

Landeronde

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

DOSSIER 1.E : Modification de l'article n° 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières - des zones et secteurs A, Ah, N et Nh afin de revoir la réglementation relative aux piscines.

#### NOTE DE PRESENTATION





## 1 CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La Commune de Landeronde dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 18 juillet 2011. Depuis son approbation, ce PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution.

De nouveaux enjeux sont apparus sur la commune de Landeronde nécessitant d'apporter quelques ajustements au document.

Le 6 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, et assure donc le suivi de la procédure de la modification simplifiée n°1 du PLU de Landeronde.

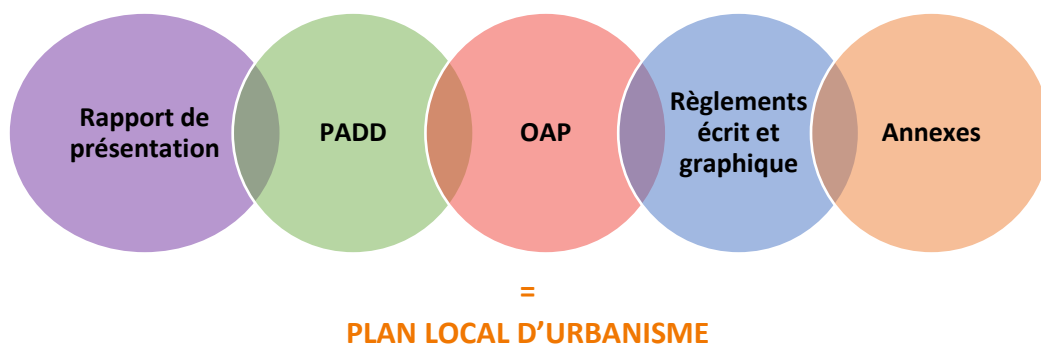
Bien que la compétence PLU ait été transférée à La Roche-sur-Yon Agglomération, la procédure de modification simplifiée, si elle ne concerne qu'une commune membre de l'Agglomération, peut être engagée à l'initiative de la commune, conformément aux articles L.153-4 et L.153-47 du Code de l'urbanisme. Ainsi, suite à la délibération du Conseil Municipal de Landeronde en date du 15 février 2024, la procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée.

## 2 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.E ET JUSTIFICATIONS

### 2.1 Objet de la modification simplifiée n°1.E

Le dossier n°1.E de la présente modification simplifiée n°1 porte sur la modification de l'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – des zones et secteurs A, Ah, N afin d'autoriser les piscines. En secteur Nh, celles-ci sont déjà autorisées, mais la réglementation est complétée par des dispositions d'implantation.

La modification simplifiée n°1.E ne concerne ainsi que le règlement écrit. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.



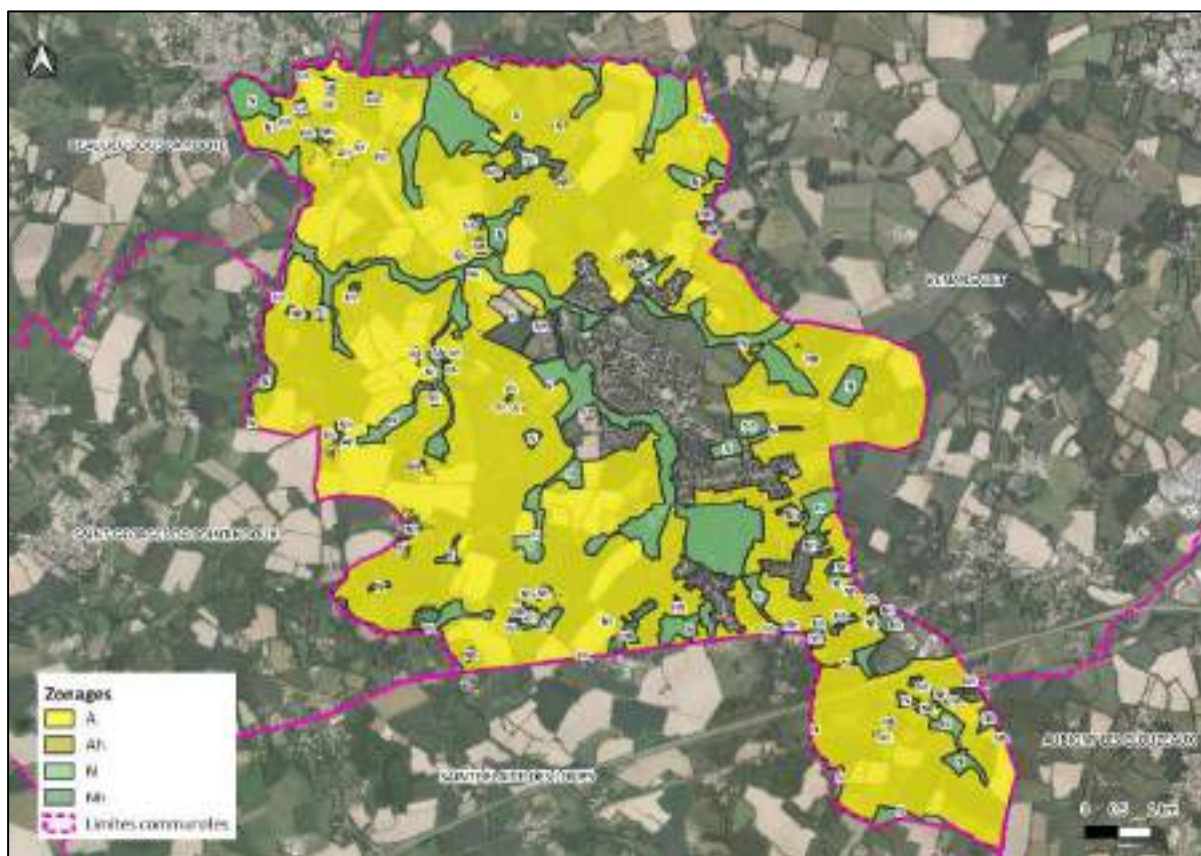
*Schéma de composition d'un Plan Local d'Urbanisme (article L.151-2 Code de l'urbanisme)*

## 2.2 Le périmètre concerné par la modification simplifiée n°1.E

La modification simplifiée n°1.E concerne les zones et secteurs A, Ah, N et Nh du PLU en vigueur. Elles représentent une surface d'environ 1 640 hectares, soit 89% du territoire communal.

Zone	Sous-secteur	Surface des sous-secteurs (ha)	Surface totale des zones (ha)
A	A	1324,2 ha	1324,8 ha
	Ah	0,6 ha	
N	N	260,8 ha	315,8
	Nh	55 ha	

Source : Rapport de présentation du PLU de Landeronde



Secteurs concernés par la modification simplifiée n°1.E

## 2.3 Le règlement écrit avant et après la modification simplifiée n°1.E et justifications

La modification n°1.E a pour objectif d'autoriser les piscines pour les habitations existantes situées en zones et secteurs A, Ah et N, au même titre que pour les habitations existantes situées en secteurs Nh et que pour les logements de fonction en zone A.

La nouvelle rédaction sera identique pour ces différentes zones et secteurs et sera en faveur de la lutte contre le mitage dans l'espace rural en prévoyant des dispositions en matière d'implantation pour les piscines. L'objectif est de préserver la qualité des paysages de ces milieux, tout en permettant aux habitations existantes de pouvoir évoluer.

IV . LA ZONE AGRICOLE	
La zone A et les secteurs Ah et Ai	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**En zone A :**

2.1 Les constructions et extensions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (PMPOA, PMPLEE, IC...).

2.2 Les logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) à condition :

- Qu'ils soient implantés en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation agricole ou sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir ;
- Qu'il s'agisse de l'activité principale du chef d'exploitation agricole ;
- En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.3 Les installations classées liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserve :

- Qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- Qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- Du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisières de boisements identifiés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme.

2.4 Dans le secteur Ah, le changement de destination des bâtiments agricoles à condition :

- Qu'ils n'aient plus aucun usage agricole. Ce changement d'usage sera constaté par la Chambre d'Agriculture de la Vendée avant toute demande.
  - o Et qu'ils soient représentatifs de l'architecture traditionnelle locale où qu'ils aient un caractère architectural avéré.
  - o Et qu'il n'entrave pas le développement des activités autorisées dans la zone.

L'extension maximale autorisée est de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**En zone A :**

2.1 Les constructions et extensions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (PMPOA, PMPLEE, IC...).

2.2 Les logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) à condition :

- Qu'ils soient implantés en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation agricole ou sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir ;
- Qu'il s'agisse de l'activité principale du chef d'exploitation agricole ;
- En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.3 Les installations classées liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserve :

- Qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- Qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- Du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisières de boisements identifiés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme.

**2.4 Pour les maisons d'habitations existantes, la construction de piscines, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.**

**2.5** Dans le secteur Ah, le changement de destination des bâtiments agricoles à condition :

- Qu'ils n'aient plus aucun usage agricole. Ce changement d'usage sera constaté par la Chambre d'Agriculture de la Vendée avant toute demande.
  - o Et qu'ils soient représentatifs de l'architecture traditionnelle locale où qu'ils aient un caractère architectural avéré.

[...]	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Et qu'il n'entrave pas le développement des activités autorisées dans la zone.</li> </ul> <p>L'extension maximale autorisée est de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Est également autorisé, pour les habitations existantes et pour les bâtiments susceptibles de changer de destination, la construction de piscines, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.</b></p> <p>[...]</p>
-------	--

V . LA ZONE NATURELLE	
La zone N et le secteur Nh	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><b>Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</b></p> <p><b><u>En zone N :</u></b></p> <p>2.1 Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, travaux et aménagements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'intérêt public et/ou liés à une mission d'intérêt public, nécessaire à la gestion des milieux naturels ;</li> <li>○ Directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;</li> <li>○ Liées et nécessaires aux services publics, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public et ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)</li> <li>○ Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</b></p> <p><b><u>En zone N :</u></b></p> <p>2.1 Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, travaux et aménagements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'intérêt public et/ou liés à une mission d'intérêt public, nécessaire à la gestion des milieux naturels ;</li> <li>○ Directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;</li> <li>○ Liées et nécessaires aux services publics, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public et ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)</li> <li>○ Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>En zone Nh :</b></p> <p>2.2 L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite.</p> <p>La surface de cette extension autorisée ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.</p> <p>2.3 L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveau logement et qu'ils se fassent en harmonie avec l'existant.</p> <p><del>2.4 La construction d'annexe à condition qu'elles jouxtent la construction principale (sauf pour les bassins de piscines). Les piscines et les vérandas sont autorisées.</del></p> <p>2.5 Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement d'usage destiné à créer un nouveau logement est autorisé sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité ;</li> <li>- Qu'il n'engendre pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;</li> <li>- Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien et rural ;</li> <li>- Que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;</li> <li>- Que l'assainissement soit réalisé.</li> </ul> <p><b>En zone NI :</b> [...]</p>	<p><b>2.2 Est également autorisé, pour les habitations existantes la construction de piscines, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.</b></p> <p><b>En zone Nh :</b></p> <p>2.3 L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite.</p> <p>La surface de cette extension autorisée ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.</p> <p>2.4 L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveau logement et qu'ils se fassent en harmonie avec l'existant.</p> <p>2.5 La construction d'annexe à condition qu'elles jouxtent la construction principale (sauf pour les bassins de piscines <b>qui devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal</b>). <b>Les vérandas sont autorisées.</b></p> <p>2.6 Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement d'usage destiné à créer un nouveau logement est autorisé sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité ;</li> <li>- Qu'il n'engendre pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;</li> <li>- Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien et rural ;</li> <li>- Que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;</li> <li>- Que l'assainissement soit réalisé.</li> </ul> <p><b>En zone NI :</b> [...]</p>
---	---

### 3 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1 Le cas par cas ad'hoc

Conformément aux articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, lorsque la personne publique responsable estime que l'élaboration d'une carte communale, la création ou l'extension d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) ou l'évolution d'un SCoT, d'un PLU ou d'une carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, celle-ci décide de réaliser une évaluation environnementale.

En cas contraire, elle saisit l'Autorité Environnementale (AE) pour un avis conforme indiquant si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ou non. Cette saisine est réalisée par le biais d'une procédure dite d'examen au cas par cas. Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'urbanisme en créant un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc ».

Ce nouveau dispositif est défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme, à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'AE, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme (ou de son élaboration s'agissant de la carte communale) et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La saisine de l'AE par la personne publique responsable est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022<sup>5</sup>.

L'AE dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier pour rendre un avis conforme. Cet avis peut être favorable, c'est-à-dire, statuant sur l'absence de nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale, ou défavorable en cas contraire. À défaut d'une réponse dans ce délai, l'avis de l'AE est réputé favorable.

La procédure de modification simplifiée n°1.E, de par son objet et les zones et secteurs concernés, entre dans les cas des procédures pouvant saisir l'AE pour avis conforme sur l'absence de nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale par le biais de la procédure d'examen au cas par cas ad hoc, conformément au titre 1.2.2 de la notice explicative.

*Extrait de la notice explicative de l'examen au cas par cas ad hoc*

#### 1.2 Plan Local d'urbanisme (PLU) et plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

**ATTENTION CE FORMULAIRE NE CONCERNE PAS les cas d'évolution de PLU qui :**

- *Ont pour objet de changer les orientations définies par le PADD ;*
- *Ont pour effet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

---

<sup>5</sup> L'arrêté du 26 avril 2022 fixe le contenu du formulaire d'examen au cas par cas, c'est-à-dire le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'AE sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle comme défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme.



- Ont pour effet de nécessiter une révision conformément à l'article L.153-31 et à l'article L.151-34, à l'exception de la révision assimilable à une « modification mineure » au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE ;

### **1.2.1 Les révisions assimilables à une modification mineures**

Ce formulaire est à remplir pour la révision du PLU lorsqu'elle est assimilable à une « modification mineure » au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE (article R.104-11, II).

Il s'agit d'une révision dont l'incidence porte sur :

- Une ou plusieurs aires pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (0,1%) du territoire du PLU, dans la limite de 5 hectares ;
- Une ou plusieurs aires pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,01%) du territoire du PLU(i), dans la limite de 5 hectares.

### **1.2.2 Les modifications du PLU**

Ce formulaire est à remplir pour toutes les modifications de PLU (article L.153-36) que la modification suive la procédure de modification de droit commun (article L.153-41) ou la procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 et L.153-46).

Ne sont toutefois pas concernées :

- Les modifications mentionnées en préambule du point 1.2 ;
- La modification du PLU qui a pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou de rectifier une erreur matérielle (dernier alinéa de l'article R.104-12) ;
- La modification du PLU lorsque cette procédure a pour objet la mise en compatibilité volontaire du PLU avec un document de rang supérieur mais qu'elle emporte les mêmes effets qu'une révision (articles L.131-7 et L.131-8), sauf « modification mineure » voir 1.2.1) ».

À noter que l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1. De leur modification prévue à l'article L.153-36 lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2. De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3. De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

**CONCLUSION :** la modification simplifiée n°1.E envisagée, de par son objet et les zones et secteurs concernés, est conforme aux articles L.153-36, L.153-45 et L.153-46 du Code de l'urbanisme, et justifie la possibilité, par dérogation, de saisir l'avis conforme de l'AE afin que celle-ci indique la nécessité ou non de soumettre le dossier à évaluation environnementale par le biais d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc réalisée dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 de ce même code.

### 3.2 Synthèse des principaux enjeux soulevés dans le cas par cas ad'hoc

#### ❖ Consommation d'espace

La modification simplifiée n°1.E, ayant pour objet de modifier l'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – des zones et secteurs A, Ah, N et Nh afin de revoir la réglementation relative aux piscines, n'est pas de nature à induire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires par rapport à la consommation foncière prévue au PLU en vigueur.

#### ❖ Impact sur les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB)

La commune de Landeronde n'est concernée par aucun des plans ou protections suivants : Natura 2000, Espace Naturel Sensible (ENS), Périmètres sous régime forestier, Arrêté de protection de biotope, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Une Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II (2<sup>ème</sup> génération) « Bocage de chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon » est présente au Sud du territoire et recouvre 2,2% de la surface de la commune. Certaines zones et secteurs concernés par la modification simplifiée n°1.E sont situés à proximité immédiate de cette ZNIEFF. Toutefois, les évolutions réglementaires du dossier n°1.E associées à ces zones et secteurs ne sont pas de nature à avoir des incidences supplémentaires sur ces milieux que celles potentiellement engendrées par les dispositions de l'actuel PLU.

Les zones et secteurs concernés par la modification simplifiée n°1.E couvrent près de 90% du territoire communale. Certains d'entre eux sont concernés par des éléments constitutifs de la TVB à la fois du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), du SCoT du Pays Yon et Vie et de La Roche-sur-Yon Agglomération. Les réservoirs et corridors identifiés sur ces secteurs sont de types bocagers, boisées, et de type aquatique/humide sur la vallée de l'Auzance et du Jaunay. Toutefois, les évolutions réglementaires du sous-dossier n°1.E associées à ces zones et secteurs ne sont pas de nature à avoir des incidences supplémentaires sur ces milieux, et les éléments qui les composent, que celles potentiellement engendrées par les dispositions de l'actuel PLU. Il en est de même pour les haies et les boisements identifiés au titre du L.123-1-5 7° (aujourd'hui article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que pour les zones humides relevées lors des inventaires communaux validés par la CLE des SAGE de la Vie et du Jaunay, de l'Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers, et du Lay qui conservent leur protection réglementaire.

#### ❖ Incidences sur les paysages et le patrimoine bâti

La commune de Landeronde ne présente aucun site inscrit au titre des monuments historiques. Aussi, la modification simplifiée n°1.E, de par son objet et les zones et secteurs concernés, ne remet pas en cause le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ainsi que les perspectives paysagères par rapport aux dispositions réglementaires de l'actuel PLU.

#### ❖ Impact sur l'agriculture :

La modification simplifiée n°1.E porte sur la modification de l'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – des zones et secteurs A, Ah, N et Nh afin de revoir la réglementation relative aux piscines.

Ces zones et secteurs représentent 89% du territoire communal et impactent certains secteurs zonés Agricole ou Naturelle.

Toutefois, la modification simplifiée n°1.E, de par son objet, n'a pas pour conséquence d'accroître les incidences sur les espaces, l'activité et les enjeux agricoles que celles potentiellement engendrées par les dispositions de l'actuel PLU et n'entraîne aucune consommation supplémentaire de terres agricoles.

## 4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.E AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

### 4.1 Choix de la procédure et conformité avec le Code de l'urbanisme

#### CODE DE L'URBANISME - Article L.153-31 et suivants

En application des dispositions des **articles L.153-31 et suivants** du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de Landeronde s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution envisagée dans la modification simplifiée n°1.E du PLU de Landeronde ne relève pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'**article L.153-36** du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

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

Ainsi, l'évolution envisagée dans la modification simplifiée n°1.E du PLU de Landeronde entre dans le champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'**article L.153-41** du Code de l'urbanisme, sont soumises à enquête publique, les procédures de modification du règlement ayant pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;

- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Selon l'**article L.153-45** du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- **dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;**
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- dans le cas mentionnés au II de l'article 153-31 du Code de l'urbanisme ;

Au vu des articles précités, l'évolution envisagée par la modification simplifiée n°1.E du PLU de Landeronde entre dans le champ de la modification simplifiée justifiant le choix de cette procédure.

**CONCLUSION : la modification simplifiée n°1.E envisagée, ayant pour objet de modifier l'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières - des zones et secteurs A, Ah, N et Nh afin de revoir la réglementation relatives aux piscines, est conforme aux articles L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme et justifie le choix de la procédure.**

## **4.2 Compatibilité avec le SCoT**

Le SCOT actuellement en vigueur sur la commune de Landeronde est le SCoT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020.

Il convient d'examiner la compatibilité de la modification simplifiée n°1.E du PLU de Landeronde avec le Document d'Orientations et d'objectifs (DOO) dudit SCOT, seul document opposable.

## UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE

- Des aménagements adaptés à la maîtrise de l'énergie
- Des bâtiments sobres en énergie
- Des transports divers et décarbonés
- De l'énergie renouvelable, locale et diversifiée

### 1. L'ORGANISATION ET LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE PRESERVE

#### Un territoire structuré

- Un territoire structuré par le maillage urbain
- Les grands projets d'équipements et de services

#### Un étalement urbain limité

- Le maintien des grands équilibres du territoire et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers
  - Près de 90% du territoire naturel et agricole
- Un développement urbain maîtrisé
  - Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers
  - L'organisation du développement urbain et la limitation des extensions
  - L'optimisation de l'espace et des objectifs différenciés
- La restructuration des espaces urbanisés

#### Un projet structuré par le cadre de vie

- La valorisation des paysages
- La mise en valeur des entrées de ville et limites ville nature (lisières urbaines)
- La préservation des coupures à l'urbanisation
- La protection des espaces urbains

- Construire avec les paysages et l'eau

#### Des ressources naturelles préservées et valorisées

- Les continuités écologiques (trame verte et bleue)
  - Préserver et compléter les connections des milieux naturels et agricoles du territoire
  - Favoriser la nature en ville
  - Prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans le développement et le renouvellement urbain
  - Sensibiliser et informer les habitants
- La ressource en eau
- La prévention des risques
  - La prévention des risques naturels inondation et rupture de barrage
  - La prévention des risques naturels mouvements de terrain et risques sismique
  - Les risques feux de forêts
  - Les risques technologiques et industriels
  - Le bruit
- Le développement de l'économie circulaire
  - La valorisation des carrières pour une utilisation locale
  - La gestion des déchets

### 2. LE CONFORTEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI

#### La construction d'une organisation lisible des sites d'activité

- Le renforcement du rôle des centres urbains (centre-ville, bourg, pôle communal/de quartier) en tant que sites d'activités à part entière
  - Favoriser les implantations en centre urbain (centre-ville, bourg, pôle communal/de quartier) pour contribuer à leur animation et à leur attractivité



- Organiser l'offre de service de proximité au sein des centres urbains
- Innover dans les formes urbaines pour accueillir des activités diversifiées en centre urbain, en s'appuyant notamment sur le développement des outils numériques
- L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises
  - S'appuyer sur une stratégie cohérente d'accueil dans les zones d'activités en lien avec une hiérarchisation partagée
  - Développer la qualité des zones d'activités et leur intégration fonctionnelle et paysagère
  - Optimiser l'usage du foncier en zones d'activité afin de maîtriser la consommation foncière liée à l'activité

#### **Valoriser et structurer les filières du territoire, notamment celles en lien avec la transition énergétique**

- Renforcer l'employabilité de tous les actifs par la formation tout au long de la vie
  - Conforter le pôle d'enseignement supérieur de la Roche-sur-Yon
  - Améliorer les conditions d'accès à la formation continue pour les actifs
- Renforcer l'innovation et l'excellence du territoire au sein des filières traditionnelles en lien avec le monde de l'enseignement et de la recherche
  - Conforter les filières industrielles d'excellence du territoire en rapprochant entreprises, enseignement supérieur et recherche
  - Développer une logistique efficace et efficiente en appui à l'industrie locale et au service de la population
  - Conforter l'agriculture et les industries agro-alimentaires. Les accompagner dans les mutations des modes de production et de consommation alimentaire

- Être en pointe sur les transitions énergétique et numérique en soutenant les pratiques et activités émergentes
  - Favoriser l'émergence d'une filière numérique en travaillant sur les réseaux et sur l'offre immobilière dédiée
  - Accompagner la transition énergétique en soutenant les filières émergentes et en encourageant les pratiques nouvelles
- Affirmer l'identité du territoire pour capter le tourisme de passage
  - Conforter le tourisme de proximité et de nature en valorisant le cadre paysager et environnemental
  - Soutenir le tourisme événementiel et d'affaire en lien avec les grands équipements
  - Renforcer l'offre locale de loisirs

#### **L'accompagnement du développement commercial et artisanal**

- Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales
  - Renforcer les centres urbains, vecteurs d'animation et d'attractivité du territoire
  - Préserver des capacités d'accueil en centres urbains pour l'artisanat
- Encadrer le développement des zones commerciales dédiées et anticiper leur mutation
  - Définir les trajectoires de développement des zones commerciales en fonction de leur niveau de polarité
  - Maîtriser le développement des zones commerciales périphériques dans un objectif d'un usage économe du foncier et d'une amélioration qualitative
- Limiter le développement commercial hors des centres urbains et des zones commerciales dédiées pour améliorer la lisibilité de l'offre économique et éviter les conflits d'usage

- Préserver les sites d'activités qui ne sont pas désignés comme zones commerciales de l'implantation de nouveaux commerces afin de limiter les conflits d'usage
- Anticiper les nouvelles formes de commerce et notamment l'impact du commerce électronique et les implantations de type « Drive »

### 3. L'HABITANT AU CŒUR DU PROJET : TERRITOIRES ET MOBILITES

#### Une croissance démographique maîtrisée et des parcours résidentiels facilités

- Une croissance démographique maîtrisée
- Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat
  - Accompagner la croissance démographique
  - Garantir la mixité sociale
  - Faciliter les parcours résidentiels et améliorer la qualité de l'offre
  - Accompagner les nouveaux modes d'habiter ainsi que les nouveaux modes constructifs et poursuivre l'innovation
  - Répondre aux besoins des publics spécifiques

#### La mobilité pour tous

- Les grandes orientations de la politique des transports et déplacements
  - Les orientations du développement urbain
  - Trois ambitions majeures pour la mobilité
- Les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs

### METTRE EN ŒUVRE ET SUIVRE LES EVOLUTIONS

#### L'observatoire partenarial du SCoT

- Accompagner la mise en œuvre du projet et préparer l'évaluation

#### Les chantiers du SCoT

#### Dialoguer avec les territoires voisins

Ainsi, il apparaît que la modification simplifiée n°1.E, de par son objet et les zones et secteurs concernés, ne remet pas en cause les orientations et les objectifs énoncés dans le DOO du SCoT en vigueur, notamment en matière de réduction de la consommation foncière, de densification, de renouvellement urbain, d'emploi, de proximité, de cadre de vie et de paysage, et de biodiversité et reste ainsi compatible avec les prescriptions inscrites dans le DOO du SCoT en vigueur.

**CONCLUSION : la modification simplifiée n°1.E envisagée est compatible avec les objectifs énoncés par le SCoT en vigueur.**

### 4.3 Compatibilité avec le PLU en vigueur

#### Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLU

Cette évolution ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune :

#### Extrait du PADD - PLU DE LANDERONDE

##### I – PREAMBULE

##### II – LES SIX GRANDES ORIENTATIONS RETENUES

###### 1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET PRESERVER L'EQUILIBRE INTERGENERATIONNEL DANS UN ESPACE TERRITORIAL MAITRISE

- Maîtriser le développement démographique
- Favoriser un développement urbain qualitatif
- Valoriser les hameaux dans leur forme actuelle

Ces entités, villages, hameaux, lieux-dits, n'ont pas tous vocation à renforcer leur trame. Par ailleurs, la stratégie définie doit tenir compte de l'exercice de l'activité agricole proche. En ce sens, une hiérarchie est établie pour l'évolution des écarts :

- Dans les villages desservis par l'assainissement collectif, le renouvellement urbain sera favorisé (réhabilitation et comblement des dents creuses) et les extensions urbaines seront limitées aux seules surfaces directement assainies ;
- Dans les écarts non desservis par l'assainissement, la commune n'y accordera pas de construction de nouveau logement et seule l'extension mesurée du bâti existant sera autorisée. Par ailleurs, les changements d'usage seront autorisés sur du bâti d'intérêt patrimonial et à condition de ne pas créer de contrainte à une exploitation agricole en place.

- Favoriser l'intégration et l'investissement des habitants

###### 2. CONFORTER LE BOURG DANS SES FONCTIONS FEDERATRICES

- Réaménager le centre-bourg dans un souci de sécurisation et de revitalisation
- Restructurer des pôles majeurs, lieux fédérateurs pour la commune
- Développer des liens entre le bourg et les différents lieux de vie

###### 3. FAVORISER DURABLEMENT L'AGRICULTURE

- Protéger les terres agricoles

Les zones agricoles qui protègent les exploitations agricoles en places (terres et bâtiments) seront délimitées (classement en zone A).

L'urbanisation des villages sera limitée afin de maintenir les terres agricoles et les possibilités d'épandage.

La majorité du territoire communal sera classée en zone destinée à l'agriculture.

- Raisonner la consommation de l'espace
- Favoriser une bonne cohabitation entre le monde agricole et non agricole

La définition des enveloppes urbaines s'appuiera sur le respect d'espaces de dégagement autour des sièges d'exploitation agricole pratiquant de l'élevage. En ce sens, pour les écarts comptant des exploitations agricoles, il n'y aura pas d'extensions au-delà de leurs limites actuelles. Aucune nouvelle habitation ne sera réalisée à proximité d'un bâtiment d'élevage.

Toutefois, des dispositions seront mises en œuvre afin de maintenir, préserver et permettre l'évolution du patrimoine bâti en place et identifié dans le PLU : seuls des constructions agricoles, gîtes ruraux, réhabilitation sans changement de destination et extension mesurée des maisons existantes pourront être autorisés.

#### **4. SAUVEGARDER LES SERVICES DE PROXIMITE ET POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

- Soutenir les services et commerces de proximité
- Permettre l'installation de nouvelles activités
- Favoriser la promotion du tourisme

#### **5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU**

- La protection des zones humides
- La maîtrise des prélèvements
- La valorisation de la Vallée verte
- L'amélioration de la qualité de l'eau

#### **6. PROTEGER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX D'INTERÊT (NATURELS ET BÂTIS)**

- La protection des paysages naturels
- La valorisation du petit patrimoine

La modification n°1.E porte sur la modification de l'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – afin d'autoriser les piscines en zones et secteurs A, Ah, et N, au même titre que pour les habitations existantes en secteurs Nh et que pour les logements de fonction en zone A.

La réglementation en zone Nh, où les piscines sont déjà autorisées, est complétée par des dispositions d'implantation.

Cette nouvelle rédaction ne remet pas en cause les enjeux du PADD de Landeronde en faveur de la maîtrise du développement démographique et de l'étalement urbain, de la confortation du centre-bourg comme centralité notamment avec l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité, du développement économique, de la protection des espaces et de l'activité agricole, de la préservation de la ressource en eau et de la protection du patrimoine urbain et paysager de la commune.

**CONCLUSION :** la modification simplifiée n°1.E envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur.