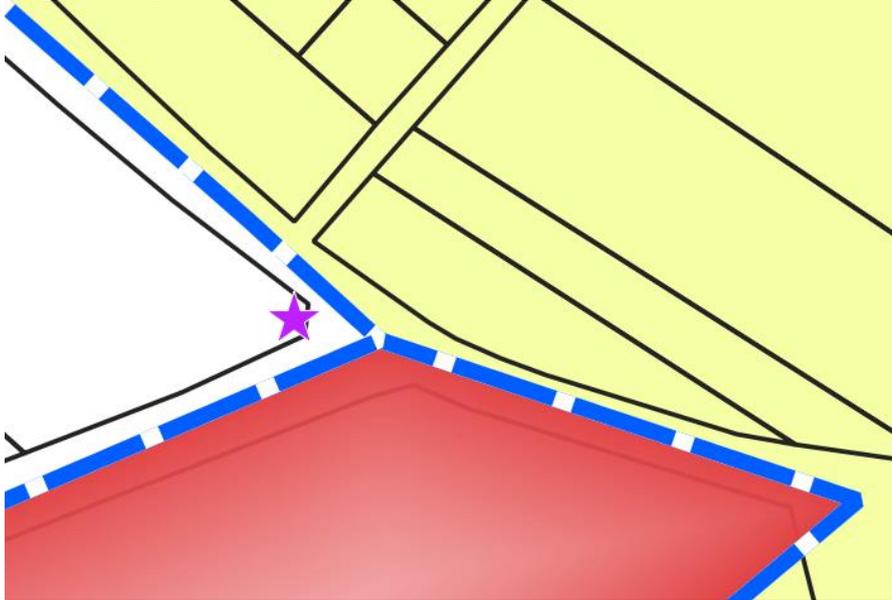
<p>ER 42 / Aménagement d'un carrefour - La Guyonnière</p>	<p>Localisation : au nord de la zone agglomérée, à l'entrée de la zone à urbaniser dans le secteur des Vignes</p> <p>Objet : Aménagement d'un carrefour routier en lien avec la future zone à urbaniser</p> <p>Bénéficiaire : la commune</p> <p>Surface : 1 027 m²</p>
--	--

NOTE – MODIFICATIONS EFFECTUÉES À LA SUITE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE
 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE CC TERRES DE MONTAIGU

Evolution envisagée : Le faible flux routier actuel et l'aménagement des futures tranches du lotissement envisagé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°13 « Les Vignes ») n'engendrera pas le besoin de conserver l'emplacement réservé au PLUi.

L'emplacement réservé n°42 prévu pour un aménagement routier n'est donc pas nécessaire au regard du projet d'aménagement du secteur. Ainsi, il est supprimé.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Rapport de présentation – Justification des choix – partie 2, règlement graphique, annexe 5.9. « Emplacements Réservés »

2.3.1.2. EMBLACEMENT RESERVE N°74 – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY)

Situation :



Rue de La Bernardière
 Références cadastrales : C 715, 1070, 330, 332, 454, 333, 984, 982, 983
 Commune de Montaignu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay)

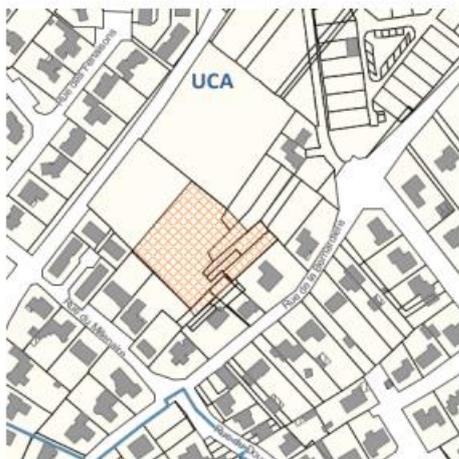
Caractéristiques urbanistiques : L'emplacement réservé n°74 a été instauré pour l'extension du cimetière de la commune. Son bénéficiaire est la commune et il fait 4 669 m².

Règlement graphique avant modification :



Extrait du rapport de présentation – Justification des choix – partie 2 avant modification :

ER 74 / Extension du cimetière - Saint Hilaire de Loulay



Localisation : Centre-bourg, à côté du cimetière

Objet : extension du cimetière

Bénéficiaire : la commune

Surface : 4 669 m²

Evolution envisagée : L'emplacement réservé est principalement localisé sur des parcelles à la propriété communale. De plus, l'emprise instituée sur les propriétés privées n'est pas nécessaire pour le projet d'extension du cimetière.

L'emplacement réservé n°74 pour l'extension du cimetière n'est donc pas nécessaire au regard du projet. Ainsi, il est supprimé.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Rapport de présentation – Justification des choix – partie 2, règlement graphique, annexe 5.9. « Emplacements Réservés »

2.3.2. PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET

Le site Forège situé sur la commune de Treize-Septiers est concerné par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. 

Dans ces périmètres sont instituées des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher. Ces servitudes n'interdisent pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

Dans l'attente des conclusions des réflexions concernant ces secteurs, il est souhaité que ces derniers soient « gelés » dans leurs possibilités d'évolution, pour ne pas hypothéquer la mise en œuvre d'un projet global et cohérent. Une modification ultérieure du PLUi sera ainsi rendue nécessaire pour faire évoluer le règlement et les modalités d'aménagement de ce secteur.

Ce périmètre d'attente de projet perd ses effets de plein droit aux 5 ans de la date anniversaire du PLUi, soit le 25 juin 2024.

RÉSUMÉ DE LA MODIFICATION :

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

- Le périmètre d'attente de projet institué sur le site Forège sur la commune de Treize-Septiers est supprimé.

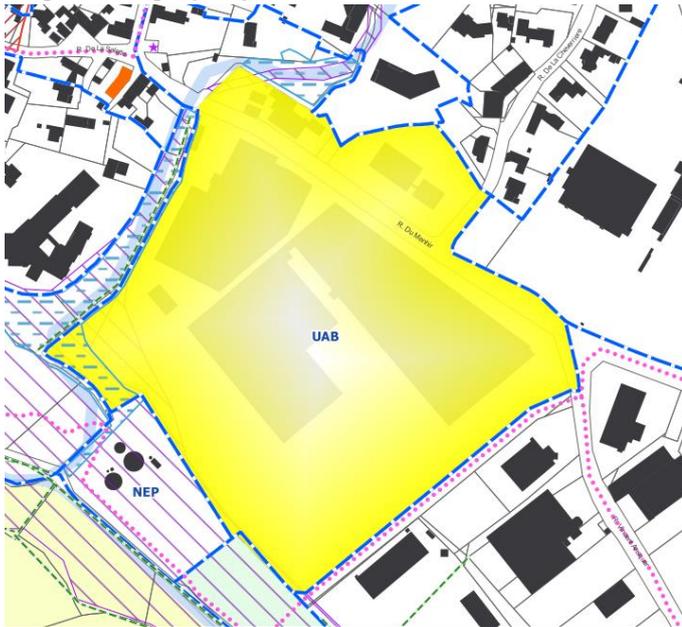
Situation :



Rue du Menhir
Références cadastrales : AH 152, 153, 102, AI 34, 37, voirie
Commune de Treize-Septiers

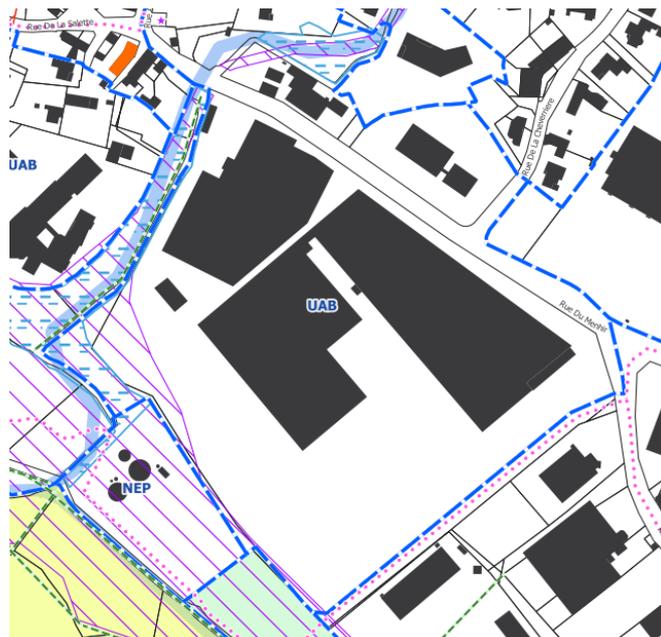
Caractéristiques urbanistiques : Le site Forège classé en zone urbaine (UAB), est concerné par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Le projet d'aménagement du futur quartier d'habitat étant suffisamment avancé, le périmètre d'attente n'a plus lieu d'être. Ainsi, il est supprimé.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Rapport de présentation – Justification des choix – partie 2, règlement graphique

3. CONCLUSION

3.1. POTENTIEL DE LOGEMENTS

Le tableau suivant, figurant au rapport de présentation du PLUi, présente de façon synthétique le bilan des capacités de densification et des besoins en extension selon les différents pôles. Il comprend les informations suivantes :

- L'estimation du nombre de logements réalisables en densification sur les 10 années, dans le diffus et dans les OAP Renouvellement Urbain (à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine).
- L'estimation des besoins en extension (ouvertures à l'urbanisation) théoriques, comparée avec les surfaces retenues (dernière colonne). Il est à noter que cette estimation correspond au nombre de logements résiduels à construire (une fois retirés l'ensemble des logements comptabilisés en comblement de l'enveloppe urbaine), auxquels sont appliqués les densités minimales requises par secteur.

RESUME DES MODIFICATIONS :

Le tableau du potentiel de logements est modifié de la façon suivante :

Avant avis des personnes publiques et enquête publique :

- **Pour le Pôle de Pays** : la modification apportée est relative à la correction d'une erreur matérielle dans le calcul de la colonne A « Objectif période PLUi (2019-2029) » (+ 1 logement).
- **Pour le Pôle d'appui** : les modifications apportées sont relatives aux changements de destination dans la colonne F « Estimation changement de destination 50% » (+ 0,5 logement) et à la correction d'une erreur matérielle dans le calcul de la colonne A « Objectif période PLUi (2019-2029) » (+ 1 logement), pour la commune de Cugand.
- **Pour le Pôle de proximité** : les modifications apportées sont relatives aux changements de destination pour la commune de La Bernardière dans la colonne F « Estimation changement de destination 50% » (+ 0,5 logement).

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

- **Pour le Pôle de Pays** : la modification apportée est relative aux changements de destination dans la colonne F « Estimation changement de destination 50% » (+ 0,5 logement).
- **Pour le Pôle d'appui** : les modifications apportées sont relatives aux changements de destination pour les communes de Cugand et Treize-Septiers dans la colonne F « Estimation changement de destination 50% » (+ 1,5 logements). Également, les 78 logements prévus sur le site Forège pour la commune de Treize-Septiers « Estimation du nombre de logements dans les secteurs d'attente » sont transférés dans la colonne « Estimation du nombre de logements réalisables en densification sur 10 ans hors OAP ».

En conclusion, le nombre total de logements à produire évolue de 0,17% de l'enveloppe globale de production de logements (3013 > 3018) logements).

• **Tableau du potentiel de logements avant modification :**

Nombre de logements à construire	Logements programmés en comblement de l'enveloppe urbaine					F	Estimation des besoins en extension				Surface et répartition zones à urbaniser			
	A	B	C	D	B+C+D+E		A-E-F+G	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	H	G+H	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	
Objectif période PLUI (2019-2029)		Nombre de logements potentiels en RU dans le cadre d'OAP	Estimation du nombre de logements réalisables en densification sur 10 ans hors OAP	Estimation du nombre de logements dans les secteurs d'attente	Nombre total de logements potentiels en RU	Chgt destination	Estimation chgt destination (50%)	Besoin total en nombre de logements en extension	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	Surface Equip. Public dans OAP mixte	Surface brute des OAP en extension (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)
Montaigu Agglo	540	293	32	76	401					13,6	0,8	14,4	14,4	
Boufféré bourg	350	20	39		59					7,4	5	12,4	5	7,4
Saint Georges bourg	350	43	55		98	78	39	992,5		9,2		9,2	9,2	
Saint Hilaire de Loulay bourg	350	200	67		267					9,8		9,8	3,9	5,9
La Guyonnière bourg	300	0	32		32					8,5		8,5	8,5	
Total Pôle de Pays	1889	556	225	76	857	78	39	992,5	20,5	48,5	5,8	54,3	41	13,3
Cugand	262	84	83		167	8	4	91	17	5,3		5,3	5,3	
La Bruère	293	15	41		56	25	12,5	223,5	17	13,2	2	15,2	9,5	5,7
Tréize Septiers	232	30	81	78	189	7	3,5	39,5	17	2,4		2,4	2,4	
Total Pôle d'appui	786	129	205	78	412	40	20	354	17	20,9	2	22,9	17,2	5,7
La Bernardière	150	0	21		21	12	6	123	15	8,2		8,2	5,8	2,4
La Boissière de Montaigu	188	0	65		65	14	7	116	15	7,7		7,7	5,25	2,45
Total Pôle de proximité	338	0	86		86	26	13	239	15	15,9		15,9	11,05	4,85
TOTAL	3013	685	516	154	1355	144	72	1585,5		85,3	7,8	93,1	69,25	23,85

NOTE – MODIFICATIONS EFFECTUÉES À LA SUITE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE
 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE CC TERRES DE MONTAIGU

• **Tableau du potentiel de logements après modification (en rouge) :**

Nombre de logements à construire	Logements programmés en comblement de l'enveloppe urbaine					Estimation des besoins en extension				Surface et répartition zones à urbaniser			
	A	B	C	D	B+C+D+E	F	A-E-F+G	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	H	G+H	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)
Objectif P.L.U.i période (2019-2029)													
540	293	32	76	401					13,6	0,8	14,4	14,4	
350	20	39	0	59				7,4	5	5	12,4	5	7,4
350	43	55	0	98				9,2	0	0	9,2	9,2	0
350	200	67	0	267	77	38,5	992,5	9,8	0	0	9,8	3,9	5,9
300	0	32	0	32				8,5	0	0	8,5	8,5	0
1890	556	225	76	857	77	38,5	992,5	20,5	48,5	5,8	54,3	41	13,3
263,5	84	83	0	167	11	5,5	91,5	17	5,3	0	5,3	5,3	
293	15	41	0	56	25	12,5	223,5	17	13,2	2	15,2	9,5	5,7
232,5	30	159	0	189	8	4	39,5	17	2,4		2,4	2,4	
789	129	283	0	412	44	22	354,5	17	20,9	2	22,9	17,2	5,7
151	0	21	0	21	13	6,5	123,5	15	8,2	0	8,2	5,8	2,4
188	0	65	0	65	14	7	116	15	7,7	0	7,7	5,25	2,45
339	0	86	0	86	27	13,5	239,5	15	15,9	0	15,9	11,05	4,85
3018	685	594	76	1355	148	74	1586,5	/	85,3	7,8	93,1	69,25	23,85

NOTE – MODIFICATIONS EFFECTUÉES À LA SUITE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE
 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE CC TERRES DE MONTAIGU

3.2. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

Une mise à jour des surfaces des zonages est réalisée à la suite de l'approbation de la modification n°3 du PLUi en date du 25 septembre 2023, postérieure à la réalisation de la notice initiale.

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UACp	9,47	9,41	-0,06
UCA	1 081,51	1 081,72	+ 0,11
UEE	229,69	248,30	+ 18,61
UEP	83,71	67,14	- 16,58
UEI	322,32	319,24	- 3,08
UL	141,38	141,27	- 0,11
A	18 723,36	18 723,40	+ 0,04
N	2 109,18	2 110,26	+ 1,08