

**Modification Simplifiée n° 4 Du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
Dossier approuvé

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U,	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11/05/2023
Modification n° 2 du PLU	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023
Modification simplifiée n° 3 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30/01/2025
Modification simplifiée n° 4 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/02/2026

1 Objet de la modification simplifiée du PLU :

Par arrêté municipal n° 2025-252 en date du 29 septembre 2025, Madame le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Geneston, ayant été approuvé le 17 décembre 2015, modifié les 15 décembre 2016 et 5 juillet 2018, révisé le 31 janvier 2019, modifié le 5 mars 2020, le 11 mai 2023, le 21 décembre 2023 et le 30 janvier 2025.

Cette modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de :

- Modifier l'OAP 11, afin de faciliter l'aménagement du secteur, en modifiant le périmètre de l'opération, en autorisant l'aménagement par étape au fur et à mesure des acquisitions des terrains, en supprimant l'accès secondaire avenue de la Gagnerie, en ajoutant un accès routier depuis la place Georges Gaudet uniquement pour desservir les accès existants, en précisant l'aménagement des liaisons douces dans la mesure du possible. Le règlement écrit devra être modifié en intégrant l'OAP 11 dans le 1er paragraphe de la zone Ua, aux articles Ua 2 6° et Ua 6.1, ainsi que le règlement graphique.
- Modifier le règlement écrit sur les stationnements en modifiant les articles 12 des zones Ua, Ub, 1AU et A en imposant des places de stationnement extérieures.
- Modifier le règlement écrit sur les clôtures Zone Ubc afin de garder une cohérence esthétique du lotissement, par la reprise du règlement du lotissement.
- Modifier le document graphique en créant un emplacement réservé 7a afin de relier l'OAP1 à la rue d'Anjou et en ajoutant l'ancienne mairie et la porte de l'ancienne école des filles dans le patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver.

2 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU :

Une telle évolution du règlement du PLU respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable PADD du PLU de Geneston et s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pour effet, selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni de réduire 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.
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser

En outre, selon les dispositions de l'article L 153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu des trois modifications envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit, le plan de zonage et les pièces de l'OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) n° 11 seront modifiés en conséquence.

3 La procédure de modification simplifiée du PLU :

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Saisie de l'autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement (demande d'examen « au cas par cas ») ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mesures de publicité : publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ;
- Mise à disposition du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal d'approbation ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R 153-20 à R 153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois.
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département;
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

4 NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DU REGLEMENT DU ZONAGE ET DE L'OAP :

4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 11 « Secteur place du 11 novembre/chemin des Viviers »

Dans le cadre de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme en 2019, il avait été défini un périmètre d'aménagement, la réalisation en une opération unique, un recul de 5 m des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, un accès secondaire avenue de la Gagnerie et une liaison douce vers l'avenue de la Gagnerie.


ETAT ACTUEL 2019

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation

OA11 - Secteur 'place du 11 novembre/chemin des Viviers'

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON
Orientations d'aménagement et de programmation

Surface totale de la zone : 0,9 hectare
Surface urbanisable : 0,6 hectare
Densité moyenne souhaitée (habitat) : 20 logements/hectare
Nombre de logements total : 12 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone (hors secteur de jardins potagers à préserver au Nord) ou encore sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble, sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner le désenclavement et la mutation de ce cœur d'îlot en plein cœur de bourg.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site, constitué d'espaces de jardins, de potagers, est localisé à l'interface de la place G.Gaudet (cœur commercial historique) et du pôle d'équipements d'intérêt collectif autour de la rue Legeay (mairie, école publique, maison de retraite, ...). Ce cœur d'îlot est aujourd'hui enclavé par trois fronts bâtis (place G.Gaudet/avenue de Bretagne, rue Legeay et rue de la Gagnerie). Des démolitions de bâtiments seront ainsi nécessaires pour assurer l'accessibilité du site de manière satisfaisante et sécurisée. Le secteur bénéficie d'un certain intérêt paysager avec ses jardins potagers et ses cônes de vue sur le clocher de l'église tout proche. Ces cônes de vue seront dans la mesure du possible préservés et valorisés, notamment depuis le chemin piétonnier des Viviers, en limite Nord du site.

Compte-tenu de sa forte proximité avec le centre-bourg (et notamment avec les commerces, les équipements dont la maison de retraite), la commune souhaite y développer une offre en logement en ciblant plus particulièrement les personnes âgées : l'ensemble des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements intermédiaires pour personnes âgées (entre maintien à domicile et établissements d'accueil destinés aux personnes en perte d'autonomie ou dépendantes).

L'aménagement du futur quartier devra constituer une extension et un épaississement du centre-bourg. Dans l'esprit du tissu urbain du noyau historique, il s'agit de proposer un habitat dense tout en répondant aux besoins des futurs habitants et en prenant en compte la proximité de nombreux riverains. Afin d'assurer une aération du tissu urbain et de retranscrire l'ambiance des jardins existants, une partie des jardins potagers actuels sera préservée et des espaces collectifs (espaces verts, jardins, vergers, autres plantations, ...) seront créés au sein du quartier.

Implantation des constructions

Un recul de 5 mètres maximum pourra être admis par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve qu'il soit traité de manière paysagère, afin de conforter le caractère végétalisé du quartier. Il pourra également intégrer le stationnement.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer le désenclavement du secteur par la création de plusieurs accès

L'accès routier principal au secteur devra se faire depuis la place du 11 novembre. Dans la mesure du possible, un accès secondaire sera prévu rue de la Gagnerie afin d'assurer une ventilation optimale des flux de circulation.

Aucun accès routier ne sera admis par le chemin des Viviers.

Les voies de desserte interne seront de faible emprise et le cas échéant traitées en voies 'partagées'.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des espaces de stationnement seront prévus en adéquation avec les prévisions de fréquentation du secteur. Des stationnements pour visiteurs seront intégrés à l'aménagement du quartier. Ils seront de préférence mutualisés et situés en entrée de quartier.

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire au Nord

Le réseau viaire du futur quartier devra permettre d'assurer la desserte des jardins potagers préservés dans la partie Nord.

Valoriser les possibilités de liaisons douces entre la rue de la Gagnerie et la place G. Gaudet, au travers du futur quartier

Une liaison douce reliant la rue de la Gagnerie à la place Gaudet devra être aménagée, elle permettra ainsi de relier en toute sécurité le secteur de la mairie et de l'école publique à la place G.Gaudet, tout en desservant le futur quartier. Cette liaison constituera une alternative plus confortable et davantage sécurisée au passage du chemin des Viviers, qui sera néanmoins conservé pour permettre la desserte en modes doux du secteur de jardins potagers.

Une desserte par liaison douce devra également être prévue depuis la place du 11 novembre.

ETAT ACTUEL 2019

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation

OA11 - Secteur 'place du 11 novembre/chemin des Viviers'

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Concevoir un quartier d'habitat devant constituer une extension du centre-bourg.

Préserver l'espace de 'jardins potagers' au Nord du secteur (y admettre les ouvrages de gestion des eaux pluviales)

Respecter une densité minimale moyenne de **20 logements par hectare** sur l'ensemble du quartier (hors jardins potagers préservés au Nord du secteur).

Assurer un équilibre entre densité urbaine et espace de respiration. Favoriser la convivialité du quartier, prévoir un ou plusieurs espaces communs (hors voirie).



Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

Conservier et valoriser dans la mesure du possible les points de vue sur le docher de l'église de Geneston (emplacement indicatif)

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales, prévoir le cas échéant un espace de rétention des eaux de ruissellement



0 50 m

Orientations relatives aux déplacements

Principe de liaison routière à prévoir pour desservir le site. Prévoir un accès principal depuis la place du 11 novembre et dans la mesure du possible un accès secondaire rue de la Gagnerie. Exclure tout accès routier depuis le chemin des Viviers.

Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées'.

Principe de liaisons douces à conserver ou à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment assurer une liaison directe entre la rue de la Gagnerie et la place Gaudet.

Espace de stationnement à prévoir en entrée de quartier pour les visiteurs et/ou les habitants (emprise indicative). Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement.

Ménager une possibilité de desserte du secteur de jardins potagers au Nord du secteur.

Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

La modification de l'Orientation d'Aménagement consiste à :

- modifier le périmètre de l'opération
- autoriser l'aménagement par étape au fur et à mesure des acquisitions des terrains
- Supprimer le recul de 5 m des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- supprimer l'accès secondaire avenue de la Gagnerie
- ajouter un accès routier depuis la place Georges Gaudet uniquement pour desservir les accès existants
- préciser l'aménagement des liaisons douces dans la mesure du possible

Les volets explicatifs sont modifiés comme ci-dessous :

Surface totale de la zone : 0,9- 0,85 hectare
 Surface urbanisable : 0,6-0,62 hectare
 Densité moyenne souhaitée (habitat) : 20 logements/hectare
 Nombre de logements total : 12 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou par étape (au fur et à mesure de l'acquisition des terrains) (hors secteur de jardins potagers à préserver au Nord) ou encore sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble, sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner le désenclavement et la mutation de ce cœur d'îlot en plein cœur de bourg.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site, constitué d'espaces de jardins, de potagers, est localisé à l'interface de la place Gaudet (cœur commercial historique) et du pôle d'équipements d'intérêt collectif autour de la rue Legeay (mairie, école publique, maison de retraite, ...). Ce cœur d'îlot est aujourd'hui enclavé par trois fronts bâtis (place G.Gaudet/avenue de Bretagne, rue Legeay et rue de la Gagnerie). Des démolitions de bâtiments seront ainsi nécessaires pour assurer l'accessibilité du site de manière satisfaisante et sécurisée. Le secteur bénéficie d'un certain intérêt paysager avec ses jardins potagers et ses cônes de vue sur le clocher de l'église tout proche. Ces cônes de vue seront dans la mesure du possible préservés et valorisés, notamment depuis le chemin piétonnier des Viviers, en limite Nord du site.

Compte-tenu de sa forte proximité avec le centre-bourg (et notamment avec les commerces, les équipements dont la maison de retraite), la commune souhaite y développer une offre en logement en ciblant plus particulièrement les personnes âgées : l'ensemble des logements réalisés sur ce secteur seront destinés à l'accueil de logements intermédiaires pour personnes âgées (entre maintien à domicile et établissements d'accueil destinés aux personnes en perte d'autonomie ou dépendantes).

L'aménagement du futur quartier devra constituer une extension et un épaississement du centre-bourg. Dans l'esprit du tissu urbain du noyau historique, il s'agit de proposer un habitat dense tout en répondant aux besoins des futurs habitants et en prenant en compte la proximité de nombreux riverains. Afin d'assurer une aération du tissu urbain et de retranscrire l'ambiance des jardins existants, une partie des jardins potagers actuels sera préservée et des espaces collectifs (espaces verts, jardins, vergers, autres plantations, ...) seront créés au sein du quartier.

Implantation des constructions

Un recul de 5 mètres maximum pourra être admis par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve qu'il soit traité de manière paysagère, afin de conforter le caractère végétalisé du quartier. Il pourra également intégrer du stationnement.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer le désenclavement du secteur par la création de plusieurs accès

L'accès routier principal au secteur devra se faire depuis la place du 11 novembre. Dans la mesure du possible, un accès secondaire sera prévu rue de la Gagnerie afin d'assurer une ventilation optimale des flux de circulation.

L'accès routier depuis la place Georges Gaudet sera maintenu uniquement pour desservir les accès existants.

Aucun accès routier ne sera admis par le chemin des Viviers.

Les voies de desserte interne seront de faible emprise et le cas échéant traitées en voies 'partagées'.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des espaces de stationnement seront prévus en adéquation avec les prévisions de fréquentation du secteur. Des stationnements pour visiteurs seront intégrés à l'aménagement du quartier. Ils seront de préférence mutualisés et situés en entrée de quartier.

Ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire de « liaisons douces » au Nord

Le réseau viaire L'aménagement du futur quartier devra permettre d'assurer la desserte en liaison douce des jardins potagers préservés dans la partie Nord.

Valoriser les possibilités de liaisons douces entre la rue de la Gagnerie et la place G. Gaudet, au travers du futur quartier

Une liaison douce reliant la rue de la Gagnerie à la place Gaudet devra être aménagée dans la mesure du possible, elle permettra ainsi de relier en toute sécurité le secteur de la mairie et de l'école publique à la place G.Gaudet, tout en desservant le futur quartier. Cette liaison constituera une alternative plus confortable et davantage sécurisée au passage du chemin des Viviers, qui sera néanmoins conservé pour permettre la desserte en modes doux du secteur de jardins potagers.

Une desserte par liaison douce devra également être prévue depuis la place du 11 novembre.

Projet

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON
Orientations d'aménagement et de programmation

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation



OA11 - Secteur 'place du 11 novembre / chemin des Viviers'

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Concevoir un quartier d'habitat devant constituer une extension du centre-bourg

Préserver l'espace de « jardins potagers » au Nord du secteur (y admettre les ouvrages de gestion des eaux pluviales)

Respecter une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare sur l'ensemble du quartier (hors jardins potagers préservés au Nord du secteur)

Assurer un équilibre entre densité urbaine et espace de respiration. Favoriser la convivialité du quartier, prévoir un ou plusieurs espaces communs (hors voirie)



Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, imiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains...)

Conservier et valoriser dans la mesure du possible les points de vue sur le clocher de l'église de Geneston (emplacement indiqué)

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales, prévoir le cas échéant un espace de rétention des eaux de ruissellement

Orientations relatives aux déplacements

Principe de liaison routière à prévoir pour desservir le site. Prévoir un accès principal depuis la place du 11 novembre et dans la mesure du possible un accès secondaire sur de la Gagnerie. L'accès routier depuis la place Georges Gaudet sera maintenu uniquement pour desservir les accès existants. Exclure tout accès routier depuis le chemin des Viviers. Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées'.

Principe de liaisons douces à conserver ou à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment assurer dans la mesure du possible une liaison directe entre la rue de la Gagnerie et la place Georges Gaudet.

Espace de stationnement à prévoir en entrée de quartier pour les visiteurs et/ou les habitants (emprise indicative). Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement.

Ménager une possibilité de desserte (« liaisons douces ») du secteur de jardins potagers au Nord du secteur.



Echelle - 1:1500



Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

4.2 Modification du règlement écrit

Modification de l'article Ua du règlement écrit en intégrant les OAP qui avaient été omises lors de leurs créations et en limitant, en cohérence avec les autres zones, la surface des toitures terrasses.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg. (...)

Quelques secteurs de la zone Ua du centre-bourg sont concernés par des *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), applicables aux périmètres des orientations d'aménagement n° 1,2 et 3, délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende. Ces parties sont identifiées au présent règlement comme **secteurs Ua^{OAP1}, Ua^{OAP2}, Ua^{OAP3}, Ua^{OAP7} et Ua^{OAP11}**

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

6°) **Dans les secteurs Ua^{OAP1}, Ua^{OAP2}, Ua^{OAP3}, Ua^{OAP7} et Ua^{OAP11}** concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- pour respecter les orientations d'aménagement définies sur les secteurs Ua^{OAP1}, Ua^{OAP2}, Ua^{OAP3}, **Ua^{OAP7} et Ua^{OAP11}** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement),

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

11.2. Règles spécifiques

RÈGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales **dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.**, à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.
Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

En **secteurs Ua^{OAP1}, et Ua^{OAP2}, Ua^{OAP3}, Ua^{OAP7} et Ua^{OAP11}**, les toitures-terrasses sont admises.

*Modification des articles 12 des zones Ua, Ub, 1AU et A du règlement écrit en imposant des places de stationnement extérieures***ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****Nombre de places de stationnement à réaliser**

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au moins une place de stationnement **extérieure** par logement dans les cas d'opérations aboutissant à :

- la création de constructions neuves,

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1. Nombre de places de stationnement à réaliser**

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement **extérieures** par logement (~~dont au moins une place extérieure~~, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Dans les lotissements et groupements d'habitations, il est demandé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour quatre logements.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1. Nombre de places de stationnement à réaliser**

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement **extérieures** par logement (~~dont au moins une place extérieure~~, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.2** En secteurs A et Ah :

Il est exigé au minimum la réalisation de :

 Pour les logements créés :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement **extérieures** par logement (~~dont au moins une place extérieure~~, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Modification du règlement écrit de la zone Ub 11 en ajoutant des dispositions spécifiques pour la Zone Ubc afin de garder une cohérence esthétique du lotissement, par la reprise des règles concernant les clôtures, du règlement du lotissement.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

11.2.6. RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES

b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article Ub 6, doivent être constituées par :

un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

ou par une haie végétale d'essences locales*, dans une hauteur maximale de 2 mètres

Les clôtures en plaques de béton sont interdites

En secteur Ubc, les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive taillée constituée d'arbustes persistants d'une hauteur maximale de 1,20 m. Les murets sont interdits.

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

ou par un grillage sur poteaux bois ou fer

ou par une haie végétale d'essences locales*, dans une hauteur maximale de 2 mètres

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

En secteur Ubc, les clôtures ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur, elles seront obligatoirement constituées par une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les haies pourront être doublées d'un grillage plastifié vert.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.

ou par un grillage sur poteaux bois ou fer

ou par une haie végétale d'essences locales*, dans une hauteur maximale de 2 mètres

Les clôtures en plaques de béton sont interdites

En secteur Ubc, les clôtures pourront être constituées d'un grillage plastifié vert et ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur.

4.3 Modification du document graphique

Dans le cadre du Plan Guide approuvé le 24 octobre 2024, il avait été relevé l'intérêt de créer des jonctions piétonnes entre les différents quartiers. Afin de relier l'OAP1 à la rue d'Anjou un emplacement réservé 7a est ainsi créé.



Liste des emplacements réservés

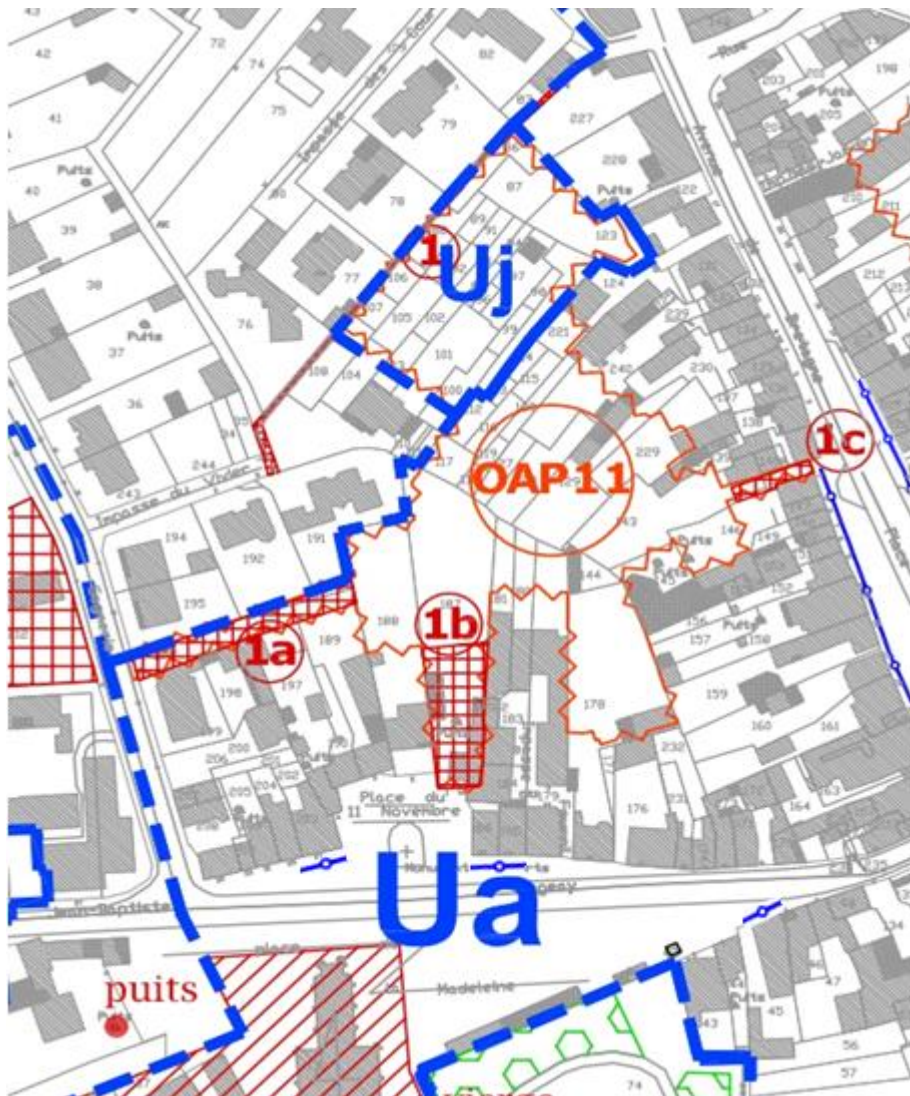
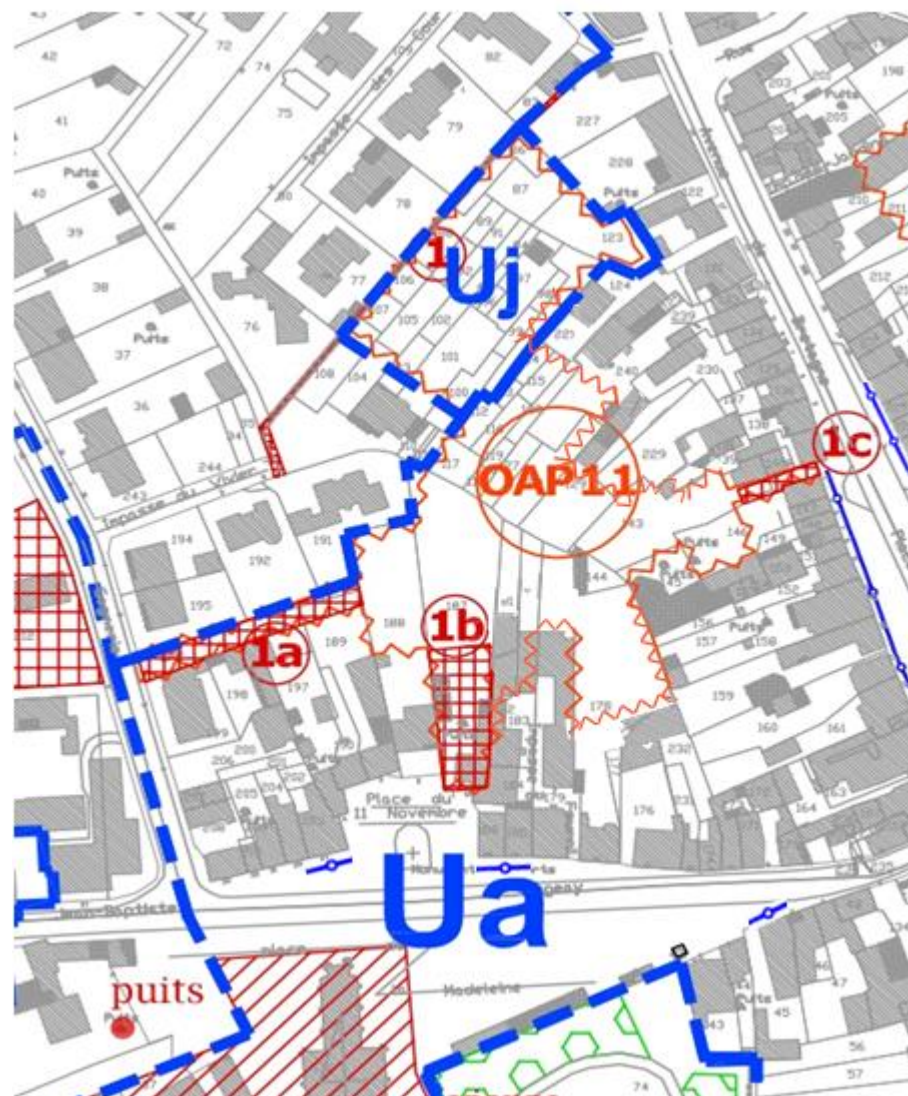
Numéro d'identification des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m ²
A - Voirie			
1	Aménagement d'un cheminement "doux" chemin des Gîtes / Impasse du Vivier	Commune	170 m ²
1a	Aménagement d'un accès / désenclavement de l'OAP 11	Commune	347 m ²
1b	Aménagement d'un accès / désenclavement de l'OAP 11	Commune	530 m ²
1c	Aménagement d'un accès	Commune	72 m ²
2	Elargissement et retraitement de voirie	Commune	161 m ²
3	Aménagement d'un cheminement "doux" le long de la Millepay	Commune	3827 m ²
4	Création d'un cheminement "doux"	Commune	647 m ²
5	Aménagement d'un cheminement "doux"	Commune	335 m ²
6	Création d'un cheminement "doux"	Commune	— 8 m ²
7	Aménagement d'un cheminement "doux"	Commune	1477 m ²
7a	Aménagement d'un cheminement "doux"	Commune	70 m ²
8	Liaison St-Philbert-de-Grand-Lieu - A83	Conseil Général	21 028 m ²
B - Ouvrages publics			
9	Espace réservé aux besoins liés aux établissements scolaires	Commune	1503 m ²
10	Aménagement paysager et de loisirs avec possibilité d'implantation de constructions d'intérêt collectif à usage de sports, loisirs, socio-culturel	Commune	2892 m ²
11	Aménagement paysager et de loisirs avec possibilité d'implantation de constructions d'intérêt collectif à usage de sports, loisirs, socio-culturel	Commune	6179 m ²
12	Aménagement de la 'coulée verte'	Commune	27625 m ²
13	Extension de la station d'épuration	Commune	4843 m ²
14	Extension de la déchetterie intercommunale	Communauté de communes	4614 m ²
15	Réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	5320 m ²

Lors de la réalisation du PLU en 2015 une attention particulière avait été portée sur la préservation du patrimoine bâti et sur le petit patrimoine à préserver. Il s'avère que le bâtiment de l'ancienne mairie/école ainsi que la porte de l'ancienne école des filles n'ont pas été répertoriés en tant que tel. Il est souhaité de classer dans le patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver ces deux bâtis.

Le plan de zonage est modifié comme ci-dessous.



La modification de l'emprise de l'OAP 11—Secteur « place du 11 novembre/chemin des Viviers » entraine une modification du document graphique.

ETAT ACTUEL 2019**ETAT PROJÉTÉ**

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial, mais participent à une évolution normale du document approuvé.

4.4. Auto-évaluation des incidences du projet de modification simplifiée du PLU sur l'environnement

Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

Les modifications prévues dans la modification simplifiée n° 4 du PLU n'auront pas ou très peu d'incidence sur l'environnement.

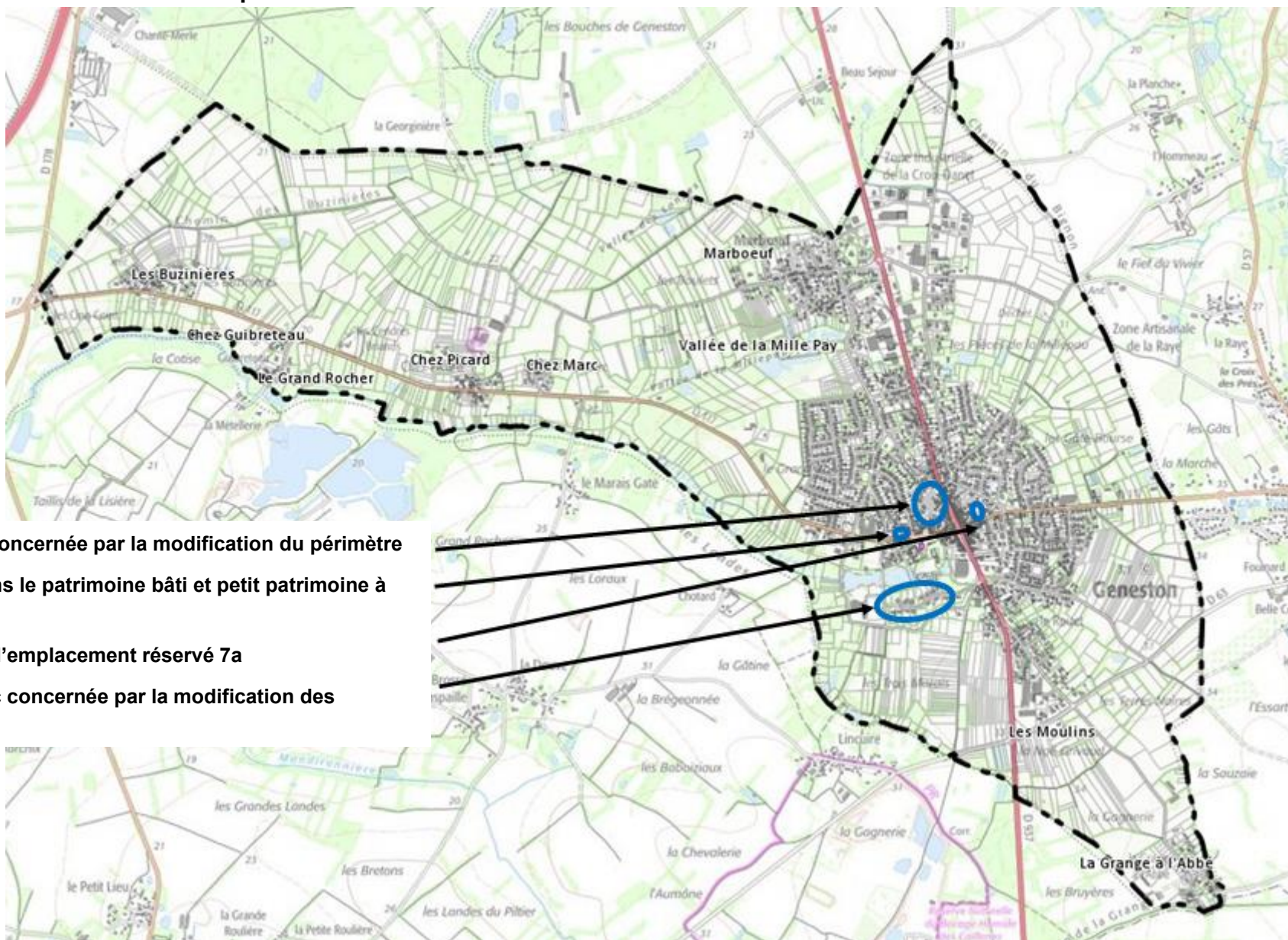
La modification de l'OAP 11 en modifiant le périmètre de l'opération, en autorisant l'aménagement par étape au fur et à mesure des acquisitions des terrains et en faisant quelques petites adaptations mineures. Ce secteur se situe en zone Ua, les modifications de cette OAP permettront la réalisation des logements seniors à court terme.

La modification du règlement écrit en imposant des places de stationnement extérieures dans les zones Ua, Ub, 1AU et A permettra une meilleure intégration des véhicules sur les terrains lors de création de nouveaux logements.

La modification du règlement écrit de la Zone Ubc concernant les clôtures en reprenant le règlement du lotissement permettra de garder une cohérence esthétique de ce lotissement situé dans le parc du château.

La modification du document graphique en créant un emplacement réservé 7a et en ajoutant l'ancienne mairie et la porte de l'ancienne école des filles dans le patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver permettra la réalisation de cheminement doux au sein du bourg et de préserver le patrimoine ancien et la commune.

Thématiques	Incidences	Niveau de l'Impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Sol et sous-sol	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur le sol et le sous-sol dans la mesure où la modification du périmètre de l'OAP est en secteur Ua, "destinée à l'habitat" et reste inchangée par rapport à ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur.	Négligeable	
Biodiversité	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur la biodiversité dans la mesure où la modification porte sur le règlement écrit des zones U et Ah qui sont déjà artificialisées et sur l'OAP 11 déjà existante.	Faible	
Paysage et cadre de vie	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur le paysage et le cadre de vie dans la mesure où la modification porte sur des zones qui sont déjà urbanisées, la modification du patrimoine bâti et petit patrimoine permettra de renforcer le patrimoine de la commune.	Faible	
Ressource en eau	Les sites des projets n'impactent aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau.	Faible	
	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur la ressource en eau, dans la mesure où la modification porte sur des zones qui sont déjà urbanisées ou déjà classées en zones urbanisables.	Faible	
Air, énergie, climat	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur l'air, l'énergie ou le climat dans la mesure où la modification porte sur des zones qui sont déjà urbanisées ou déjà classées en zones urbanisables.	Négligeable	
Risques et nuisances	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur les risques et les nuisances dans la mesure où la modification porte sur des zones qui sont déjà urbanisées ou déjà classées en zones urbanisables et sur le règlement écrit et graphique	Négligeable	
Déchets	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, ne génèrera pas de déchets nécessitant une prise en charge spécifique.	Inexistant	

Localisation des secteurs visés par les modifications

- OAP 11 concernée par la modification du périmètre
- Ajout dans le patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver
- Ajout de l'emplacement réservé 7a
- Zone Ubc concernée par la modification des clôtures