

Vu pour rester annexé à la délibération du 09/02/23 - Le Président, Fabien GABORIT.



Barbâtre
ÎLE DE NOIRMOUTIER



ÎLE DE
Noirmoutier

CITADIA

une société
du groupe **SCET**
CONNEXIONS
MOS TALENTS



- Notice de présentation



MODIFICATION n°2 DU PLU

Commune de Barbâtre

Elaboration du PLU : approuvée le 21/02/2019

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 23/06/2021

Modification n°2 : approuvée le 09/02/2023

Janvier 2023

SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
A. Préambule	3
B. Choix de la procédure	4
C. Evolutions de la légende des plans de zonage avec la modification n°2	5
PRESENTATION DES MODIFICATION APORTEES AU PLU	7
A. Création d'une OAP de secteur d'aménagement (article R.151-8 du code de l'urbanisme) sur le secteur dit de Notre-Dame	7
B. Création d'une OAP de secteur d'aménagement (article R.151-8 du code de l'urbanisme) et d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sur le secteur dit des Oyats	11
a. Justification des adaptations portées au secteur des Oyats	11
b. Création d'une OAP de secteur d'aménagement	13
c. Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global	16
C. Modification du plan de zonage	19
a. Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau de la Pointe de la Fosse	19
b. Rectification d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP densité chemin de la Borderie	20
c. Extension du linéaire de protection des commerces pour préserver des commerces du centre-bourg de Barbâtre et identification de plusieurs commerces isolés sur la commune	22
d. Ajustements et ajouts de nouveaux éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme	25
e. Création d'un emplacement réservé en centre-bourg pour la création d'un parking paysager	27
f. Modification du zonage suite à une décision du tribunal administratif au lieu-dit « la Lide »	28
D. Modifications du règlement écrit	30
a. Modification de forme du règlement	30
b. Suppression de la définition d'espace végétalisé	30
c. Précision sur l'application des dispositions sur la hauteur des constructions dans le cas de constructions en pente ou de surélévation des constructions existantes	31
d. Rectification d'une erreur matérielle sur la notion d'opération d'aménagement d'ensemble entre le règlement écrit et les OAP	33
e. Modification des dispositions applicables à la zone UL pour élargir les droits à construire à tout type d'équipement	34
f. Précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
g. Précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
h. Modifications et précisions multiples sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures	40
i. Modification de l'article U8 espaces libres et plantations pour limiter l'imperméabilisation des sols	48
j. Modifications multiples sur les dispositions réglementaires de la zone UI (parc d'activités de la Gaudinière) pour prendre en compte un cahier de prescriptions architecturales et paysagères	49

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

La commune de Barbâtre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 Février 2019. La présente procédure, prescrite par arrêté du Président le 6 mai 2022, la compétence étant depuis le 1er juillet passée à la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier, vise à mettre en œuvre la modification n°2 du document. Le 16 septembre 2021 par délibération du conseil communautaire, l'intercommunalité a accepté de poursuivre la modification n°2 du PLU.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux le règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au projet de développement communal que la commune mène cette procédure de modification de droit commun. Pour rappel, le PLU de Barbâtre a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2021.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence des éléments suivants au regard des projets communaux :

- La création d'une OAP de secteur d'aménagement (article R.151-8 du code de l'urbanisme) sur une partie du secteur dit des Oyats permettant notamment l'augmentation de la hauteur des constructions et l'augmentation de la densité bâtie.
- L'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sur l'autre partie du secteur dit des Oyats.
- La création d'une OAP de secteur d'aménagement (article R.151-8 du code de l'urbanisme) sur le secteur dit de Notre-Dame.
- La correction de l'incohérence entre le règlement de la zone UC qui indique que les OAP sont soumis à opération d'aménagement d'ensemble et les OAP densité qui ne le précise pas. La commune souhaite soumettre toutes les OAP à opération d'aménagement d'ensemble ;
- Le changement du périmètre de l'OAP du secteur La Borderie afin de prendre en compte la construction réalisée avant l'approbation du PLU en février 2019 ;
- La modification des dispositions de la zone UL pour permettre l'implantation de tous types d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'extension de l'outil de protection des linéaires commerciaux à d'autres bâtiments du centre-ville afin de protéger les commerces situés dans la centralité commerciale et identification également de plusieurs commerces isolés sur la commune ;
- La correction et l'actualisation de certains bâtiments protégés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- La correction d'une erreur matérielle du plan de zonage sur l'ancien embarcadère au lieu-dit de la Pointe de la Fosse ;
- La création d'un nouvel emplacement réservé afin de créer du stationnement ;
- La modification des règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi que par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones urbaines ;

Modification n°2 du PLU – Notice de présentation

- La précision sur l'application des dispositions sur la hauteur des constructions dans le cas de constructions sur des terrains en pente ou de surélévation des constructions existantes ;
- Des modifications et précisions multiples sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures en lien notamment avec la plaquette habiter l'Île de Noirmoutier ;
- Des modifications multiples sur les dispositions règlementaires de la zone UI (parc d'activités de la Gaudinière) pour prendre en compte notamment un cahier de prescriptions architecturales et paysagères ;
- La modification des articles U8 concernant les espaces libres et plantations pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Le complément du lexique du règlement écrit ;
- La modification de forme du règlement ;
- La modification du zonage des parcelles cadastrées AR 13 à 17 et 22, 7, 113, 115 à 117, 81, 83 et 84, qui étaient classées en zone urbaine UCa au PLU approuvée le 21/02/2019, pour les classer en zone Naturelle « Nr » en application de la décision du 11/01/2022 du Tribunal Administratif de Nantes. En effet, le Tribunal Administratif de Nantes, suite à l'audience du 07/12/2021 et par décision du 11/01/2022 a décidé d'annuler la délibération du 21/02/2019 relative à l'approbation du PLU ainsi que la décision du 20 juin suivant portant rejet du recours gracieux, en tant que le PLU classe en zone urbaine UCa, au lieu-dit « La Lide », les parcelles cadastrées AR 13 à 17 et 22, 7, 113, 115 à 117, 81, 83 et 84

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

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

[...]

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

[...]

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

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Les modifications envisagées portent sur :

- Des modification de plusieurs dispositions du règlement écrit (hauteur, implantation, aspect extérieur des constructions) et des ajouts de plusieurs définitions au lexique ;
- Correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage et de plusieurs imprécisions dans le règlement écrit (opération d'aménagement d'ensemble, ...) ;
- La créations de deux OAP de secteur d'aménagement et d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ;
- Des modifications du plan de zonage (ajout de patrimoine bâti, modification d'emplacements réservés et extension des linéaires de protection des commerces) ;
- Des modifications et actualisations des annexes du PLU.

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue

C. EVOLUTIONS DE LA LEGENDE DES PLANS DE ZONAGE AVEC LA MODIFICATION N°2

Le design des plans et de nouvelles entrées légendes étant ajoutées et détaillées ci-après, la légende des plans de zonage a évolué avec la modification n°2 du PLU. Les deux extraits ci-dessous permettent de constater ces évolutions et identifier les éléments représentés sur les extraits de plan de zonage à suivre dans la présente notice de présentation.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

-  Patrimoine ponctuel
-  Patrimoine Linéaire
-  Éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine (périmètre)
-  Bande des 100 mètres
-  Linéaires commerciaux définis au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Passage du Gois
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (densité)
-  Emplacement réservé au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
-  Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
-  Zone non aedificandi
-  Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Projet de Zones de Mouillages et d'Équipements Légers
-  Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Niveau 4 d'après le SAGE Baie de Bourgneuf)
-  Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Niveau 1 à 3 d'après le SAGE Baie de Bourgneuf et Polder Sébastopol, zone aquacoles et conchylicoles)

Plan de Prévention des Risques Littoraux

-  B1
-  B0
-  RN
-  RU
-  RUz
-  Bande de Précaution du Plan de Prévention des Risques Littoraux

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

-  Patrimoine ponctuel
-  Patrimoine linéaire
-  Patrimoine bâti
-  Patrimoine - périmètre
-  Haie et alignement d'arbres (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Linéaire commercial (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Boisement à protéger (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Emplacement réservé (art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation - secteur d'aménagement (art. R.151-8 du Code de l'Urbanisme)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation - densité (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
-  Zones humides protégées - Niveau 1 à 3 et Polder Sébastopol, zone aquacoles et conchylicoles (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Zones humides protégées - Niveau 4 (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur en attente de projet (art. L.151-45 5° du Code de l'Urbanisme)
-  Zone non aedificandi

Informations

-  Bande des 100 mètres
-  Passage du Gois
-  Projet de Zones de Mouillages et d'Équipements Légers
-  Bande de Précaution du Plan de Prévention des Risques Littoraux
-  Plan de Prévention des Risques Littoraux : B0
-  Plan de Prévention des Risques Littoraux : B1
-  Plan de Prévention des Risques Littoraux : RN
-  Plan de Prévention des Risques Littoraux : RU
-  Plan de Prévention des Risques Littoraux : RUz

Extrait du plan de zonage avant et après modification

PRESENTATION DES MODIFICATION APORTEES AU PLU

A. CREATION D'UNE OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT (ARTICLE R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME) SUR LE SECTEUR DIT DE NOTRE-DAME

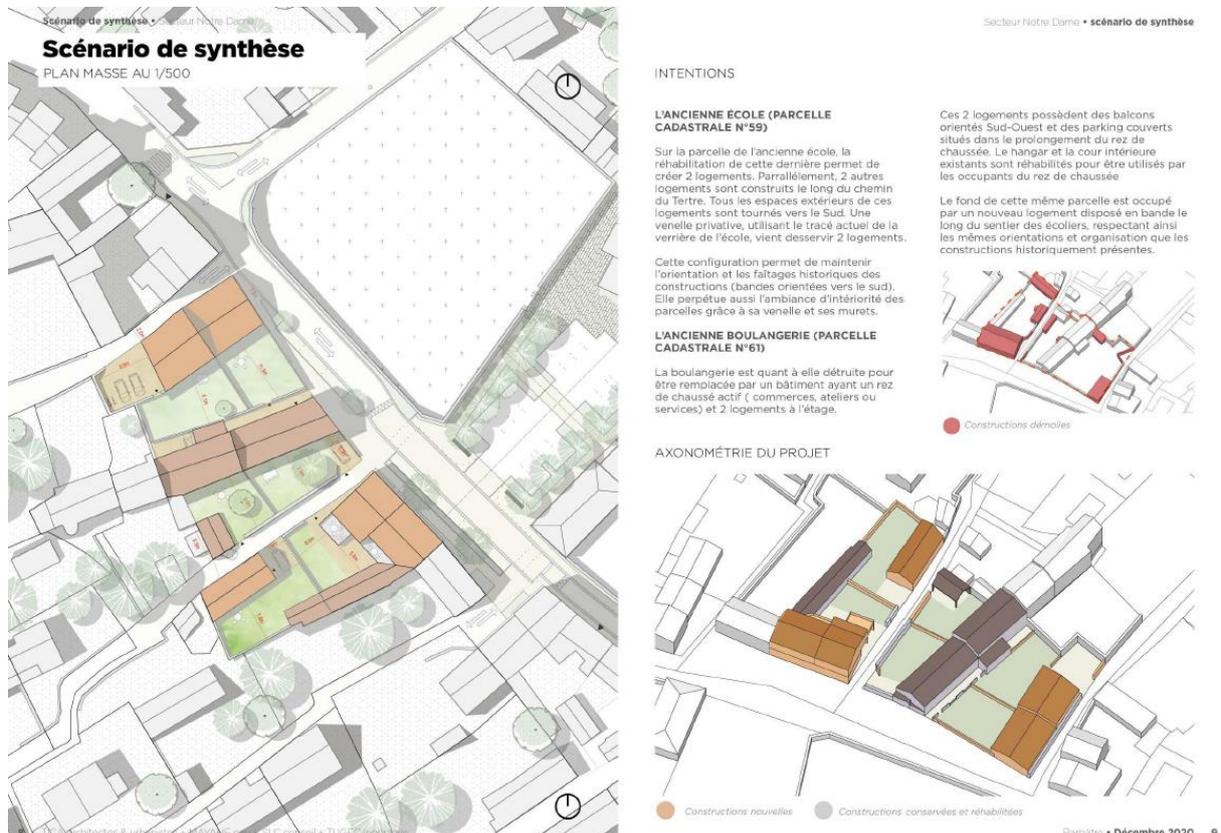
Le secteur Notre-Dame correspond au périmètre de l'OAP du site de l'ancienne école. La commune de Barbâtre a identifié ce secteur stratégique dans le PLU en vigueur pour y réhabiliter les bâtiments de l'ancienne école privée, démolir le bâtiment de l'ancienne boulangerie, pour en reconstruire un nouveau et permettre la réalisation de quelques lots libres sur des espaces déjà artificialisés.

A noter que la voirie rue de l'église est en cours de réhabilitation avec traitement paysagé, de même que la place de l'église participant à un cadre de vie qualitatif du quartier et des lieux avoisinants

La commune a avancé sur les études préalables à la réalisation de l'opération d'aménagement, notamment sur la faisabilité (cf *extrait ci-dessous de l'étude de faisabilité*). Au vu de cette avancée, des modifications sont nécessaires pour ajuster le règlement et l'OAP au projet retenu. Pour favoriser une meilleure adaptabilité des pièces réglementaires au projet envisagé, il est proposé de recourir à l'outil OAP de secteur d'aménagement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Cet outil permet de répondre à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions et apporter plus de souplesse sur un projet où la maîtrise foncière est assurée et les études pré-opérationnelles finalisées.
- Stabiliser le PLU et l'adapter à la phase opérationnelle du projet, ou une plus grande souplesse des pièces réglementaires permettra de répondre à des imprévus techniques éventuels.

Ces différents éléments viennent justifier le recours à l'OAP de secteur d'aménagement.



Extrait de l'étude de faisabilité sur le secteur Notre-Dame

Article R.151-8 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La mise en place de cet outil nécessite des ajustements sur les trois pièces réglementaires du PLU de Barbâtre :

- Dans le dossier des OAP, la suppression de l'OAP sectorielle dite de « l'ancienne école privée » pour la remplacer par une nouvelle OAP de secteur d'aménagement dénommée « Notre Dame ». L'insertion d'une nouvelle typologie d'OAP nécessite également la réalisation d'une partie introductive pour expliciter les principes d'application de ce nouvel outil.
- Sur le plan de zonage la délimitation d'une nouvelle zone UP (projet) spécifique aux secteurs concernés par une OAP de secteur d'aménagement.
- Dans le règlement écrit, l'insertion de cette nouvelle zone UP qui précise qu'elle est uniquement régie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi les pièces réglementaires (règlement écrit, plan de zonage et dossier OAP) sont modifiées de la façon suivante :

Le règlement écrit

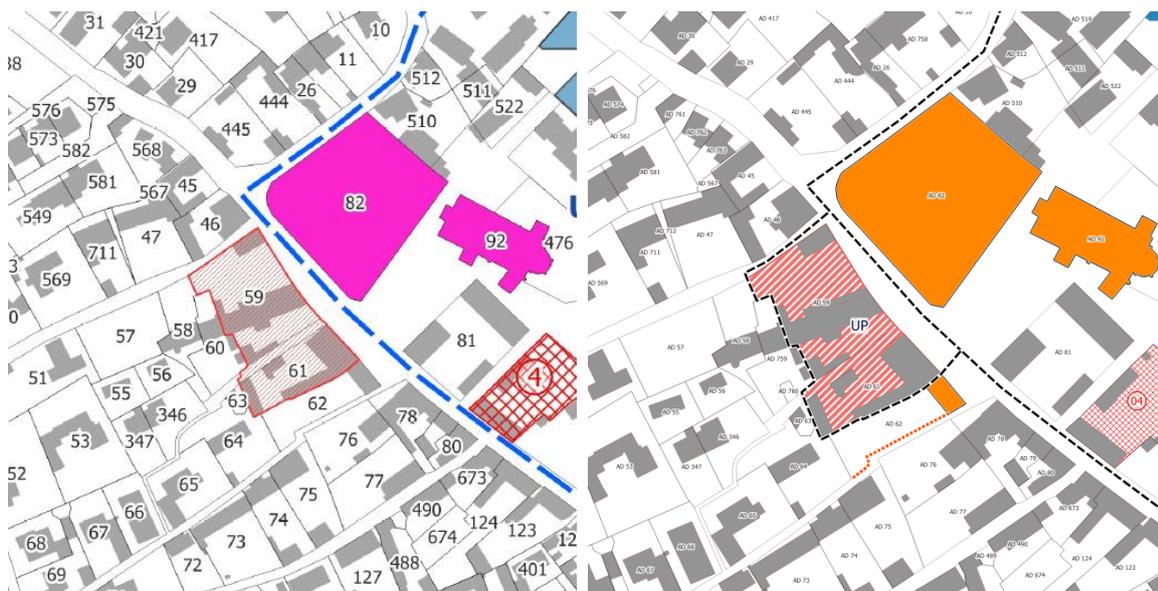
Les modifications effectuées sur le règlement écrit du PLU sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	Les zones urbaines, dites « zones U » Conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	Les zones urbaines, dites « zones U » Conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA,UAa, UC, UCa), les

	Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA,UAa, UC, UCa) et les zones urbaines spécialisées (UT, UI et UL).	zones urbaines spécialisées (UT, UI et UL) et la zone urbaine de projet (UP) dont le règlement n'est pas défini, cette zone étant régie uniquement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, comme précisé par l'article R151-8 du code de l'urbanisme.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	Zone non existante dans le PLU en vigueur	<p>Caractère de la zone UP</p> <p>La zone UP est une zone urbaine dédiée au développement de projet d'aménagement spécifique.</p> <p>Au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les zones UP sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation.</p>

Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié pour délimiter une zone UP sur le périmètre de l'OAP Notre Dame, anciennement secteur de l'ancienne école privée (en contour rouge sur l'extrait ci-dessous).



Extrait du plan de zonage avant et après modification

Le dossier des OAP

Le contenu de l'OAP sectorielle de l'ancienne école privée, détaillé au p.22 et 23 du dossier est supprimé. Un nouveau contenu est ajouté conformément aux obligations de l'article R151-28 du code de l'urbanisme, celui-ci est détaillé en annexe 1 de la présente notice, il comprend une partie introductive sur les OAP de secteur d'aménagement et les nouvelles dispositions applicables au secteur nouvellement nommé « Notre Dame » ainsi que le schéma d'aménagement correspondant (cf extrait ci-dessous).



Principes urbains

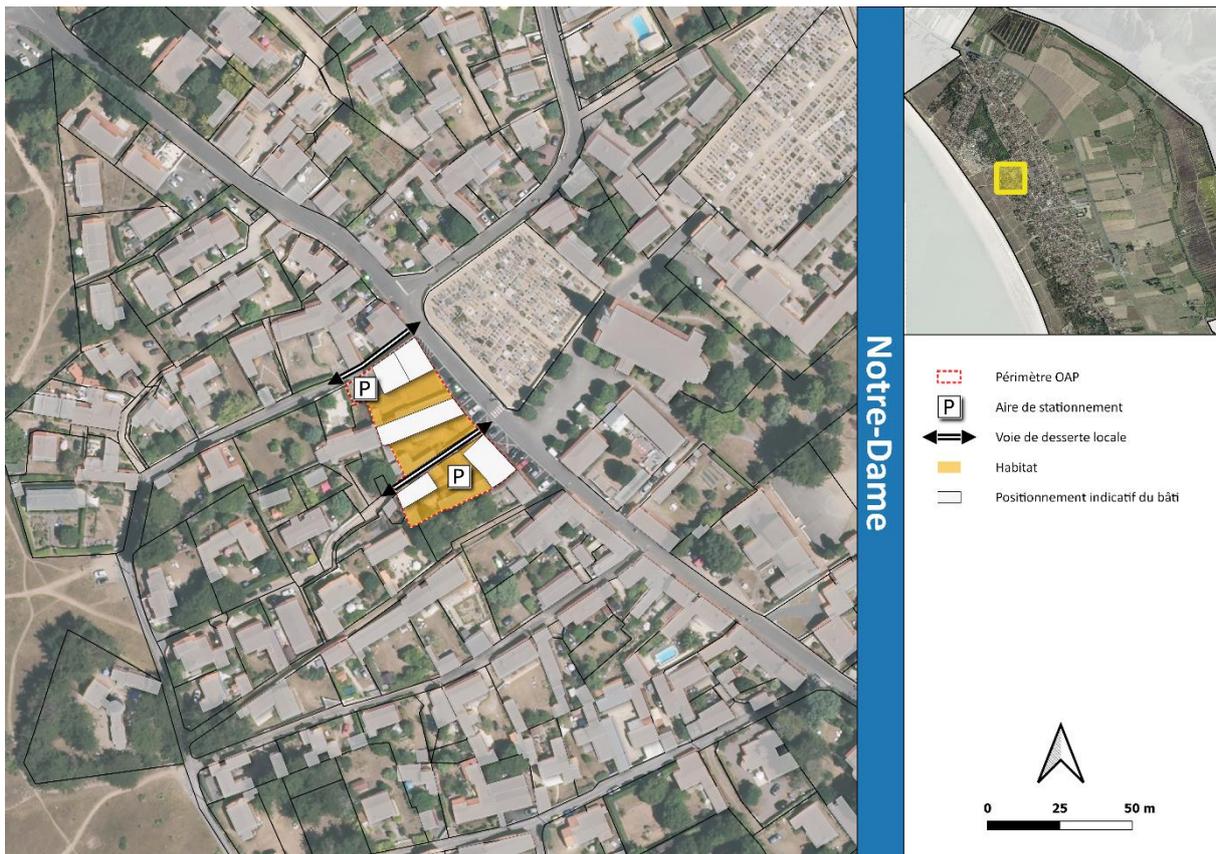
-  Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation
-  Projet d'installation de commerces ou d'opération d'habitat
-  Espace de stationnement à conserver

Principes de desserte

-  Cheminements piétons à conforter
-  Accès principaux
-  Périmètre



Extrait du schéma de l'OAP Notre Dame avant modification n°2 (dénommée « ancienne école privée »)



Extrait du schéma d'aménagement du secteur Notre-Dame après modification n°2

B. CREATION D'UNE OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT (ARTICLE R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME) ET D'UN PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME) SUR LE SECTEUR DIT DES OYATS

a. Justification des adaptations portées au secteur des Oyats

Le secteur des Oyats est un espace stratégique localisé en plein centre-bourg de Barbâtre, entre la rue du Centre, la Rue des Sapeurs-Pompiers et le Chemin de la barre Raguideau. Le PLU en vigueur positionne une OAP sur cet espace pour poser des principes d'aménagements de l'espace et de densité.

Le périmètre opérationnel comprend trois espaces qu'il est possible de distinguer en fonction de leur desserte et de leur maîtrise foncière ou non par la commune :

- L'espace situé au nord de la rue des Sapeurs-pompiers, sous maîtrise foncière communal, hormis les parcelles ZL83 et 450, et comprenant l'ancienne mairie de Barbâtre, la salle des Oyats le centre technique municipal et un commerce de location de vélos.
- Le Cœur d'îlot situé entre la rue du Centre et le chemin de la Barre Raguideau, composé majoritairement de fonds de jardin en cœur d'îlot, la caserne des sapeurs-pompiers à l'alignement de la rue du même nom et l'agence des services.
- Un espace de stationnement au sud-est du secteur sous maîtrise foncière communale, dont l'accès se fait depuis le chemin de la Barre Raguideau.

Les Oyats

Engasse

Périmètre opérationnel

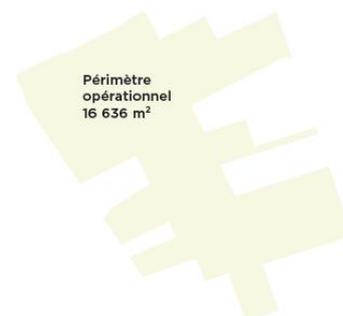
Surfaces et domanialités



Identification des parcelles

83 = 935 m ²
88 = 1 030 m ²
89 = 1 390 m ²
94 = 635 m ²
99* = 636 m ²
100 = 1 022 m ²
101* = 480 m ²
103* = 173 m ²
106 = 105 m ²
107 = 1 972 m ²
108 = 196 m ²
109 = 1 789 m ²
130 = 130 m ²
431 = 95 m ²
432 = 378 m ²
433 = 328 m ²
448 = 603 m ²
450 = 148 m ²
564 = 577 m ²
566 = 1 597 m ²
567 = 139 m ²
Rue des Sapeurs Pompiers : 1 639 m ²
Parking sud = 630 m ²

*Acquisition fond de parcelle



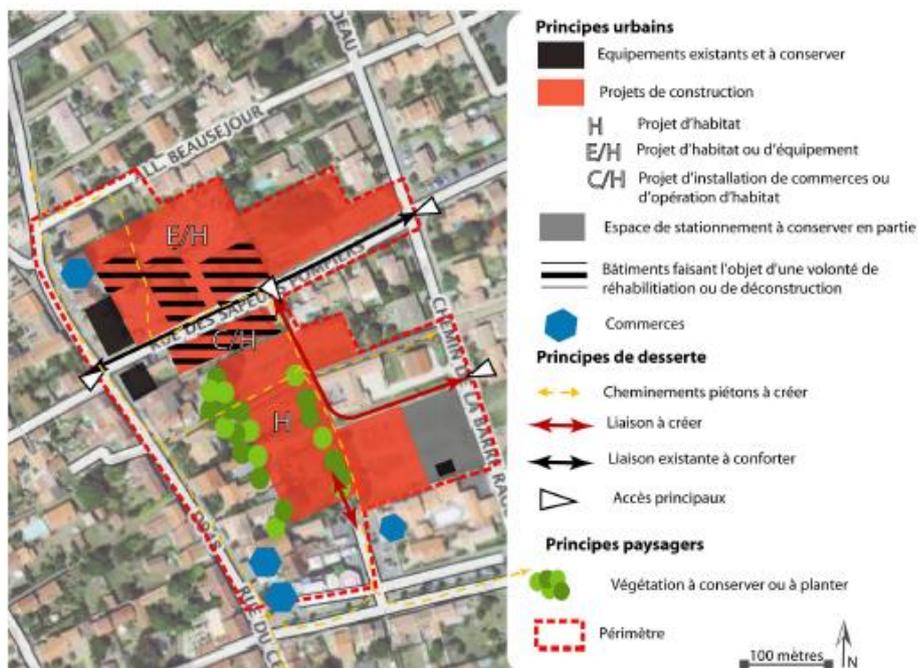
8 TICA architectes & urbanistes + MAYANE eau + SLC conseil + TUSEC ingénierie

EPF 85 - Barbâtre - Janvier 2022 9

Extrait de l'étude de faisabilité sur le secteur des Oyats

Le PLU actuel comprend une OAP sectorielle sur ce secteur des Oyats qui définit des principes d'aménagement liés à la future occupation de l'espace (projet de démolition des bâtiments existants, de destination des futures

constructions et de bâtiments à conserver et/ou à réhabiliter). L'OAP pose également des principes de desserte du secteur et d'insertion paysagère (cf extrait ci-dessous).



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP du secteur des Oyats lors de l'approbation du PLU

Le règlement applicable sur secteur, est celui de la zone UA, qui correspond à la zone du centre-bourg historique de Barbâtre où les constructions sont positionnées majoritairement à l'alignement des voies avec une densité plus importante que sur le reste de l'agglomération.

Pour envisager l'aménagement de ce secteur, la commune a posé plusieurs objectifs :

- **Faire avec le déjà-là.** L'opération « Les Oyats » n'a pas seulement une vocation « résidentielle » mais participe au renouvellement et à l'amélioration de la centralité communale. Une nouvelle offre en logements en cœur de bourg participe à contrer l'étalement urbain mais doit également porter attention à son inscription dans le tissu urbain existant. En ce sens, le projet développé propose un nouveau maillage des espaces publics du cœur de bourg, préalablement à l'identification des nouvelles constructions, limite nettement la place de la voiture par des parkings en RDC et prend en compte l'architecture de l'île point central de l'étude de faisabilité menée.
- **Vivre avec le risque.** A l'image de plusieurs secteurs sur la commune, le site des « Oyats » est concerné par le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) et le projet développé doit respecter différentes prescriptions dont une première cote de plancher habitable rehaussée par rapport au terrain naturel (+ 60 cm environ - variable en fonction des secteurs). C'est une contrainte qui interroge la manière de concevoir les formes urbaines et architecturales et plus globalement engage une réflexion pour la collectivité : « vivre avec le risque ».

D'autre part, le traitement hydraulique et la prise en compte du PPRL dans le cadre de cette opération d'aménagement globale sera nettement meilleurs qu'une multitude d'opérations privées possible avec l'OAP actuellement en vigueur. Il s'agit d'une opération pilote qui traduit la nécessaire densification du

centre bourg, dans le respect de l'architecture local en prenant en compte le risque (PPRL) et le souhait de développer des espaces publics végétalisés et drainants.

- **Habiter à l'année.** Les logements à programmer dans le cadre de cette opération doivent permettre l'accueil de population à l'année en résidence principale.

Une étude de faisabilité est venue ainsi anticiper ce à quoi pourrait correspondre le futur aménagement du secteur au vu de ces objectifs. Cette étude avait pour objet de questionner le réalisme spatiale, technique et économique d'une opération en cœur de bourg. Elle a mis en évidence l'absence de réalisme opérationnel au regard des nombreuses contraintes se superposant sur ce site : les règles de hauteur du PLU, les prescriptions du PPRL, la valeur du foncier, etc. Ainsi que les objectifs qualitatifs souhaités par la collectivité : création de venelles publiques, préservation d'un cœur d'îlot planté, etc.

La règle concernant les hauteurs au PLU (combiné au règlement PPRL) permet actuellement de réaliser au maximum deux niveaux habitables sachant que le premier est majoritairement réservé au stationnement (souhait de dissimulation de la voiture en cœur de bourg et de dévolution des espaces libres au piéton).

Pour autant, il ne s'agit pas de revoir une hauteur sans l'inscrire dans une silhouette existante. L'étude de faisabilité a mis en évidence les lieux où il semblait pertinent de construire en R+2 et notamment en accroche des bâtiments existants relativement imposants (ancienne mairie et bâtiment Cycl'hop) ou au contact des espaces publics significatifs (notamment parc linéaire central). A l'inverse, l'étude de faisabilité préconise de redescendre en R+1 ou RDC au contact des tissus existants. Par ailleurs, ces variations de hauteurs s'inscrivent pleinement dans les tissus et silhouettes observées sur l'île.

Afin d'adapter le PLU à ces objectifs et à l'étude de faisabilité, il est nécessaire de modifier les pièces réglementaires du PLU en recourant à deux outils différents sur le secteur des Oyats : la création d'une OAP de secteur d'aménagement comme sur le secteur Notre Dame vu précédemment et la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, outil qui n'a pas été utilisé jusque-là sur le PLU de Barbâtre.

b. Création d'une OAP de secteur d'aménagement

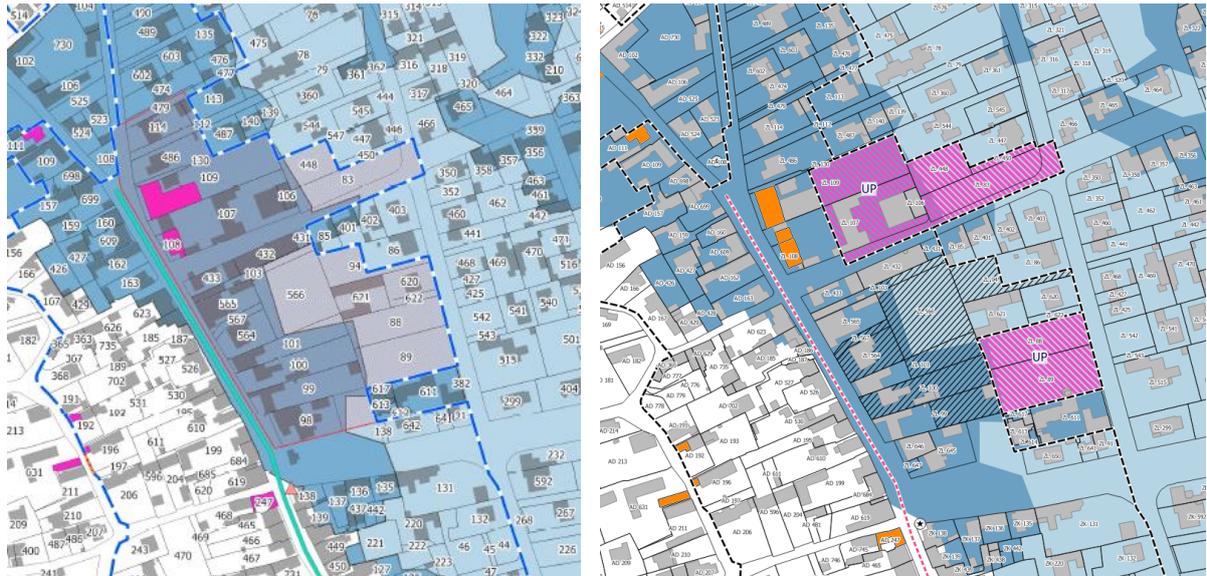
La mise en place de cet outil nécessite des ajustements sur les trois pièces réglementaires du PLU de Barbâtre :

- Dans le dossier des OAP, la suppression de l'OAP sectorielle dite des « Oyats » pour la remplacer par une nouvelle OAP de secteur d'aménagement reprenant la même dénomination, à la suite de l'OAP du secteur Notre-Dame précédemment créée.
- Sur le plan de zonage la délimitation d'une zone UP (projet) spécifique au secteur concerné par une OAP de secteur d'aménagement, sur le modèle de ce qui a été fait pour le secteur Notre-Dame.
- Cette nouvelle zone étant affichée dans le règlement écrit, mais sans dispositions réglementaires (cf modification présentée précédemment pour le secteur Notre-Dame).

Ainsi le plan de zonage et le dossier OAP sont modifiés de la façon suivante :

Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié pour délimiter une zone UP sur une partie du périmètre opérationnel présenté ci-avant. Les espaces sous maîtrise foncière communale sont ainsi concernés par la mise en place de cette OAP de secteur d'aménagement, ainsi deux OAP sont créées au nord de la rue des Sapeurs-Pompiers et sur l'espace de parking au sud-est du périmètre opérationnel.



Extrait du plan de zonage avant et après modification

Le dossier des OAP

Le contenu de l’OAP sectorielle des Oyats, détaillé des p.12 à 15 du dossier est supprimé. Un nouveau contenu est ajouté conformément aux obligations de l’article R151-28 du code de l’urbanisme, celui-ci est détaillé en annexe 1 de la présente notice, il comprend une partie introductive sur les OAP de secteur d’aménagement et les nouvelles dispositions applicables au secteur ainsi que le schéma d’aménagement correspondant (*cf extrait ci-après*).

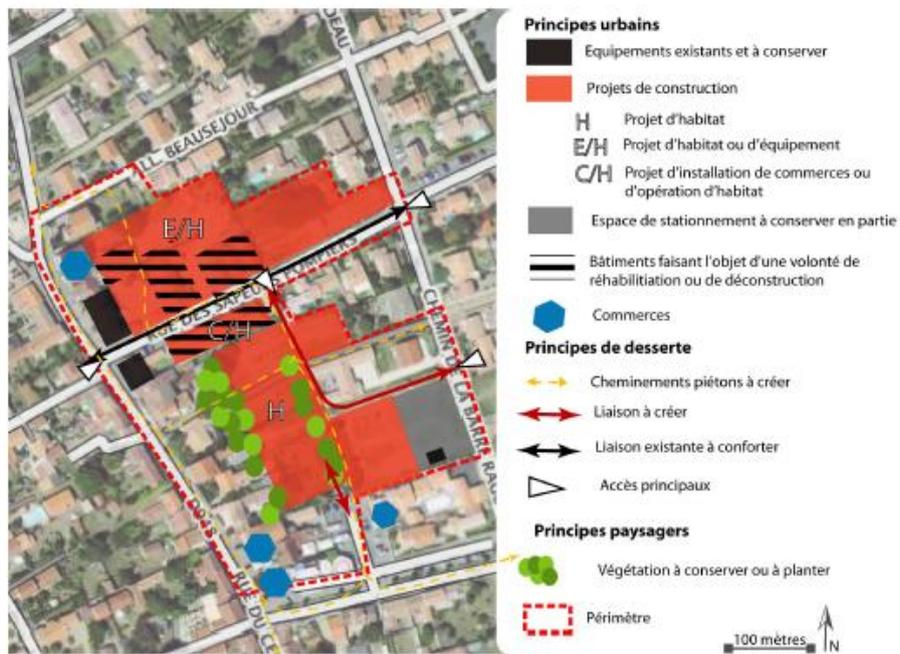




Schéma d'aménagement du secteur des Oyats avant et après modification

c. Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Définition du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement.

L'article L151-41 du code de l'urbanisme précise que dans les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU), le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre délimité et ce pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes constructions ou installations définies par le règlement du PLU.

Cette servitude, n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le règlement graphique du PLU délimite le périmètre du PAPAG et le règlement écrit précise les droits à construire prévus et la date à laquelle la servitude sera levée.

Justification de la création d'un PAPAG sur une partie du secteur des Oyats

La commune de Barbâtre porte un projet de restructuration et d'aménagement du secteur des Oyats tel que justifié précédemment. En recourant à l'outil du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), la commune souhaite se laisser du temps pour finaliser le projet et acquérir le foncier restant pour mener à bien son projet, notamment en cœur d'îlot. Le périmètre correspond aux espaces n'étant pas encore sous maîtrise foncière communale et directement impactés par le projet envisagé comme le montre l'extrait de carte ci-dessous. Ces éléments justifient pleinement l'instauration de ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

Les Oyats

Exposée

Périmètre opérationnel

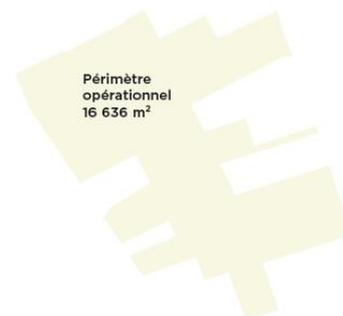
Surfaces et domanialités



Identification des parcelles

83 = 935 m²
 88 = 1 030 m²
 89 = 1 390 m²
 94 = 635 m²
 99 = 636 m²
 100 = 1 022 m²
 101 = 480 m²
 103 = 173 m²
 106 = 105 m²
 107 = 1 972 m²
 108 = 196 m²
 109 = 1 789 m²
 130 = 130 m²
 431 = 95 m²
 432 = 378 m²
 433 = 328 m²
 448 = 603 m²
 450 = 148 m²
 564 = 577 m²
 566 = 1 597 m²
 567 = 138 m²
 Rue des Sapeurs Pompiers : 1 639 m²
 Parking sud = 630 m²

*Acquisition fond de parcelle



Périmètre opérationnel
 16 636 m²

TICA architectes & urbanistes + MAIRANE eau + SLC conseil + TUSEC ingénierie

EPF 85 - Barbâtre - Janvier 2022 9

Extrait de l'étude de faisabilité sur le secteur des Oyats figurant en rouge les espaces concernés par l'instauration du PAPAG

Modification du règlement écrit

Conformément aux dispositions prévues par le code de l’urbanisme, le règlement écrit est modifié pour définir les droits à construire prévus par le PAPAG :

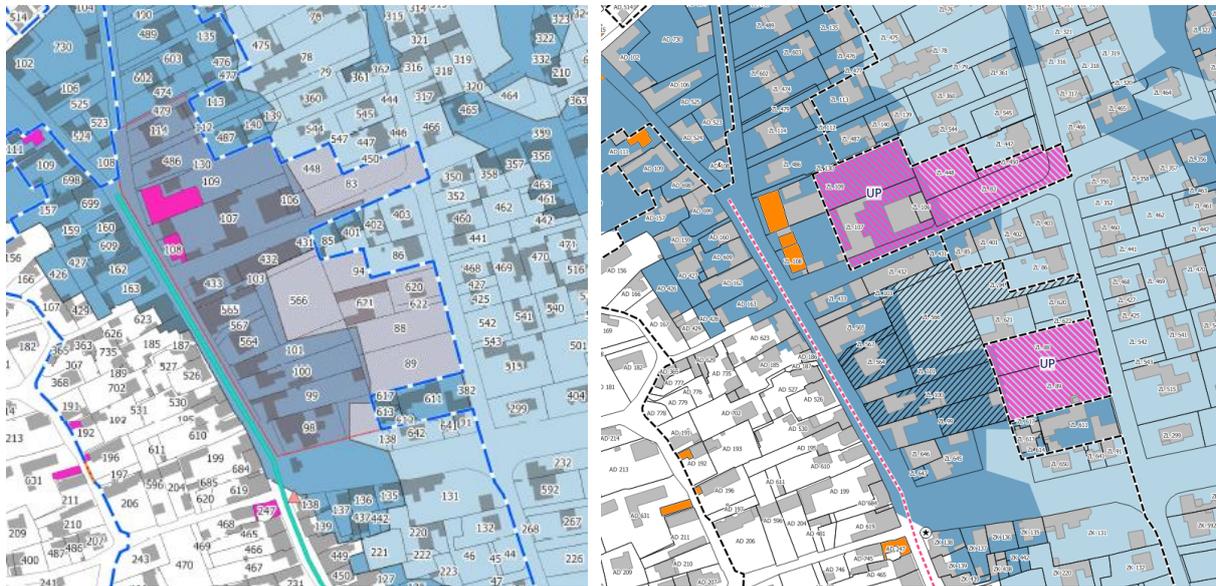
- le changement de destination des bâtiments, en lien avec les destinations admises dans la zone concernée ;
- les extensions des bâtiments existants à hauteur de 30 % de l’emprise au sol du bâti à la date d’approbation de la modification numéro 2 du PLU.

Ainsi le règlement écrit est modifié dans les dispositions générales de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 5 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	Pas de dispositions concernant le PAPAG	<p>Secteur en attente d’un projet délimité au titre de l’article L.151-45 5° du code de l’urbanisme</p> <p>Au titre de l’article L. 151-41 5° du Code de l’urbanisme, le Plan Local d’Urbanisme peut instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d’une justification particulière, dans un périmètre qu’il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global, les constructions ou installations d’une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l’adaptation, le changement de destination, la réfection ou l’extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.</p> <p>Au sein du « Secteur en attente d’un projet », seuls sont admis les changements de destinations (en lien avec les destinations admises au sein de la zone concernée) et les extensions limitées des bâtiments existants à hauteur de 30 % de l’emprise au sol du bâti à la date d’approbation de la modification numéro 2 du PLU. Cette règle est appliquée pour 5 ans à partir de la date d’approbation de la modification numéro 2 du PLU.</p>

Modification du plan de zonage

Conformément au périmètre présenté ci-avant, un secteur en attente de projet est matérialisé sur les parcelles ZL 94, 100, 431, 432, 433, 564, 566, 567 et une partie des parcelles 99, 101 et 103.



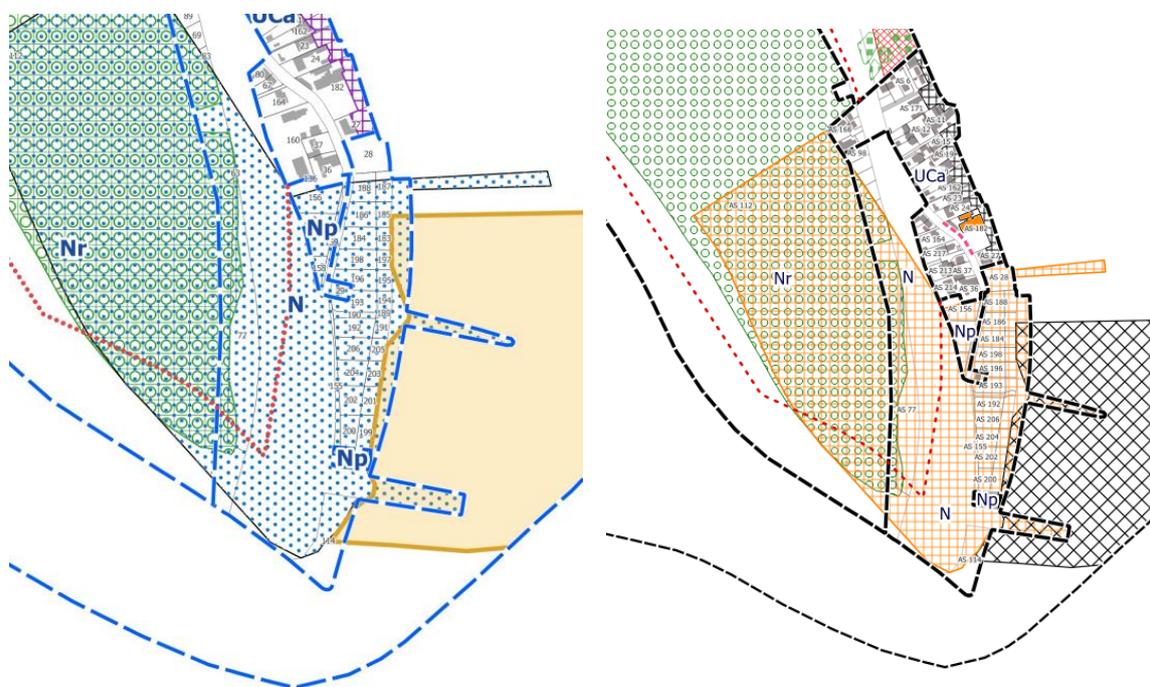
Extrait du plan de zonage avant et après modification

C. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

a. Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau de la Pointe de la Fosse

La Pointe de la Fosse est un ensemble bâti situé au sud de la commune de Barbâtre. Lors de l'approbation du PLU en date du 21 février 2019, un périmètre de protection du patrimoine a été délimité sur toute la pointe sud de la Fosse, avec trois excroissances sur le domaine public maritime correspondant à des cales. Celles-ci correspondent à une cale communale, les vestiges d'une ancienne estacade, et l'actuelle estacade. Le rapport de présentation du PLU explique pourquoi ce périmètre a été délimité : « Un périmètre patrimonial correspondant à l'ancienne base d'hydravions datée de la première guerre mondiale est protégé en tant qu'entité au Sud de la commune, secteur de la Fosse. Les éléments protégés correspondent à la cale, à l'ancienne cheminée ainsi qu'aux traces demeurant existantes des anciens bâtiments ».

L'excroissance la plus au nord est cependant mal positionnée sur le plan de zonage. L'ancien embarcadère est représenté sur le domaine public maritime dans le prolongement des parcelles AS n°188 et 187 alors qu'il est dans le prolongement de la parcelle AS n°28. Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation de l'ancien embarcadère et intégrer par la même occasion la parcelle AS n°28 dans le périmètre patrimonial, compte tenu qu'il existe des vestiges de l'ancienne estacade sur ce terrain.



Extrait du plan de zonage avant et après modification

b. Rectification d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP densité chemin de la Borderie

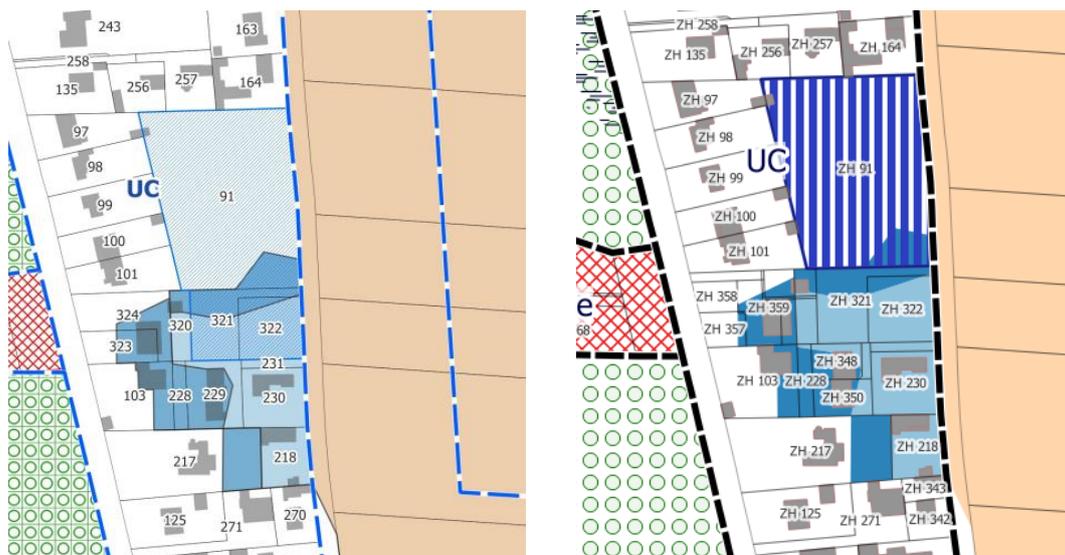
L'OAP densité de la Borderie située au centre de l'agglomération de Barbâtre prévoit une densité de 20 log/ha et 4 logements sociaux. L'objectif de ces OAP densité étant de fixer des seuils de densité minimaux sur des secteurs de dents creuses présents au sein des espaces urbanisés de la commune.

Une construction existante avant l'approbation du PLU en février 2019 est située au sein du périmètre de l'OAP de la Borderie sur la parcelle ZH n°322. Cette construction a été autorisée suite à un permis de construire délivré en 2018. Afin de ne pas engendrer de difficultés dans l'appréciation de la densité, la construction réalisée ne respectant pas le seuil de 20 logements à l'hectare, et de la notion d'opération d'aménagement d'ensemble, les parcelles 322 et 321 devront être retirées de ce secteur OAP.



Extrait de la photo aérienne faisant apparaître la nouvelle construction sur la parcelle 322 (source extrait de droite : Géoportail)

Ainsi, le plan de zonage et le dossier des OAP sont modifiés pour retirer les parcelles 322 et 321 du secteur OAP de la Borderie.



Extrait du plan de zonage avant et après modification

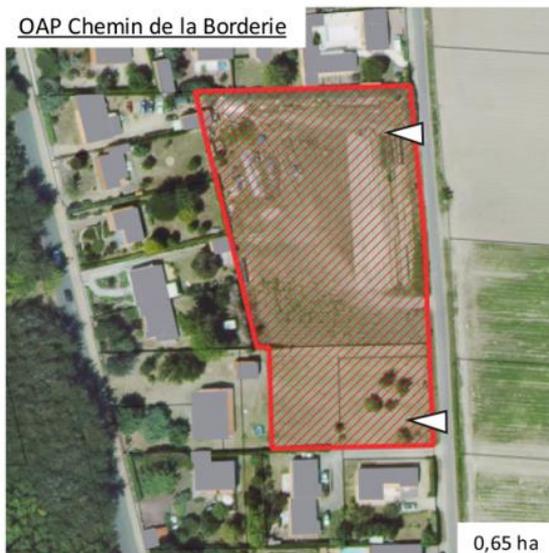
Extrait du dossier OAP avant et après modification

OAP chemin de la Borderie - Renouveau urbain

L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n' a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

Localisation	Au sud du bourg
Objectif	Permettre le comblement d'une dent creuse et assurer le traitement qualitatif d'une frange urbaine
Zonage au POS	UCA
Zonage au PLU	UC
Zonage PPRL	B0 - B1
Surface	0.65 ha
Surface constructible	0.65 ha
Nombre de logement potentiel	13
Environnement	Cette parcelle est actuellement exploitée en maraîchage
Desserte des réseaux	Assainissement collectif
Desserte routière	L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer
Paysage et patrimoine	Frange urbaine

OAP Chemin de la Borderie



0,65 ha

20 logements par hectare

▷ Accès principaux

OAP avant modification

OAP chemin de la Borderie - Renouveau urbain

L'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble. La programmation des différentes tranches n' a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

Localisation	Au sud du bourg
Objectif	Permettre le comblement d'une dent creuse et assurer le traitement qualitatif d'une frange urbaine
Zonage au POS	UCA
Zonage au PLU	UC
Zonage PPRL	B0 - B1
Surface	0.48 ha
Surface constructible	0.48 ha
Nombre de logement potentiel	10
Environnement	Cette parcelle est actuellement exploitée en maraîchage
Desserte des réseaux	Assainissement collectif
Desserte routière	L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer
Paysage et patrimoine	Frange urbaine

OAP Chemin de la Borderie



0,48 ha

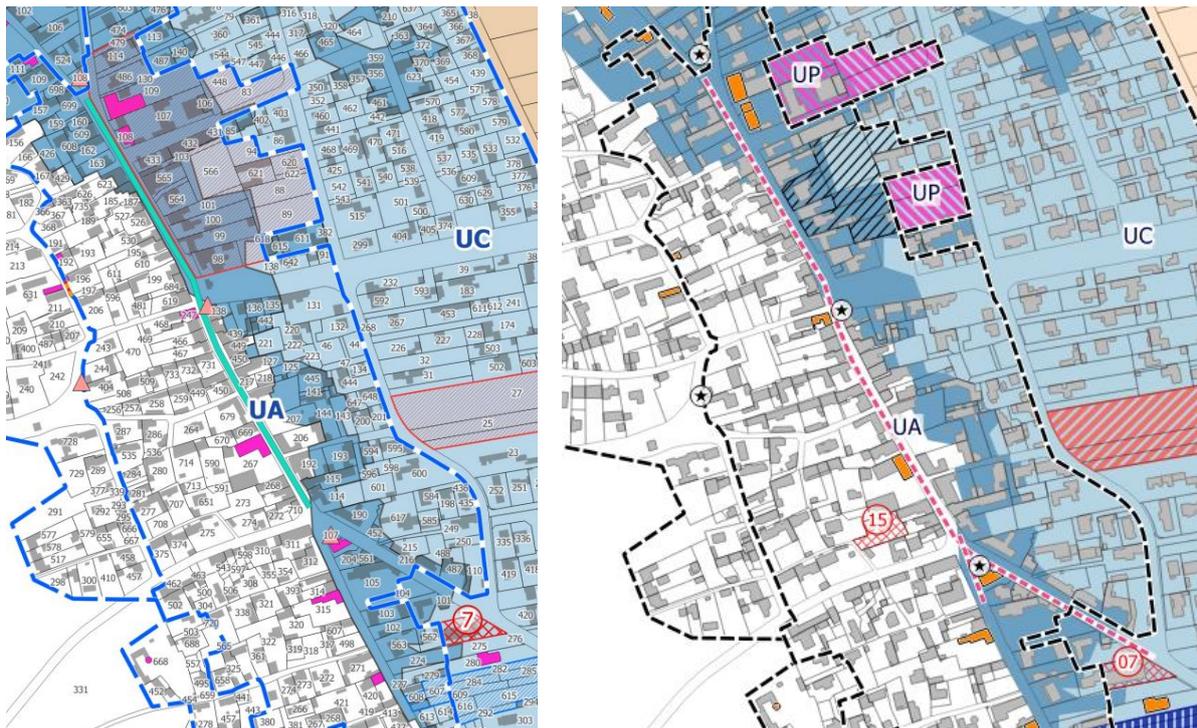
20 logements par hectare

▷ Accès principaux

OAP après modification

c. Extension du linéaire de protection des commerces pour préserver des commerces du centre-bourg de Barbâtre et identification de plusieurs commerces isolés sur la commune

Un linéaire commercial est identifié au niveau du centre-bourg de Barbâtre pour permettre l'interdiction de changement de destination des commerces en habitation. La commune souhaite étendre le linéaire commercial afin d'englober plus de commerces dans ce linéaire et ainsi mieux les préserver du changement de destination en habitation, éviter la transformation en résidence secondaire et maintenir une attractivité et une vie économique dans le bourg et les quartiers. L'extension du périmètre est envisagée le long de la Route du Gois jusqu'aux parcelles ZK n°100 et 110 (intersection avec la rue du Marché) et le long de la rue de la Poste jusqu'à la parcelle AD n°312.



Extrait du plan de zonage avant et après modification

Plusieurs commerces emblématiques de la commune et disséminés sur l'ensemble du territoire communal méritent également d'être protégés de toutes possibilités de changement de destination en habitation. Pour cela, un linéaire ponctuel est apposé sur les commerces présents sur les parcelles suivantes :

- Le bar l'Escapade sur la parcelle ZM n°224 ;



Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

- Hôtel de la Maison sur l’Eau situé au niveau de la Pointe de la Fosse sur la parcelle AS 182.



Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

Afin de renforcer les dispositions règlementaires liées au linéaire commercial de centre-bourg, le règlement écrit est également modifié pour préserver les commerces créés après l’approbation du PLU. Pour cela, la précision suivante est supprimée du règlement écrit : « à la date d’approbation du PLU de 2017 ».

Afin de renforcer la compréhension et la lisibilité du règlement écrit, la disposition règlementaire sur le linéaire commercial qui concerne uniquement les zones UA et UC est insérée dans l’article 1 des dispositions applicables à chacune de ces zones.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>DISPOSITIONS GENERALES - ARTICLE 5 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU</p>	<p>Les linéaires commerciaux à préserver</p> <p>Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.</p> <p>Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU de 2017. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.</p>	<p>Les linéaires commerciaux à préserver</p> <p>Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.</p> <p>Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU de 2017. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.</p>

d. Ajustements et ajouts de nouveaux éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique de Barbâtre comprend plusieurs figurés se rapportant à des dispositions du règlement écrit pour préserver le patrimoine bâti. Ces figurés sont illustrés sur l'extrait de la légende des plans de zonage ci-dessous.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- ⊛ Patrimoine ponctuel
- ⋯ Patrimoine linéaire
- Patrimoine bâti
- ▤ Patrimoine - périmètre

Extrait de la nouvelle légende des plans de zonage concernant la protection du patrimoine

Extrait des dispositions générales du règlement écrit – Article 5 / Informations figurant aux documents graphiques du PLU

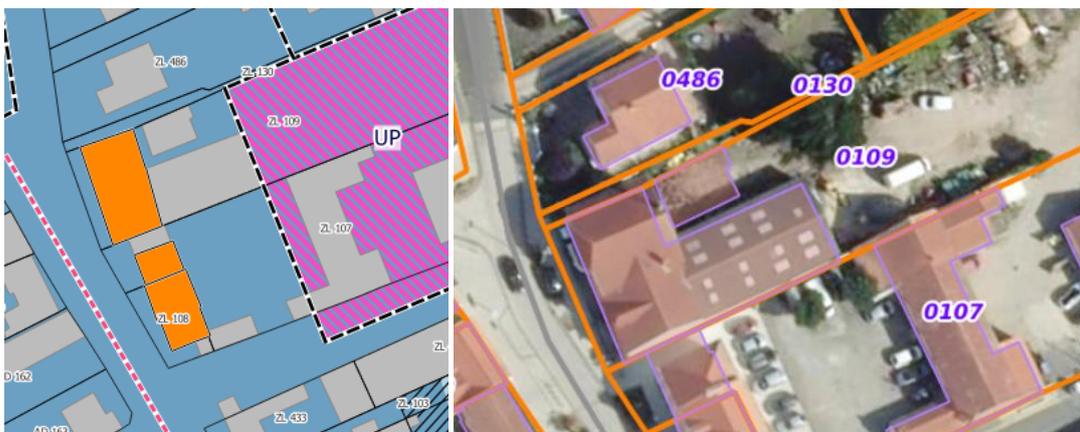
Les éléments de petit patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire. Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.

En complément des éléments déjà identifiés au plan de zonage, la commune souhaite ajuster la protection de plusieurs éléments et ajouter les patrimoines bâtis suivants :

- Parcelle ZL 109, en supprimant la partie hangar qui ne répond pas aux critères de définition d'un patrimoine bâti ;



Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

- Parcelle AD 780, retrait de la partie maison qui ne présente pas un intérêt patrimonial et n'est pas visible depuis l'espace public. La partie alignée sur la voie publique reste préservée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Modification n°2 du PLU – Notice de présentation



Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

- Parcelle AD 62 contiguë à l'OAP de l'ancienne école, où le bâtiment et le muret le long de la venelle du sentier de l'Atlantique sont à identifier ;



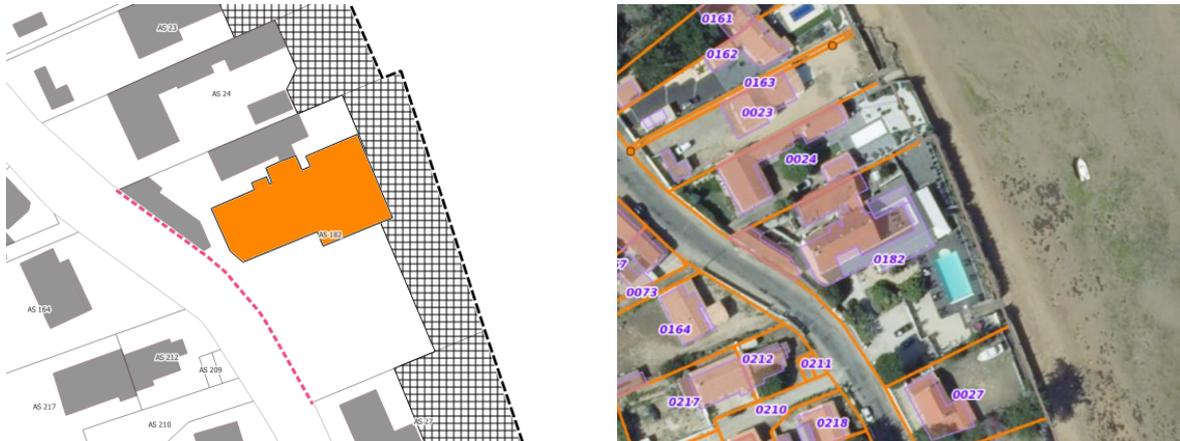
Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

- Parcelles ZL 107 et 108, repérage du bâtiment situé sur ces deux parcelles en front de rue correspondant à l'ancienne mairie de Barbâtre ;



Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

- La maison sur l'eau, un hôtel localisé sur l'ensemble bâti de la pointe de la Fosse sur la parcelle AS n°182. L'identification de ce bâtiment a pour objectif de préserver la façade du bâtiment principal. L'excroissance nord du bâtiment n'est pas intégrée au périmètre, celle-ci ayant été récemment démolie.



Extrait du plan de zonage modifié et photo aérienne, source photo aérienne : Géoportail

e. Création d'un emplacement réservé en centre-bourg pour la création d'un parking paysager

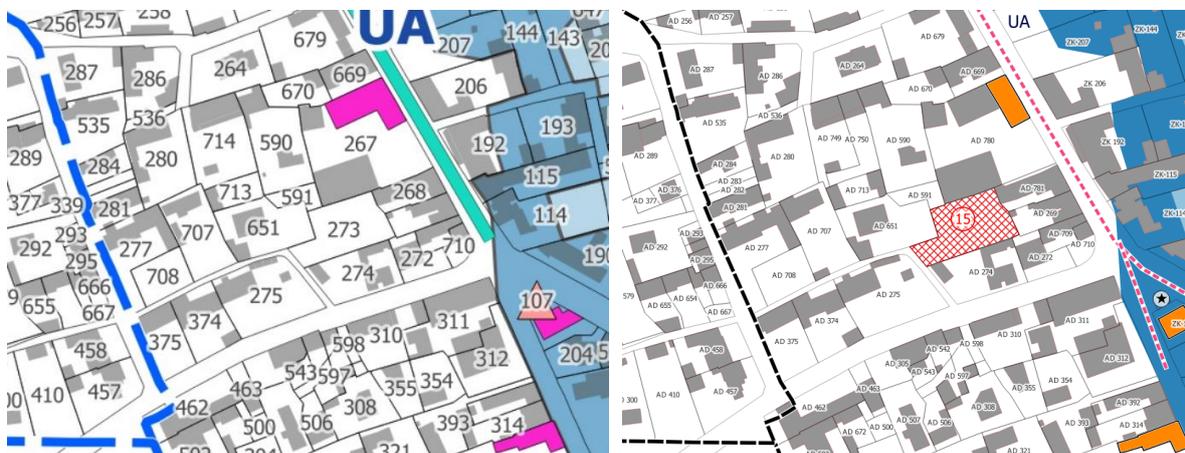
La commune de Barbâtre vient d'acquérir la parcelle AD n°780 et un projet est en cours de réflexion via Vendée Expansion qui mène une étude de faisabilité et de programmation. En lien avec ce projet, la commune souhaite acquérir une des parcelles contiguës pour aménager des places de stationnement paysagers. Ces espaces permettront de répondre aux besoins du projet et également combler le manque de places de parkings dans la rue du Centre, demande réitérée à maintes reprises par les commerçants de cette rue. La densification et le regroupement des commerces (cf modification sur l'extension du linéaire commerciale de centre-bourg) impliquent des besoins en parkings.



Situation parcellaire du secteur et vue aérienne ; Source Géoportail

Afin de répondre à cette problématique, la commune souhaite acquérir la parcelle AD n°782, celle-ci permettant de libérer un espace suffisant pour permettre la réalisation des places de stationnement nécessaires. Cette

parcelle présente aussi l'avantage d'envisager un désenclavement du cœur d'îlot et l'aménagement d'une liaison piétonne entre la rue du Centre et l'avenue de l'Océan. La commune peut envisager un revêtement drainant, transparent hydrauliquement pour la réalisation de ces places de stationnement. Pour toutes ces raisons, la commune de Barbâtre souhaite matérialiser un emplacement réservé sur la parcelle AD n°782. De ce fait le plan de zonage doit être modifié pour permettre cette modification. L'emplacement réservé aura pour objet la création d'un parking paysager et la commune de Barbâtre en sera le bénéficiaire.



Extrait du plan de zonage avant et après modification

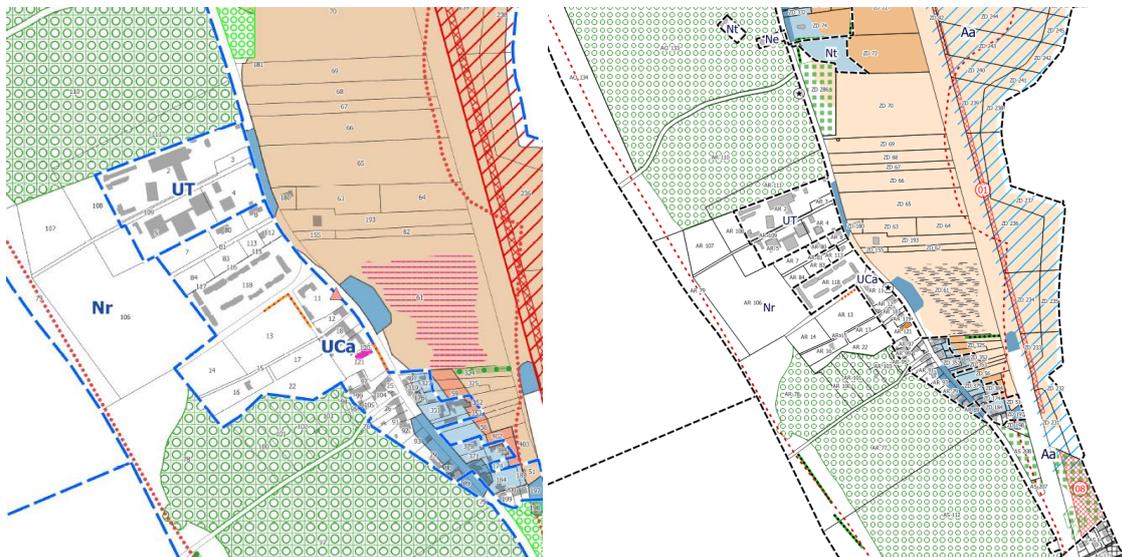
f. Modification du zonage suite à une décision du tribunal administratif au lieu-dit « La Lide »

En application de la décision du 11/01/2022 du Tribunal Administratif de Nantes, le zonage des parcelles cadastrées AR 13 à 17 et 22, 7, 113, 115 à 117, 81, 83 et 84, qui étaient classées en zone urbaine UCa au PLU approuvé le 21/02/2019, doit être modifié pour classer ces parcelles en zone Naturelle « Nr ». Le Tribunal Administratif de Nantes, suite à l'audience du 07/12/2021 et par décision du 11/01/2022 a décidé d'annuler la délibération du 21/02/2019 relative à l'approbation du PLU ainsi que la décision du 20 juin suivant portant rejet du recours gracieux, en tant que le PLU classe en zone urbaine UCa, au lieu-dit « La Lide », les parcelles cadastrées AR 13 à 17 et 22, 7, 113, 115 à 117, 81, 83 et 84.



*Extrait de la photo aérienne des parcelles concernées par le changement de zonage (encadrées en rouge) ;
Source : Géoportail*

Ainsi le plan de zonage doit être modifié pour basculer les parcelles cadastrées AR 13 à 17 et 22, 7, 113, 115 à 117, 81, 83 et 84 d'un zonage UCa vers un zonage Nr.



Extrait du plan de zonage avant et après modification

D. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

a. Modification de forme du règlement

Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du règlement du PLU par la population et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la forme du règlement écrit doit évoluer pour ajouter sur chaque page du règlement, le rappel des grandes parties dans lesquelles se situe le lecteur, au niveau de l'en-tête de page. Par exemple : dispositions générales, dispositions applicables à la zone UA, ...

Ainsi le règlement écrit du PLU est modifié pour intégrer cette modification de forme.

b. Suppression de la définition d'espace végétalisé

Après un retour d'expérience des services instructeurs, la commune souhaite supprimer une définition à l'article 13 des dispositions générales, pour clarifier les notions d'espace végétalisé et d'espace libre et paysager exprimées à l'article 8 des dispositions de chaque zone. L'objectif de cette modification étant de favoriser la réalisation de plantations, il est décidé de ne conserver qu'une seule définition, celle d'espace libre et paysager, déjà quantifiée dans le règlement, où dans plusieurs zones, il est demandé de prévoir un minimum de 10% d'espaces libres paysagers.

Le règlement écrit est modifié pour supprimer cette définition dans les dispositions générales et remplacer à l'article 8 de chaque zone la notion d'espace végétalisé par espaces libres et paysagers.

c. Précision sur l'application des dispositions sur la hauteur des constructions dans le cas de constructions en pente ou de surélévation des constructions existantes

Afin d'apporter des précisions dans le règlement écrit sur l'application des dispositions sur la hauteur des constructions dans le cas de terrain en pente, il est proposé de compléter la définition des dispositions générales (article 13).

Ainsi l'article 13 des dispositions générales du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE 13 / DEFINITIONS	<p>Hauteur</p> <p>Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux).</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.</p> <p>La hauteur maximale d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout ou au faîtage (hors tuile faitière) dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p>	<p>Hauteur</p> <p>Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. A contrario, les éléments tels que les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux).</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais. Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine.</p> <p>La hauteur maximale d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout ou au faîtage (hors tuile faitière) dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p> <p>Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveau par exemple) et non l'inverse.</p>

Un retour d'expérience du service ADS a permis également de mettre fin à une imprécision du règlement concernant l'appréciation des hauteurs des constructions situées au sein du PPRI. Le règlement octroi un bonus

de constructibilité pour les constructions, «*si la différence entre la côte de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre* », avec pour objectif un équilibre des hauteurs des constructions dont le premier plancher doit être surélevé de plus d'un mètre pour répondre aux exigences du PPRI.

Néanmoins, le règlement ne précise pas que cette disposition n'est pas applicable pour les constructions existantes disposant d'un premier plancher au niveau du terrain naturel, et qui peuvent ainsi se surélever en profitant du bonus de constructibilité. Ainsi le règlement écrit doit être modifié pour préciser que ce bonus ne s'applique pas à ce type de construction.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>UA 6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UI, UT et UL</p>	<p><u>6.1 Règles de calcul de la hauteur des constructions</u></p> <p>Une distinction entre la zone UA et le sous-secteur UAa s'applique dans l'article UA6 du règlement.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux :</p> <p>En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la côte de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m. 	<p><u>6.1 Règles de calcul de la hauteur des constructions</u></p> <p>Une distinction entre la zone UA et le sous-secteur UAa s'applique dans l'article UA6 du règlement.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux :</p> <p>En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la différence entre la cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la côte de référence et le terrain naturel est supérieur à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m. • dans le cadre de surélévation de construction existante, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée.

d. Rectification d'une erreur matérielle sur la notion d'opération d'aménagement d'ensemble entre le règlement écrit et les OAP

Depuis l'approbation du PLU en 2019, le service instructeur a identifié une erreur matérielle remettant en question la cohérence entre le règlement écrit et les dispositions des OAP sur la notion d'opération d'aménagement d'ensemble. Sur ce point le règlement écrit précise la disposition suivante :

Extrait du règlement écrit (zone UC)

- Au sein des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement

A l'inverse, le dossier des OAP précise pour les OAP densités (secteur du chemin de la Borderie et secteur de la rue de la Poste) et le secteur de la Chapelle les éléments suivants :

Extrait du dossier OAP

OAP Rue de la Poste - Renouvellement urbain

L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n'a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

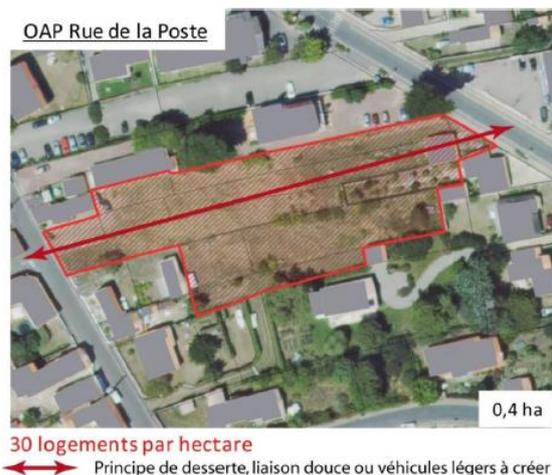
Ainsi le dossier des OAP doit être modifié pour corriger ces erreurs matérielles de cohérence avec le règlement écrit, en précisant que les secteurs OAP cités ci-dessus sont soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

Extrait du dossier OAP avant et après modification. Exemple sur le secteur des Oyats appliqué aux secteurs OAP du Chemin de la Borderie, de la Rue de la Poste et de la Chapelle.

OAP Rue de la Poste - Renouvellement urbain

L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n'a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

Localisation	Au Sud du bourg à l'Est de la commune (Est de la RD95)
Objectif	Permettre le comblement d'une dent creuse
Zonage au POS	UC
Zonage au PLU	UC
Zonage PPRL	B1 et B0
Surface	0.4 ha
Surface constructible	0.4 ha
Nombre de logement potentiel	12
Environnement	Environnement urbain
Desserte des réseaux	Assainissement collectif
Desserte routière	L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer
Paysage et patrimoine	Proximité du centre bourg



OAP avant modification

OAP Rue de la Poste - Renouvellement urbain

L'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble. La programmation des différentes tranches n'a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

Localisation	Au Sud du bourg à l'Est de la commune (Est de la RD95)
Objectif	Permettre le comblement d'une dent creuse
Zonage au POS	UC
Zonage au PLU	UC
Zonage PPRL	B1 et B0
Surface	0.4 ha
Surface constructible	0.4 ha
Nombre de logement potentiel	12
Environnement	Environnement urbain
Desserte des réseaux	Assainissement collectif
Desserte routière	L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer
Paysage et patrimoine	Proximité du centre bourg



OAP après modification

e. Modification des dispositions applicables à la zone UL pour élargir les droits à construire à tout type d'équipement

Le PLU de Barbâtre comprend une zone UL dont le caractère est défini de la façon suivante dans le règlement écrit :

« La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisir, destinée à l'implantation d'équipements sportifs. Elle est localisée à l'Est du bourg.

Il existe une seule zone UL délimitée sur le plan de zonage, localisée au niveau du chemin de la Plaine, elle comprend des équipements sportifs (city stade, skatepark, ...) et des bâtiments des services techniques de la commune.



Extrait du plan de zonage et de la photo aérienne au niveau de la zone UL

Modification n°2 du PLU – Notice de présentation

La modification consiste à affirmer que cette zone n'est pas dédiée uniquement aux équipements sportifs existants, mais à l'ensemble de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, faisant de cette zone UL une zone dédiée aux équipements en général.

Ainsi les modifications suivantes sont effectuées dans le règlement de la zone UL.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
CARACTERE DE LA ZONE UL	La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisir, destinée à l'implantation d'équipements sportifs. Elle est localisée à l'Est du bourg.	La zone UL est une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public et destinée à l'implantation d'équipements sportifs. Elle est localisée à l'Est du bourg.
UL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la vocation de la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la vocation de la zone , dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

f. Précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement écrit doit être modifié au niveau de l'article 3 de plusieurs zones pour permettre plus de clarté et de souplesse dans l'expression des dispositions réglementaires d'implantation des constructions. Après plus de deux ans de mise en application du règlement, plusieurs retours d'expérience ont également permis d'identifier les dispositions complexes à faire appliquer ou inadaptés au contexte local, ou à l'inverse les différents manquements du règlement sur plusieurs points. Les corrections/compléments suivants répondent à ces constats.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
UC3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Modification applicable aux zones : UI, UT et UL	<p>3.1 Voies publiques</p> <p>Règle générale :</p> <p>Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement partiel soit avec un recul minimal adapté suivant les secteurs par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.</p>	<p>3.1 Voies publiques</p> <p>Règle générale :</p> <p>Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement partiel soit avec un recul minimal adapté suivant les secteurs par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.</p>
<p>Observations / justifications : Cette disposition du règlement n'est pas toujours adaptée à la réalisation d'opération groupée (lotissement) ou d'opération de densification du tissu urbain. Par ailleurs, cette modification favorisera une meilleure orientation du bâti selon les principes du bioclimatisme.</p>		
UC3 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>En zone UC :</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser à la création d'un paysage urbain.</p> <p>Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 m, il pourra être exigé un retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans les carrefours à l'angle de deux voies le retrait minimal est de 5,00 m.</p>	<p>En zone UC :</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser à la création d'un paysage urbain.</p> <p>Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 m, il pourra être exigé un retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans les carrefours à l'angle de deux voies le retrait minimal est de 5,00 m.</p>
<p>Observations / justifications : La suppression de cette modification se justifie par la répétition qu'elle engendre par rapport aux dispositions particulières du même article. D'autre part, cette disposition favorisera une meilleure densification des zones UC.</p>		

g. Précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des précisions sont apportées à l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin d'ajuster les dispositions règlementaires suite à des retours d'expérience du service ADS, notamment pour s'adapter à des cas particuliers d'implantation non traités par le règlement en vigueur.

Ces précisions concernent deux cas :

- La gestion de l'implantation sur les limites séparatives lorsque celles-ci sont biaisées. La disposition particulière apportée au règlement et détaillée ci-dessous, permettra d'assurer une implantation plus harmonieuse des constructions.
- La longueur (ou profondeur) autorisée d'une construction lorsqu'elle est autorisée à s'implanter en limite séparative. Le règlement en vigueur prévoit une longueur minimale lorsque l'implantation se fait par le pignon, mais pas pour les implantations se faisant par l'égout. Au travers de cette disposition, le règlement cherche ainsi à limiter cette longueur en accord avec la hauteur des constructions déjà limitée à 3,10 m à l'égout.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>UA4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UI, UT, UL et N</p>	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).</p> <p>Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 1.9 mètres : $L > H/2$ et $L > 1,9$ mètre (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction 	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), semi-continu (en respectant une marge latérale d'un côté) ou discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté).</p> <p>Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 1.9 mètres : $L > H/2$ et $L > 1,9$ mètre (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles énoncées au 4.1. : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction

	<p>projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet. - Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif - Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ; - Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. 	<p>projetée. Dans tous les cas, les règles de prospect doivent être respectées : $L > H/2$ (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout de la construction).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet. - Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif - Lorsque la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ; - Les constructions implantées en limite séparative sur des limites biaisées seront autorisées sous réserve que l'angle avec la construction ne soit pas inférieur à 70°. - Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>UA6 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Modification applicable à la zone UC</p>	<p>En zone UA :</p> <p>Sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur à l'égout des constructions principales est au plus égale à la règle : $H = L$ (où H est la hauteur à l'égout de la construction et L est la largeur de la voie au droit de la construction), sans pouvoir excéder 7 mètres à l'égout des toitures.</p> <p>Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les</p>	<p>En zone UA :</p> <p>Sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur à l'égout des constructions principales est au plus égale à la règle : $H = L$ (où H est la hauteur à l'égout de la construction et L est la largeur de la voie au droit de la construction), sans pouvoir excéder 7 mètres à l'égout des toitures.</p> <p>Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les</p>

	<p>hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :</p> <p>Pour les constructions en retrait des limites séparatives, la hauteur de la construction sera de 5,8 mètres maximum mesurée à l'égout et le prospect par rapport à la limite séparative sera au minimum de $L = H/2$, où L est supérieure à 1.90 mètre.</p> <p>Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, le prospect est limité à H/2 et la hauteur de la construction est limitée à 5.80 mètres mesurée à l'égout. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 9,5 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,50 mètres au faîtage (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL). • S'il s'agit d'un mur droit : 3,1 mètres au faîtage. • S'il s'agit d'un égout de toiture : 3,1 mètres à l'égout dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 4,1 mètres sur cette partie de construction. • En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé. 	<p>hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :</p> <p>Pour les constructions en retrait des limites séparatives, la hauteur de la construction sera de 5,8 mètres maximum mesurée à l'égout et le prospect par rapport à la limite séparative sera au minimum de $L = H/2$, où L est supérieure à 1.90 mètre.</p> <p>Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, le prospect est limité à H/2 et la hauteur de la construction est limitée à 5.80 mètres mesurée à l'égout. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'il s'agit d'un mur pignon en limite d'une largeur maximale de 9,5 mètres et dont la hauteur n'excède pas 5,50 mètres au faîtage (pouvant être majorée jusqu'à 5,8 mètres, proportionnellement au rehaussement du premier niveau imposé par le PPRL). • S'il s'agit d'un mur droit : 3,1 mètres au faîtage. • S'il s'agit d'un égout de toiture en limite d'une longueur maximale de 15 mètres et dont la hauteur n'excède pas 3,1 mètres à l'égout dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 4,1 mètres sur cette partie de construction. • En cas d'implantation jouxtant un bâtiment voisin, un épannelage (profil) identique pourra être autorisé.
--	---	---

h. Modifications et précisions multiples sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures

Sur le même principe que le point suivant, des ajustements et compléments sont effectués sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures afin de prendre en compte des retours d'expérience du service ADS, mais également compléter les dispositions règlementaires de cet article en s'inspirant des préconisations de la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ».

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
UC 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES	<p>Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.</p> <p>Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.</p> <p>L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.</p> <p>L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.</p> <p>Pour les établissements publics et de service, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après si le projet architectural le justifie.</p>	<p>Les constructions s'inspireront des recommandations établies dans la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier », en annexe du présent règlement.</p> <p>Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.</p> <p>L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une toiture à deux pentes.</p> <p>L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, leur matière et couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.</p> <p>La surface des étages s'ils existent, devront être inférieure à la surface du rez-de-chaussée.</p> <p>Pour les établissements publics et de service, des adaptations pourront être apportées aux règles ci-après si le projet architectural le justifie.</p>

Observations / justifications : ajout d'une disposition au règlement de la zone UC pour garantir le respect

<p>d'une caractéristique architecturale de l'île de Noirmoutier en lien avec la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ».</p>		
<p>UC 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UT et UL</p>	<p>7.2 Toitures</p> <p>En zone UC :</p> <p>Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.</p>	<p>7.2 Toitures</p> <p>En zone UC :</p> <p>Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.</p>
<p>Observations / justifications : En cohérence avec la modification de l'article UC3. Cette disposition du règlement n'est pas toujours adaptée à la réalisation d'opération groupée (lotissement) ou d'opération de densification du tissu urbain. Par ailleurs, cette modification favorisera une meilleure orientation du bâti selon les principes du bioclimatisme.</p>		
<p>UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UT et UL</p>	<p>7.3 Eléments de toiture</p> <p>Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.</p> <p>Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faîtage avec rive apparente.</p> <p>Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.</p>	<p>7.3 Eléments de toiture</p> <p>Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.</p> <p>Une souche de cheminée, sera exigée par logement, de préférence sur le volume du bâtiment le plus haut, dans l'axe du faîtage avec rive apparente. Des alternatives d'implantation de la souche de cheminée sont possibles pour la création d'une vraie cheminée.</p> <p>Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.</p>
<p>Observations / justifications : des compléments sur les dispositions réglementaires applicables aux éléments de toiture en lien avec les préconisations de la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier » et une précision sur l'implantation de la souche de cheminée sur le volume du bâtiment le plus haut.</p>		

<p>UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UT et UL</p>	<p>7.4 Ouvertures</p> <p>Les ouvertures des façades sur rue seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées, dans la mesure où elles s'intégreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).</p> <p>En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.</p> <p>Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées par cette règle.</p> <p>Les appuis des fenêtres ne seront pas en saillie, ni recouvert d'un carrelage.</p>	<p>7.4 Ouvertures</p> <p>Les ouvertures des façades visibles depuis l'espace public seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées en rez-de-chaussée uniquement, dans la mesure où elles s'intégreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).</p> <p>Les ouvertures devront comporter des petits bois, si une ou plusieurs fenêtres d'une même façade visible depuis l'espace public en sont dotées.</p> <p>Les ouvertures des façades visibles depuis l'espace public disposeront obligatoirement de volets à battants doubles et de couleurs sauf pour les ouvertures de petite taille ou un seul volet de couleurs pourra être autorisé.</p> <p>Le nombre d'ouvertures identiques sur une même façade devra être limité ou entrecoupé d'ouvertures différentes, afin de retrouver les compositions de façades préconisées dans la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ».</p> <p>En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.</p> <p>Les vérandas, les verrières et les annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées par cette règle.</p> <p>Les appuis des fenêtres ne seront pas en saillie, ni recouvert d'un carrelage.</p> <p>Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.</p> <p>Les percements ne devront pas être réalisés trop proche de l'égout de toiture.</p>
<p>Observations / justifications : Des compléments sur les dispositions réglementaires applicables aux ouvertures en lien avec les préconisations de la plaquette « habiter l'île de Noirmoutier ».</p>		

<p>UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UT et UL</p>	<p>7.6 Remblais et vide sanitaire</p> <p>En cas de différence entre la cote de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines. • Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement...). <p>7.8 Sous-sols</p> <p>En dehors des zones concernées par le PPRL où leur création est interdite, y compris dans le bâti existant :</p> <p>Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.</p> <p>La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.</p>	<p>7.6 Remblais et vide sanitaire</p> <p>En cas de différence entre la cote de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines. • Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement...). <p>7.7 Escaliers d'accès</p> <p>En cas de différence entre la cote de référence et le terrain naturel, les éventuels escaliers d'accès couvrant une différence de plus de 40 cm (hors rampe d'accès ou terrasse) devront être parallèle aux bâtiments et non pas perpendiculaire.</p> <p>7.8 Sous-sols</p> <p>En dehors des zones concernées par le PPRL où leur création est interdite, y compris dans le bâti existant :</p> <p>Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.</p> <p>La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL.</p>
<p>Observations / justifications : Cette disposition du règlement permettra dans les zones concernées par les dispositions du PPRI d'éviter des escaliers imposants en façade principale.</p>		

<p>UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UT, UL, A et N</p>	<p>7.9 Clôtures</p> <p>Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d’une harmonie générale de l’environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».</p> <p>Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.</p> <p>Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L’association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.</p> <p>Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l’alignement, les clôtures à l’alignement et sur la marge du recul jusqu’au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.</p> <p>Dans le cas d’un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.</p> <p>L’utilisation de la brande devra être limitée.</p> <p>Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.</p> <p>La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que la clôture. L’aspect « fausse pierre » est interdit.</p> <p>Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires du PPRL portant sur les clôtures et notamment en cas de clôture « pleine » être munies d’un dispositif d’évacuation des eaux en partie basse.</p> <p>Les clôtures seront constituées à l’alignement, en limites séparatives ou en front urbain.</p>	<p>7.9 Clôtures</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d’une harmonie générale de l’environnement. Les plantations seront soignées, composées d’essences locales et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».</p> <p>Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.</p> <p>Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L’association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.</p> <p>Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l’alignement, les clôtures à l’alignement et sur la marge du recul jusqu’au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.</p> <p>Dans le cas d’un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.</p> <p>L’utilisation de la brande devra être limitée.</p> <p>Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.</p> <p>La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que la clôture. L’aspect « fausse pierre » est interdit.</p> <p>Les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires du PPRL portant sur les clôtures et notamment en cas de clôture « pleine » être munies d’un dispositif d’évacuation des eaux en partie basse.</p>
--	---	---

	<p>A l'alignement :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ; • De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation. <p>Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.</p> <p>En limites séparatives :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; • D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; • De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation ; • De murs enduits d'une hauteur de 1.80m. <p>Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.</p>	<p>Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.</p> <p>A l'alignement :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierres possiblement accompagnés d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.40 m ; • De murets en maçonnerie enduits, ou en pierres d'une hauteur maximale de 1m20 éventuellement doublés d'une haie ; • D'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale pour le grillage de 1.80 m. <p>La hauteur des clôtures pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.</p> <p>En limites séparatives :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierre possiblement accompagné d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.80 m ; • De murets en maçonnerie enduits, ou en pierre d'une hauteur maximale de 1m20 pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) d'une hauteur maximale pour le muret et le dispositif claire-voie de 1.80 m, l'ensemble pouvant être ou non doublé d'une haie ; • D'une haie doublée ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra, lisses) d'une hauteur
--	--	--

	<p>Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.</p> <p>En front urbain :</p> <p>En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une haie vive composée d'essences locales ; • De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation. 	<p>maximale pour le dispositif à claire voie de 1.80 m.</p> <p>Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.</p> <p>Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.</p> <p>En front urbain :</p> <p>En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale pour le grillage de 1.40 m.</p>
<p>Observations / justifications : Modification des dispositions sur la composition des clôtures en lien avec la plaquette habiter l'île de Noirmoutier.</p> <p>Ajustement et clarification des dispositions sur la hauteur des clôtures.</p> <p>Précision que les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Suppression de répétitions.</p>		
<p>UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UT et UL</p>	<p>7.10 Matériaux et coloris</p> <p>Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.</p> <p>Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.</p>	<p>7.10 Matériaux et coloris</p> <p>Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.</p> <p>Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.</p>

	<p>Les bardages en bois ou imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.</p> <p>Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.</p>	<p>Les bardages en bois ou imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.</p> <p>Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.</p> <p>Pour les portes de garage présentant des lames, celles-ci seront de préférence verticales.</p>
<p>Observations / justifications : Ajout d'une recommandations sur l'aspect des portes de garage.</p>		
<p>UA 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p> <p>Modification applicable aux zones : UC et UT</p>	<p>7.11 Vérandas</p> <p>Les vérandas et verrières sont autorisées si maçonnées en soubassement et si les façades ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p> <p>Elles s'inspireront de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier », en annexe du PLU.</p> <p>Elles seront interdites à l'étage.</p>	<p>7.11 Vérandas</p> <p>Les vérandas et verrières sont autorisées si maçonnées en soubassement et si les façades ne sont pas visibles depuis l'espace public et dans le cas d'un parti architectural spécifique et si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.</p> <p>Dans les secteurs soumis à l'application du PPRI, les vérandas seront maçonnées en soubassement.</p> <p>Elles s'inspireront de la plaquette « Habiter l'île de Noirmoutier », en annexe du PLU.</p> <p>Elles seront interdites à l'étage.</p>
<p>Observations / justifications : Ajustements sur les dispositions règlementaires applicables aux vérandas et verrières rendus nécessaires après des retours d'expérience du services ADS. L'objectif étant d'instruire les projets sur les vérandas et verrières au cas par cas pour garantir une plus grande harmonie des constructions au sein du tissu urbain.</p>		

i. Modification de l'article U8 espaces libres et plantations pour limiter l'imperméabilisation des sols

La commune de Barbâtre souhaite favoriser une plus grande perméabilité des sols au sein des espaces urbains tout en améliorant le cadre de vie de la commune avec une plus grande place laissée aux espaces plantés et de pleine terre.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de modifier les articles U8 exigeant actuellement qu'il faut prévoir un minimum de de 10% d'espaces libres paysagers. Afin de s'adapter aux différentes superficies de projet, il est proposé d'échelonner les exigences en adaptant progressivement le pourcentage à maintenir en espaces libres et paysagers en fonction de la superficie des unités foncières.

Ainsi le règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>UA 2 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Modification applicable aux zones : UC, UI, UT et UL</p>	<p>[...]</p> <p>Il faut prévoir un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.</p>	<p>[...]</p> <p>Il faut prévoir un minimum de surface d'espaces libres et paysagers.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les unités foncières de moins de 300 m² : 20% d'espaces libres et paysagers. • Pour les unités foncières de 301 m² à 600 m² : 30% d'espaces libres et paysagers. • Pour les unités foncières de plus de 601 m² : 40% d'espaces libres et paysagers. <p>Les cas suivants sont exemptés de l'obligation citée précédemment, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les unités foncières où l'emprise au sol ne respecte pas les dispositions générales à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20% ; • les réhabilitations ou reconstructions à superficie d'espaces libres et paysagers équivalente. <p>Il faut prévoir un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.</p>

j. Modifications multiples sur les dispositions réglementaires de la zone UI (parc d'activités de la Gaudinière) pour prendre en compte un cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Une étude a été menée par la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier pour permettre l'élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères pour le parc d'activités de la Gaudinière. Une procédure de modification étant lancée, la commune souhaite intégrer d'ores et déjà une partie des préconisations de l'étude dans le règlement écrit.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE UI 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>En zone UI sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions liées à la sous destination « industrie » <p>NB : La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les extensions mesurées des constructions existantes directement liées à une activité artisanale, pourront être admises à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant. 	<p>En zone UI sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions liées à la sous destination « industrie » <p>NB : La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions liées et nécessaires à l'activité de stockage du sel Les extensions mesurées des constructions existantes directement liées à une activité artisanale, pourront être admises à condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
<p>Observations / justifications : Permettre l'implantation d'une activité de stockage de sel au sein du parc d'activités de la Gaudinière. Cette activité économique étant emblématique de l'île de Noirmoutier.</p>		
ARTICLE UI 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>3.1 Voies publiques</p> <p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p>	<p>3.1 Voies publiques</p> <p>Règle générale :</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement ou en retrait des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p>

	<p>Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 25,00 m par rapport à l'axe de la RD 38.</p> <p>Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci. • Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. • Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants. • ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. • Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif. • A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée <p>Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.</p>	<p>Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 25,00 m par rapport à l'axe de la RD 38.</p> <p>Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci. • Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. • Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants. • ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain. • Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif. • A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée <p>Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.</p>
<p>Observations / justifications : L'édification des constructions partiellement ou totalement à l'alignement des emprises publiques n'est pas adaptée pour un parc d'activités économiques.</p>		

<p>ARTICLE UI 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5,00 m : $L > H/2$ et $L > 5,00$ m (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).</p>	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (en respectant une marge latérale de chaque côté). La construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un de minimum 3,00 m : $L > H/2$ et $L > 3,00$ m (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction, et H la hauteur à l'égout de la construction).</p>
<p>Observations / justifications : Le retrait des limites séparatives à 5,00 mètres est trop important au regard du découpage parcellaire envisagé sur la zone. D'autre part, le retrait de 5 mètres n'est pas cohérent vis-à-vis des hauteurs de constructions autorisées dans la zone UI.</p>		
<p>ARTICLE UI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p>	<p>7.2 Toitures</p> <p>Les toitures en tôle métallique et en plastique sont interdites.</p> <p>Les toitures devront s'harmoniser avec les bâtiments environnant.</p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées.</p>	<p>7.2 Toitures</p> <p>Les toitures en tôle métallique et en plastique sont interdites.</p> <p>Les toitures devront s'harmoniser avec les bâtiments environnant.</p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <p>L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur des toitures, si les panneaux photovoltaïques sont parallèles à la pente.</p>
<p>Observations / justifications : Des compléments sur l'insertion des panneaux photovoltaïques sur les toitures à pente. Suppression des dispositions sur l'interdiction des toitures en tôle métallique et en plastique, celles-ci étant privilégiées dans un parc d'activités plutôt que des couvertures en tuile.</p>		
<p>ARTICLE UI 7 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES</p>	<p>7.5 Clôtures</p> <p>Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».</p> <p>Les clôtures minérales seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans la masse ou en pierres de pays apparentes.</p>	<p>7.5 Clôtures</p> <p>Elles seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette « Agissons sur notre paysage ».</p> <p>Les clôtures minérales seront réalisées à l'alignement ou dans le prolongement des constructions sur des longueurs limitées et en maçonnerie enduite sur les deux faces, peintes en blanc, ou teintées dans</p>

	<p>Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites. L'association de plusieurs matériaux pour un même linéaire de clôture est interdite.</p> <p>Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.</p> <p>Dans le cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.</p> <p>L'utilisation de la brande devra être limitée.</p> <p>Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.</p> <p>La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.</p> <p>Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures et notamment en cas de clôture « pleine » être munie d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.</p> <p>Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.</p> <p>A l'alignement :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs, d'une hauteur maximale de 1mètre doublé d'une haie ; • De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.80 m noyés dans la végétation. <p>Par rapport à l'alignement, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1m40, elle pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec</p>	<p>la masse ou en pierres de pays apparentes.</p> <p>Les clôtures préfabriquées, en plaques de béton, en matériaux PVC sont interdites.</p> <p>Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge du recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.</p> <p>Dans le cas d'un grillage, celui-ci devra être complété par une haie vive.</p> <p>L'utilisation de la brande devra être limitée.</p> <p>Les talus empierrés et plantés pourront être réalisés en guise de clôture, leur hauteur sera limitée à 1 mètre.</p> <p>La hauteur des piliers de portails et portillons sera contenue dans la hauteur maximale autorisée de la clôture. Les piliers de portail seront réalisés avec les mêmes matériaux que la clôture. L'aspect « fausse pierre » est interdit.</p> <p>Les clôtures devront respecter les dispositions règlementaires du PPRL portant sur les clôtures et notamment en cas de clôture « pleine » être munie d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.</p> <p>Les clôtures seront constituées à l'alignement, en limites séparatives ou en front urbain.</p> <p>A l'alignement :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs hauts en maçonnerie enduits ou en pierre possiblement accompagnés d'une présence végétale : plantes grimpantes, plantations contre les pieds de mur, d'une hauteur maximale de 1.40 m ; • De murets en maçonnerie enduits, ou en pierre d'une hauteur maximale de 1m20 éventuellement doublé d'une haie ;
--	--	--

	<p>l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.</p> <p>En limites séparatives :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie • D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie • De grilles ou de grillages d'une hauteur de 1.80m noyés dans la végétation • De murs enduits d'une hauteur de 1.80m <p>Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.</p> <p>Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.</p> <p>En front urbain :</p> <p>En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une haie vive composée d'essences locales • De grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 1.40 m noyés dans la végétation. 	<ul style="list-style-type: none"> • D'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale pour le grillage de 1.80 m. <p>La hauteur des clôtures pourra être réduite pour des raisons de sécurité. Dans un souci d'harmonisation avec l'environnement existant, des dérogations pourront être autorisées.</p> <p>En limites séparatives :</p> <p>Sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De murs, murets en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie • D'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublé ou non d'une haie • D'une haie vive composée d'essences locales • De grilles ou de grillages qui se fondent dans le paysage d'une hauteur maximale de 1.80 m doublés ou non d'une haie. • De murs enduits d'une hauteur de 1.80m <p>Les clôtures préfabriquées en plaque de béton et les « brandes » sont interdites, ainsi que tout autre type de clôtures non citées ci-dessus.</p> <p>Entre voisins, la hauteur est limitée à 1m80.</p> <p>En front urbain :</p> <p>En front urbain (contiguïté avec zone A ou N), sont autorisées les clôtures composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'une haie vive composée d'essences locales • De grilles ou de grillages qui se fondent dans le paysage d'une hauteur maximale de 1.40 m doublés ou non d'une haie.
<p>Observations / justifications : Ajustements des dispositions sur les clôtures en autorisant uniquement des</p>		

clôtures se fondant dans le paysage ou naturelles en limites séparatives et en front urbain, notamment pour des questions d'insertion paysagère depuis la RD38.