

Landeronde

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

DOSSIER 1.H : Modification de l'article n°10 - *Hauteur des constructions* - des secteurs 1AUe et 2AUe afin de ne pas réglementer la hauteur des bâtiments en zones économiques pour faciliter leur densification.

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.H ET JUSTIFICATIONS

2.1 Objet de la modification simplifiée n°1.H

Le dossier n°1.H de la présente modification simplifiée n°1 porte sur la modification de l'article 10 – Hauteur des constructions – des secteurs 1AUE et 2AUE afin de ne pas réglementer la hauteur des bâtiments en zones économiques pour faciliter leur densification.

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

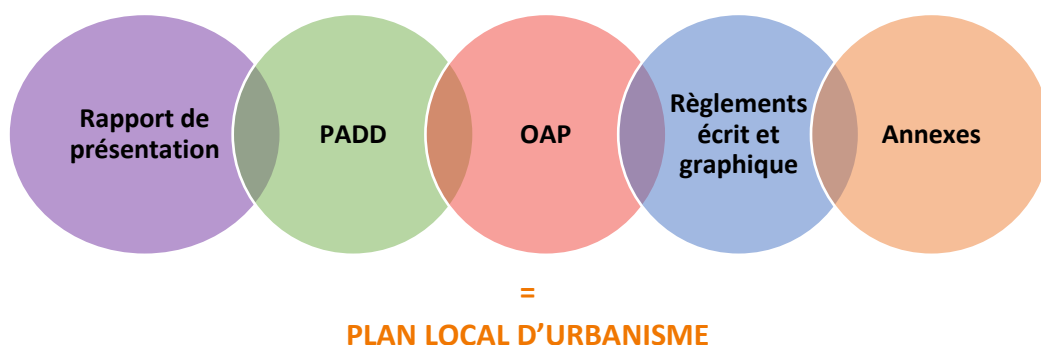


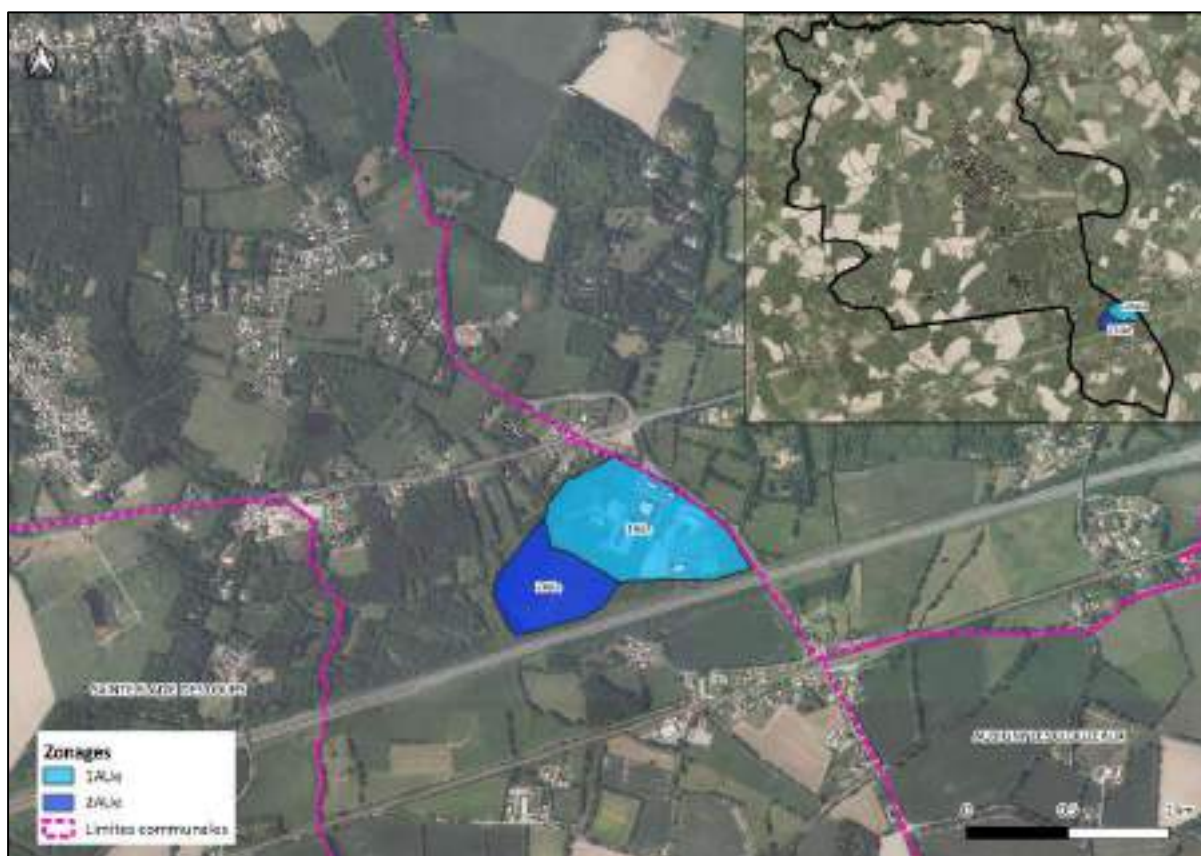
Schéma de composition d'un Plan Local d'Urbanisme (article L.151-2 Code de l'urbanisme)

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

La modification simplifiée n°1.H concerne les secteurs 1AUe et 2AUe du PLU en vigueur. Elles représentent une surface d'environ 15 hectares, soit 0,8 du territoire communal.

| Zone | Sous-secteur | Surface des sous-secteurs (ha) | Surface totale des zones (ha) |
|------|--------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1AU | 1AUe | 10,26 ha | 10,26 ha |
| 2AU | 2AUe | 4,89 ha | 4,89 ha |

Source : Rapport de présentation du PLU de Landeronde



Secteurs concernés par la modification simplifiée n°1.H

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

La modification simplifiée n°1.H vise à supprimer la réglementation relative à la hauteur des constructions en secteurs 1AUe et 2AUe. L'objectif est de ne pas empêcher la venue de nouvelle activité économique sur le territoire, pour lesquels des besoins spécifiques en hauteur de bâtiments spécifiques pourraient être souhaités. Cette évolution s'inscrit également dans une logique de densification des zones d'activités économiques par verticalisation des activités économiques lorsque cela est possible.

Ainsi, il sera attendu une réflexion de la part des entreprises commerciales, artisanales ou industrielles sur la possibilité de positionner des bureaux ou locaux en étage, voire répartir l'activité sur plusieurs niveaux lorsque cela est possible.

Cette nouvelle rédaction rejoint les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, ne réglementant pas l'implantation des constructions en secteurs 1AUe et 2AUe, favorisant la densification des zones d'activités économiques.

| III . LA ZONE A URBANISER | |
|---|--|
| Les secteurs 1AUe et 2AUe | |
| AVANT MODIFICATION | APRES MODIFICATION |
| Article 1AUe 10 : Hauteur des constructions 10.1 Les constructions et leurs annexes devront respecter une hauteur du bâti limitées à 8 mètres au faîtage, éléments de superstructures exclues. | Article 1AUe 10 : Hauteur des constructions 10.1 La hauteur des constructions n'est pas règlementée. Dès lors que l'activité le permet, il est fortement recommandé de réaliser des constructions sur plusieurs niveaux (ex : construction de bureaux au-dessus d'entrepôts, de site de production etc.). Les constructions tertiaires devront privilégier la densification verticale. |

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 2022⁸.

⁸ 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.

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.H, de par son objet et les 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 ;*
- *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.H envisagée, de par son objet et les 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.H, ayant pour objet de modifier l'article 10 – Hauteur des constructions – des secteurs 1AUe et 2AUe afin de ne pas règlementer la hauteur des bâtiments en zones économiques et faciliter leur densification, 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.

N.B : Le secteur 2AUe n'est aujourd'hui pas encore artificialisé. Toutefois, il figure déjà dans le tableau des surfaces vouées à être consommées par le PLU en vigueur. Aussi, l'objet de la modification simplifiée n°1.H n'est pas toutefois pas d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

❖ 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^{ème} 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. Toutefois, les secteurs 1AUe et 2AUe concernés par la modification simplifiée n°1.H ne sont pas situés à proximité immédiate de celle-ci. Leur évolution n'a donc aucun impact sur cette ZNIEFF.

Les secteurs modifiés dans le sous-dossier n°1.H sont situés en secteur urbain à vocation économique et ne sont pas concernés par des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue 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.

Aussi, le PLU en vigueur identifie sur la commune de Landeronde des boisements et des haies au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (aujourd'hui article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Les franges des secteurs 1AUe et 2AUe, concernés par la modification simplifiée n°1.H, sont situées à proximité de haies identifiées. Toutefois, les nouvelles dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°1.H ne sont pas de nature à accroître les incidences sur ces éléments paysagers identifiés que celles potentiellement engendrées par les dispositions de l'actuelle PLU, et ne sont pas de nature à remettre en cause la protection réglementaire de ces éléments de paysage.

Il en est de même 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.H, de par son objet et les 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.H concerne le secteur 1AUe du PLU en vigueur, déjà considéré comme artificialisé. Ce secteur ne présente ainsi aucune surface utile pour la production agricole.

La modification simplifiée n°1.H concerne également le secteur 2AUe, à ce jour non artificialisé. Dans l'attente de leur urbanisation, les parcelles zonées 2AUe sont actuellement entretenues par un exploitant agricole. Toutefois, la modification simplifiée n°1.H n'a pas pour conséquence de réduire la zone agricole et ses fonctionnalités sur ces zones 2AUe. En effet, si aujourd'hui ces parcelles sont utilisées pour l'agriculture, celles-ci sont déjà vouées à accueillir des constructions à vocation économique depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2011. De plus, la modification simplifiée n°1.H n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUe.

La modification simplifiée n°1.H, de par son objet et les secteurs concernés, n'a donc 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.

4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.H 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.H 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.H 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.H du PLU de Landeronde entre dans le champ de la modification simplifiée justifiant le choix de cette procédure.

CONCLUSION : la modification simplifiée n°1.H envisagée, ayant pour objet de modifier l'article 10 – Hauteur des constructions - des secteurs 1AUe et 2AUe afin de ne pas réglementer la hauteur des bâtiments en zones économiques pour faciliter leur densification, 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.H 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
 - [...]
 - *Optimiser le foncier en zone d'activités.*
- Le SCoT prescrit :*
- [...]
 - *Pour les activités commerciales et tertiaires, afin de limiter la consommation d'espace et les déplacements motorisés, mutualiser le stationnement, développer des formes compactes de bâti et la densification verticales.*

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.H, de par son objet et les 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.H 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
- 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
- Raisonner la consommation de l'espace
Les principaux secteurs d'urbanisation future sont situés dans le prolongement de la zone agglomérée, majoritairement en accroche sur les anciennes zones Na du POS aujourd'hui urbanisées.
Le projet urbain a été établi dans le souci de recherche d'une adéquation entre besoins et extensions urbaines (en l'attente, les terrains restant « exploitables »).
- Favoriser une bonne cohabitation entre le monde agricole et non agricole

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°3.A porte sur la modification de l'article 10 – Hauteur des constructions – des secteurs 1AUe et 2AUe afin de ne pas réglementer la hauteur des bâtiments en zones économiques.

L'objectif, en plus de permettre l'accueil d'activités économiques pour lesquelles des hauteurs de constructions spécifiques pourraient être demandées, est de permettre la densification des zones d'activité en offrant plus de verticalité aux constructions et engageant de nouvelles réflexions sur la répartition des usages et des activités sur plusieurs niveaux lorsque cela est possible.

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.H envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur.