



les Sables
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification simplifiée n°2

Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy

Rapport de présentation

Table des matières

I. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	4
1. Situation administrative.....	4
2. Evolution du PLU de Sainte-Foy.....	4
3. Objets de la modification n° 2 du PLU de Sainte-Foy	4
4. Justification du choix de la procédure	5
5. Déroulement de la procédure de modification	6
II. PORTEE DE LA MODIFICATION	7
1. Ajustements de certaines dispositions règlementaires.....	7
1.1 - La création au plan de zonage d'un sous-secteur dédié aux professions de santé et d'actions sociales impliquant des compléments aux dispositions générales et à différents articles du règlement des secteurs U et 1AU	7
1.2 - Modification de l'article 2 du secteur AU afin de laisser la possibilité de diversifier et dynamiser l'activité au sein du pôle équestre (1AU).....	8
1.3 - Modification de l'article 2 en zones à urbaniser (AU) afin de supprimer la notion de « SHOB »	9
1.4 - Assouplissement et précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone (article 6).....	9
1.5 - Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (U7 et 1AU7)	10
1.6 - Précisions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abord (U11 et 1AU11)	10
1.7 - Ajustement des règles de stationnement (article U et AU 12)	11
2. Modification du règlement graphique.....	11
2.1 - La création d'un sous-secteur dédié aux établissements de santé et d'action sociale ...	11
2.2 - Intégration d'alignement à préserver au plan graphique.....	12
3. Modification du préambule des OAP	13
III. LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU DE SAINTE-FOY	14
1. Le règlement écrit	14
1.1 - Secteur U	14
1.2 - En secteur AU	22
2. Le Plan de zonage.....	33
2.1 Création du sous-secteur Uam et 1AUm	33
2.2 Intégration au plan de zonage de linéaire imposant l'implantation des constructions à l'alignement de la voie et des emprises publiques	35
3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation	37

IV. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION	38
1. Zones naturelles protégées.....	38
2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	41
3. Sites, Paysages et patrimoine	42
4. Parcs nationaux et régionaux.....	42
V. APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	43
1. Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée.....	43
2. Impacts sur la consommation d'espace et les zones agricoles et naturelles	46
3. Impact et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques	46
4. Impact sur les zones humides.....	47
5. Préservation des paysages et du patrimoine.....	47
6. Prise en compte des risques et nuisances	47
7. Prise en compte de la ressource en eau	47
8. Déplacements	47
9. Conclusion.....	48

I. CONTEXTE GÉNÉRAL

1. Situation administrative

La commune de Sainte-Foy, d'une superficie de 1 574 hectares, se situe à l'ouest du Département de la Vendée, et sa population est de 2 592 habitants.

La commune de Sainte-Foy fait partie de l'agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* comprenant 5 communes et 54 258 habitants.

La commune de Sainte-Foy est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 18 avril 2024 et par le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération en date du 6 juillet 2023.

2. Evolution du PLU de Sainte-Foy

Depuis le 21 décembre 2019, les Sables d'Olonne Agglomération a la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu ». Ainsi, les Sables d'Olonne Agglomération est compétente pour lancer les procédures de modification des PLU en lieu et place des communes.

En janvier 2020, les Sables d'Olonne Agglomération a prescrit l'élaboration de son futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Dans l'attente de l'approbation du PLUi, le PLU de Sainte-Foy demeure en vigueur et peut faire l'objet d'évolution conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Pour rappel, le PLU de Sainte-Foy a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2009, révisé et modifié le 10 janvier 2012, et révisé le 10 juillet 2012.

3. Objets de la modification n° 2 du PLU de Sainte-Foy

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy afin de procéder à des ajustements règlementaires, de zonage et de mise à jour du préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La commune de Sainte-Foy souhaite conforter son offre de proximité de santé sur son territoire. Ainsi, il est proposé de créer un secteur spécifique dédié à cette activité afin de préserver les espaces existants et permettre un développement de l'offre. La création de ce secteur nécessite des ajustements règlementaires en secteurs U et AU afin de fixer les règles de constructibilité dans ce secteur et une mise à jour du préambule des OAP afin d'intégrer ces zonages.

Par ailleurs, le pôle équestre est un équipement intercommunal important de la commune qui nécessite d'être dynamisé en permettant des activités annexes tout en affirmant la vocation principale du site et nécessite donc un ajustement du règlement pour permettre ces activités.

Enfin des ajustements règlementaires sont apportés au règlement en zone U et AU : notamment ajustement des règles d'implantation à l'alignement intégrant une représentation graphique des

implantations des constructions à l'alignement à préserver en secteur de centre-bourg, ajustement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, précision en matière d'aspect extérieur des constructions en particulier concernant les constructions d'architecture traditionnelle, ajustement des règles de stationnement pour l'habitat en tenant compte de la surface de plancher des constructions.

4. Justification du choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que :

*« 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 ».*

En outre, l'article L.153-31 précise que :

*« 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 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° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

Ainsi, l'évolution du PLU de Sainte-Foy exposée dans la présente note de synthèse n'entre pas dans le champ de la révision car l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD et n'est concernée par aucun point listé à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La présente procédure entre donc dans le champ de la procédure de modification.

Et l'article L.153-41 indique que *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° 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 ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elles sont conformes au PADD et elles n'entrent pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de révision, il s'agit bien d'une modification.

De plus, l'article L.153-45 dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Ainsi, la procédure à mettre en place est bien une procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public, dans la mesure où les modifications projetées ne majorent et ne minorent pas les possibilités de construire.

5. Déroulement de la procédure de modification

Réalisation du dossier de présentation

- Élaboration du projet de modification contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiées

Notification du projet de modification

- Notification du projet à la MRAE (article R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme)
- Notification du projet au Préfet et autres personnes publiques associées (articles L.153-40, L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme)

Lancement de la procédure

- **Délibération du Conseil Communautaire** : qui précise si le projet de modification du PLU de Sainte-Foy est soumis ou non à évaluation environnementale et qui fixe les modalités de mise à disposition
- **Transmission au Préfet et mesures de publicité** affichage pendant un mois au siège de l'EPCI, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs

Mise à disposition du public

- **Publicité de la mise à disposition** : publication d'un avis de mise à disposition en caractères apparents 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition dans un journal régional ou local diffusés dans le département concerné et affichage dans le même délai et pendant toute la durée de mise à disposition au siège des Sables d'Olonne Agglomération et de la mairie de Sainte-Foy ;
- **Déroulement de la mise à disposition** : durée de 30 jours ; consignation des observations et propositions du public sur le registre de mise à disposition.

Approbaton du PLU modifié

- **Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié** ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public ;
- **Opposabilité du PLU et publicité** : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication sur Géoportail ; par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs ;
- **PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet**

II. PORTEE DE LA MODIFICATION

1. Ajustements de certaines dispositions réglementaires

1.1 - La création au plan de zonage d'un sous-secteur dédié aux professions de santé et d'actions sociales impliquant des compléments aux dispositions générales et à différents articles du règlement des secteurs U et 1AU

Les « déserts médicaux » et les difficultés d'accès aux soins sont des sujets au cœur des préoccupations de tous, et pour lesquels les Sables d'Olonne Agglomération et les communes membres, dont Sainte-Foy, sont fortement mobilisées pour satisfaire la demande.

Concernant la commune de Sainte-Foy, des professionnels de santé sont déjà installés dans le centre bourg sur un foncier appartenant à la commune (parcelle 85 214 AC n° 15 classée en zone Ua et en zone 1AUh). Une grande partie de ce foncier est actuellement non-construit et pourrait accueillir de nouvelles activités de santé.

Ainsi, pour proposer et maintenir une offre adaptée aux besoins des professionnels de la santé, pour faire face à la demande, et également pour faciliter l'accès aux soins des habitants, il est opportun de prévoir et de pérenniser l'installation des professionnels de santé au sein du centre bourg.

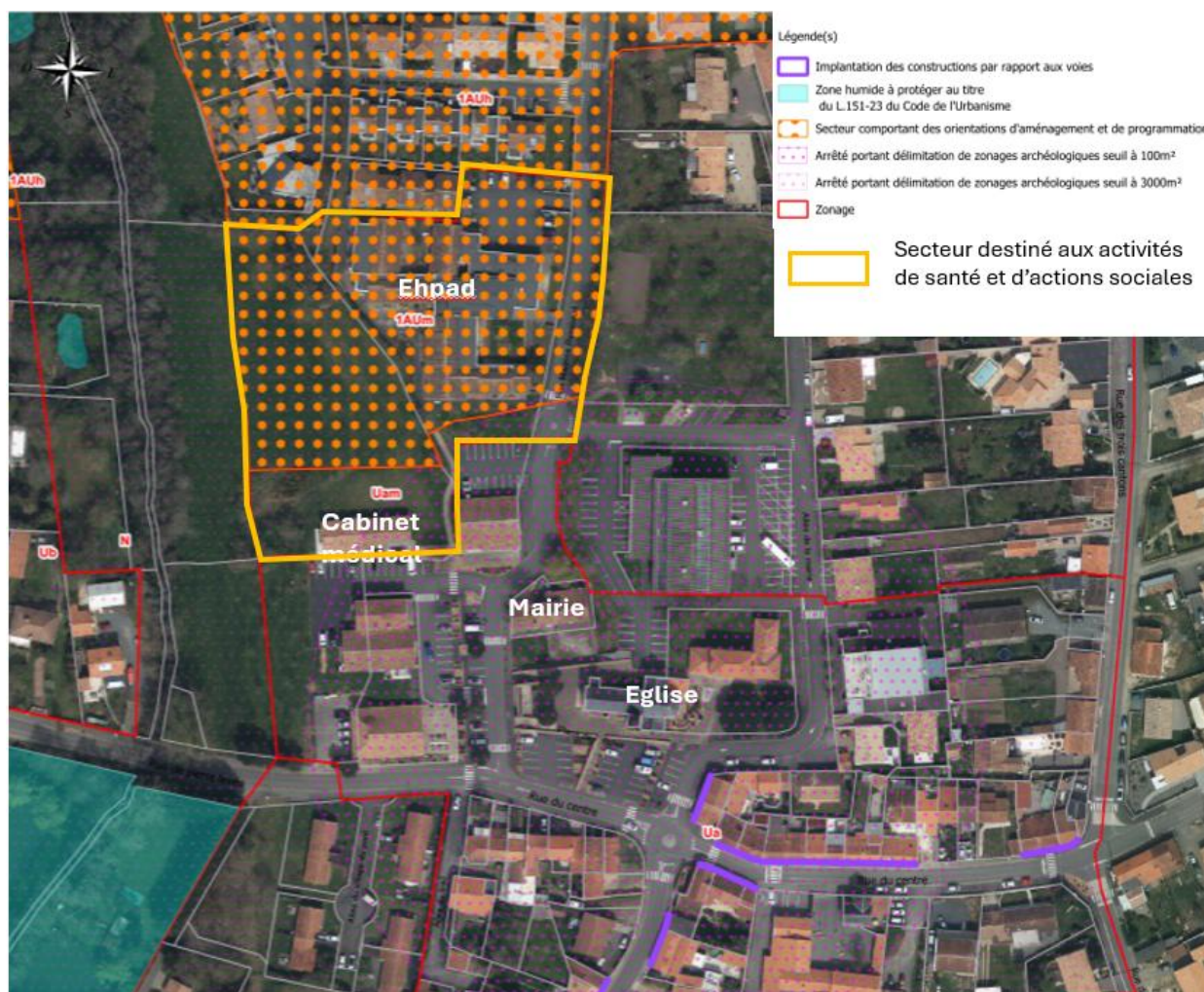
De plus, sur la parcelle voisine, se situe la MARPA, actuellement classée en zone 1AUh, qui sera intégrée à ce secteur.

Ainsi, dans cet objectif de préserver et dynamiser un « pôle santé de proximité » en cœur de bourg, la présente modification prévoit la définition d'un secteur (cf plan ci-après -périmètre en orange) destiné aux activités de santé et d'action sociale dans le centre bourg, et intégrant la MARPA existante. Ainsi, pour le secteur déjà classé en secteur urbain, il est créé un sous-secteur Uam, et pour la partie située en secteur 1AUh, celle-ci est classée en secteur 1AUm. Cette modification n'a pas pour effet de réduire ou augmenter les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser définies au PLU.

La création de ces 2 secteurs nécessite la modification des dispositions générales des secteurs Ua et 1AU afin d'intégrer ces zonages dans le règlement et leur donner une existence réglementaire et de compléter certaines dispositions du règlement afin de fixer les règles applicables en sous-secteur Uam et en secteur AUm. De manière générale, les règles des secteurs Ua et AUh sont reprises afin de préserver une harmonie d'urbanisation dans ces secteurs.

A noter également que le secteur 1AUm est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) secteur « Nord Bourg ». La définition de ce secteur 1AUm nécessite de mettre à jour le préambule des OAP afin d'intégrer le zonage 1AUm. Cette modification n'amène aucun changement sur le principe d'aménagement des OAP.

Plan de situation – secteur destiné aux activités de santé et d’actions sociales



1.2 - Modification de l’article 2 du secteur AU afin de laisser la possibilité de diversifier et dynamiser l’activité au sein du pôle équestre (1AU)

Le PLU en vigueur de la commune de Sainte-Foy intègre un secteur 1AU destiné à la création et à l’aménagement des constructions liées et nécessaires au fonctionnement d’activités équestres.

Propriété de l’agglomération des Sables-d’Olonne, le Pôle équestre est à la fois un centre pour la pratique quotidienne, mais aussi un site événementiel qui dispose d’installations de référence dans le Grand Ouest.

Ce site a plusieurs atouts :

- Accueillir les scolaires de l’agglomération en proposant régulièrement des séances de découverte de l’équitation ;
- Un poney-club pour que les familles et les jeunes de l’agglomération bénéficient d’un équipement spécifiquement dédié à l’apprentissage, avec un encadrement qualifié ;
- Des box à louer et des pensions. Les propriétaires de chevaux auront ainsi la possibilité de louer des box et d’y mettre des équidés en pension, tout en bénéficiant des installations pour pratiquer ;
- Une écurie de haut niveau ;
- L’accueil régulier d’événements (animations et compétitions).

Afin de dynamiser le site et assurer sa pérennité, il apparaît nécessaire de permettre une diversification des activités en complémentarité de la destination principale existante. Ainsi le règlement du secteur 1AU est ajusté afin de permettre :

- La création et l'aménagement de constructions en lien avec des activités équestres et sportives et non plus strictement nécessaires à l'activités équestre
- De permettre une activité de restauration, activité propice notamment lors de la réalisation d'événements sur le site.

1.3 - Modification de l'article 2 en zones à urbaniser (AU) afin de supprimer la notion de « SHOB »

Au sein de l'article 2, les dispositions actuelles du règlement précisent pour le secteur 1AUe que « *Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment abritant cette activité et dans la limite de 50 m² de SHOB* ».

La notion de « SHOB » n'existant plus, le terme « SHOB » est remplacé par le terme « *surface de plancher* ».

1.4 - Assouplissement et précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone (article 6)

- En secteur Ua

Le règlement actuel offre la possibilité de s'implanter soit à l'alignement soit à un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier et à créer.

Afin de donner davantage de respiration à l'espace public dans un secteur contraint, la présente modification impose un retrait minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier et à créer, sauf indications contraires portées au plan de zonage imposant un maintien des constructions à l'alignement (cf point 2.b).

- En secteur Ub

Le règlement actuel prévoit un recul de 20 mètres par rapport à la RD 36 et 5 mètres par rapport aux autres voies départementales.

Le présent règlement propose d'uniformiser le règlement concernant le retrait aux voies départementales et de le porter à 5 mètres, considérant la nécessité d'optimiser la constructibilité des terrains et que par ailleurs la RD 36 n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi Barnier.

- En secteur Ua, Ub, et 1AUh

Enfin, dans un objectif de préserver la qualité urbaine, en particulier depuis l'espace public, il est intégré à l'article Ua, Ub et 1AUh dans le cadre de la présente modification, une interdiction d'implanter les annexes dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées. Des précisions sont apportées concernant les terrains contigus à plusieurs voies et des exceptions sont précisées.

1.5 - Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (U7 et 1AU7)

Le règlement en vigueur en zone U et 1AUh stipule que les piscines devront être implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Pour préserver une distance suffisante avec les propriétés voisines et limiter ainsi les conflits de voisinage, le projet de modification prévoit d'augmenter cette distance à 3 mètres. Par ailleurs, afin de faciliter l'instruction des dossiers et permettre davantage de transparence sur l'application de la règle à la lecture du règlement, il est précisé que cette distance devra être prise à partir du bord intérieur de la piscine.

1.6 - Précisions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abord (U11 et 1AU11)

▪ Sur l'aspect extérieur des constructions

Dans un objectif de qualité urbaine, en secteur U et AU, le règlement en vigueur précise que « *les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construites en bois* ». La présente modification a pour objectif de préciser cette rédaction et exclure de cette règle les annexes de moindre ampleur qui pourront être traitées avec des matériaux différents.

Il est également créé un paragraphe relatif aux toitures en secteur Ua, Ub et 1AUh afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions d'architecture traditionnelle, tout en permettant une certaine souplesse et notamment la possibilité de toiture terrasse dans un volume de toiture limité.

▪ Sur l'aménagement des abords des constructions (article 11.3 clôtures)

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. La clôture doit aussi concilier la protection, intimité mais également s'inscrire dans un paysage commun (urbain/rural) partagé.

Le règlement actuel en secteurs U, 1AUh et 1AUl, précise notamment que la hauteur maximale des clôtures est fixée :

- à 1.5 mètre en limite de voirie d'emprise publique et limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction ;
- à 1.8 m en limite séparative au-delà du droit de la construction principale.

La présente modification prévoit d'assouplir à la marge cette règle en précisant que la hauteur de 1.5 mètres en limites séparatives s'applique soit jusqu'au droit de la construction principale soit sur une distance de 5 mètres depuis l'alignement de la voie.

En effet lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est apparu que la règle inscrite au PLU en vigueur n'est pas appropriée dans l'hypothèse de construction en fond de jardin. Ainsi l'intégration d'une distance de 5 mètres permet de remédier à cette incohérence, tout en restant en cohérence avec l'objectif initial de cette règle en matière de sécurité routière et de perception entre l'espace public et privé.

Cette règle s'applique également au secteur 1AUm nouvellement créé par cette modification.

1.7 - Ajustement des règles de stationnement (article U et AU 12)

Le règlement actuel en secteurs U, 1AUh, 1AUe et 2AU prévoit la réalisation de 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle. Cette règle s'applique quelque que soit la taille du logement.

Ainsi la présente modification prévoit d'adapter le nombre de stationnements à la taille du logement et afin de tenir compte des besoins du ménage occupant le logement, soit :

- 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m²
- 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, il est précisé que les stationnements doivent être réalisés en matériau perméable dans ces mêmes secteurs.

Cette règle s'applique également au secteur 1AUm nouvellement créé par cette modification.

2. Modification du règlement graphique

2.1 - La création d'un sous-secteur dédié aux établissements de santé et d'action sociale

Comme indiqué précédemment, les « déserts médicaux » et les difficultés d'accès aux soins sont des sujets au cœur des préoccupations de tous, et pour lesquels les Sables d'Olonne Agglomération et les communes membres, dont Sainte-Foy, sont fortement mobilisées pour satisfaire la demande.

Concernant la commune de Sainte-Foy, des professionnels de santé sont déjà installés dans le centre bourg sur un foncier appartenant à la commune (parcelle 85 214 AC n° 15 classée en zone Ua et en zone 1AUh). Une grande partie de ce foncier est actuellement non-construit et pourra accueillir de nouvelles activités médicales et paramédicales.

Ainsi, pour proposer et maintenir une offre adaptée aux besoins des professionnels de la santé, pour faire face à la demande, et également pour faciliter l'accès aux soins des habitants, il est opportun de prévoir et de pérenniser l'installation des professionnels de santé au sein du centre bourg.

De plus, sur la parcelle voisine, se situe la MARPA, actuellement classée en zone 1AUh, qui pourrait être intégrée à ce secteur.

Dans cet objectif de créer un « pôle santé » en cœur de bourg, la présente modification prévoit la création d'un sous-secteur Uam et un secteur 1AUm destinés aux établissements de santé et d'action sociale dans le centre bourg, et d'y intégrer l'EPHAD existant (cf plan de situation ci-dessous), sans réduire ou augmenter les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser.

Plan de situation – secteur destiné aux activités de santé et d’actions sociales



2.2 - Intégration d’alignement à préserver au plan graphique

Comme indiqué précédemment, la présente modification prévoit d’imposer aux constructions un recul de 3 mètres par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques en secteur Ua.

III. LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU DE SAINTE-FOY

1. Le règlement écrit

1.1 - Secteur U

a) Dispositions générales – Intégration du sous-secteur Uam

Avant modification	Après modification
<p>Les zones U correspondant aux zones déjà urbanisées et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone comporte 6 secteurs différenciés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Secteur Ua, zone d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, identifie le centre ancien du bourg et les premières extensions ;- Secteur Ub, zone d'extension de l'urbanisation, sous forme d'habitat pavillonnaire, elle comprend l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat- Secteur Us, zone réservée aux activités sportives et de loisirs ;- Secteur Ue, zone réservée aux constructions et installations nécessaires à l'alimentation potable.	<p>Les zones U correspondant aux zones déjà urbanisées et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone comporte 6 secteurs différenciés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Secteur Ua, zone d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, identifie le centre ancien du bourg et les premières extensions ;- Le sous-secteur Uam est destiné aux établissements de santé et d'action sociale ;- Secteur Ub, zone d'extension de l'urbanisation, sous forme d'habitat pavillonnaire, elle comprend l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ;- Secteur Us, zone réservée aux activités sportives et de loisirs ;- Secteur Ue, zone réservée aux constructions et installations nécessaires à l'alimentation potable.

b) Article U1 – occupations et utilisations du sols interdites

Avant modification	Après modification
<p>1 – les installations, les élevages et bâtiments nécessaires à l’activité agricole ; 9 – le caravanage sous forme d’habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens de l’article R.111-41 à 43 du code de l’urbanisme</p>	<p>1 – les installations, les élevages et bâtiments nécessaires à l’activité agricole ; 9 – le caravanage sous forme d’habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens de l’article R.111-41 à 43 du code de l’urbanisme</p> <p>De plus et uniquement en sous-secteur Uam</p> <p>1 – Les constructions à usage d’habitation</p>

c) ARTICLE U2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p>a) Dans tous les secteurs b) Dans les secteurs Ua et Ub</p> <p>1 . les constructions à usage d’habitation, leurs annexes et les installations qui y sont directement liées (piscine...) sous réserve d’une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager.</p> <p>2. les activités économiques (commerce, service, artisanat, ...) sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qu’elles soient compatibles avec le caractère de la zone ✓ <p>c) Dans le secteur Us</p> <p>1. les constructions et installations liées aux équipements publics</p> <p>d) Dans le secteur Ue</p>	<p>a) Dans tous les secteurs b) Dans les secteurs Ua (excepté pour le sous-secteur Uam) et Ub</p> <p>1 . Les constructions à usage d’habitation, leurs annexes et les installations qui y sont directement liées (piscine...) sous réserve d’une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager.</p> <p>2. les activités économiques (commerce, service, artisanat, ...) sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qu’elles soient compatibles avec le caractère de la zone ✓ <p>c) Dans le sous-secteur Uam</p> <p>1. les constructions et installations liées aux établissements de santé et d’action sociale</p> <p>d) Dans le secteur Us</p>

1. Les installations nécessaires à l'alimentation en eau potable	1. les constructions et installations liées aux équipements publics e) Dans le secteur Ue 1. Les installations nécessaires à l'alimentation en eau potable
--	---

d) Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (secteur Ua)

Avant modification	Après modification
<p>(..)</p> <p>6.1 Secteur Ua</p> <p>Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;</p> <p>Des implantations différentes pourront être admises lorsque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions avoisinantes sont implantées différemment. <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>6.1 Secteur Ua</p> <p>Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, hormis quand l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique.</p> <p>Des implantations différentes pourront être admises lorsque les constructions avoisinantes sont implantées différemment, hormis quand l'implantation à l'alignement est imposée au document graphique.</p> <p>Annexes, piscines et marges de recul : L'implantation des annexes et des piscines, hormis des garages et des carports, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.</p> <p>Pour les terrains contigus à 2 voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie principale bordant la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.(...)</p>

e) Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (secteur Ub)

Avant modification	Après modification
<p>(..)</p> <p>6.2 Secteur Ub</p> <p>Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 mètres est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l’accès du garage.</p> <p>La distance minimale est fixée à 20 m par rapport à la RD 36 et 5 m par rapport aux autres voies départementales.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>6.2 Secteur Ub</p> <p>Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 mètres est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l’accès du garage.</p> <p>La distance minimale est fixée à 20 m par rapport à la RD 36 et 5 m par rapport aux autres voies départementales.</p> <p>Annexes, marges de recul : L’implantation des annexes, hormis des garages, carports et piscines, sera interdite dans l’espace situé entre la ligne d’implantation de la façade de la construction principale de l’unité foncière sur rue et l’alignement des voies publiques ou privées.</p> <p>Pour les terrains contigus à 2 voies, cette disposition s’applique par rapport à la voie principale bordant la parcelle, sous réserve d’une bonne intégration urbaine de l’annexe.</p> <p>(...)</p>

f) Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Avant modification	Après modification
<p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d’une limite à l’autre - Soit sur l’une des limites en respectant de l’autre côté une marge latérale au moins 	<p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d’une limite à l’autre - Soit sur l’une des limites en respectant de l’autre côté une marge latérale au moins

<p>égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à distance des limites en respectant les marges latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 m. <p>.....</p> <p>Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à distance des limites en respectant les marges latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 m. <p>Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2 3 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance sera mesurée à partir du bord intérieur du bassin.</p>
---	--

g) Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (11.1 Généralités)

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Généralités</p> <p>(..)</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’aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d’aspect et de volume.</p> <p>La mise en œuvre des techniques de constructions, d’installations, s’inscrivant dans le cadre d’une démarche environnementale comme l’utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ..) est admise sous réserve d’une bonne intégration dans l’environnement.</p> <p>Les annexes des habitations doivent être composée en harmonie avec le bâtiment principal ou construite en bois.</p>	<p>11.1 Généralités</p> <p>(..)</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’aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d’aspect et de volume.</p> <p>La mise en œuvre des techniques de constructions, d’installations, s’inscrivant dans le cadre d’une démarche environnementale comme l’utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ..) est admise sous réserve d’une bonne intégration dans l’environnement.</p> <p>Les annexes des habitations doivent être composée en harmonie avec le bâtiment principal ou construite en bois et traitées</p>

<p>Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>11.2 Réhabilitation/restauration de bâti pierre</p> <p>(...)</p>	<p>extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en apparence bois, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m².</p> <p>11.2 Réhabilitation/restauration de bâti pierre</p> <p>(...)</p>
---	---

h) Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (création d'un chapitre 11.2 relatif aux toitures)

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Généralités</p> <p>(..)</p> <p>11.2 Réhabilitation/restauration de bâti pierre</p> <p>(...)</p> <p>11.3 Clôtures</p>	<p>11.1 Généralités</p> <p>(..)</p> <p>11.2 Toitures</p> <p>En secteur Ua et Ub</p> <p>Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m².</p> <p>Pour les constructions d'architecture traditionnelle :</p> <p>L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.</p> <p>Pour ce type d'architecture, les toitures seront de préférence à deux pentes.</p> <p>Les toitures à deux pentes doivent être couvertes en tuiles de pays dites « tige de bottes » ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teintes rouges ou mélangées.</p>

	<p>La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 37%.</p> <p>Les toitures terrasses pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et l'architecture de la construction lorsqu'elles concernent un volume secondaire de la construction et que le volume de la surface de toiture en terrasse ne représente pas plus de 30% du volume de la toiture de la construction, y compris les toitures en extension.</p> <p>Pour les toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.</p> <p>Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>Les présentes dispositions ci-dessus relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes de moins de 9 m².</p> <p>11.3 Réhabilitation/restauration de bâti pierre (...)</p> <p>11.4 Clôtures (...)</p>
--	---

i) Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (clôtures)

Avant modification	Après modification
<p>11.3 Clôtures</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.5 m en limite de voiries, d'emprise publique et limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale. 	<p>11.4 Clôtures</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.5 m en limite de voiries, d'emprise publique et limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale sur les limites séparatives jusqu'à

<ul style="list-style-type: none"> 1.8 m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2 m pour les clôtures végétales. <p>(...) (..)</p>	<p>l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.8 m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale au-delà de l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou d'une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. <p>La hauteur maximale est fixée à 2 m pour les clôtures végétales.</p> <p>(...)</p>
--	--

j) Article U 12 – Aires de stationnement

Avant modification	Après modification
<p>Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.</p> <p>Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle.</p> <p>En outre dans les lotissements ou groupe d'habitations de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.</p>	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.</p> <p>Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle.</p> <p>Pour les constructions à usage de logement, il doit être aménagé les places de stationnements selon les règles ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² - 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Le revêtement des places de stationnement extérieur doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

En outre dans les lotissements ou groupe d'habitations de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

1.2 - En secteur AU

a) Dispositions générales – Intégration du secteur 1AUm

Avant modification	Après modification
<p>.....</p> <p>On distingue</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUh, correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble. - La zone 1AUe correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée aux activités à vocation économique (artisanat, industrie, tertiaire, commerce,...) ; - la zone 1Aul correspond aux extensions futures du projet réservé aux activités de loisirs, équestres et PRL. - La zone 2AU..... 	<p>.....</p> <p>On distingue</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUh, correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble. - La zone 1AUm correspond à la création d'établissement de santé et d'action sociale. - La zone 1AUe correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée aux activités à vocation économique (artisanat, industrie, tertiaire, commerce,...) ; - la zone 1Aul correspond aux extensions futures du projet réservé aux activités de loisirs, équestres et PRL. - La zone 2AU.....

b) Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Avant modification	Après modification
<p><u>Dans le secteur 1AUh, 1 AUE et 2AU</u></p> <p>1- Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole</p> <p>2- Les installation et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil ; box à chevaux..) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;</p> <p>.....</p> <p><u>De plus et uniquement dans le secteur 1AUh</u></p> <p>1 – les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;</p> <p>2 – les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;</p> <p><u>De plus uniquement en secteur 1AUE,</u></p> <p>1 – Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article UA2</p> <p><u>De plus et uniquement dans les secteurs 2AU</u></p> <p>.....</p>	<p><u>Dans les secteurs 1AUh, 1AUm, 1 AUE et 2AU</u></p> <p>1- Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole</p> <p>2- Les installation et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil ; box à chevaux..) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;</p> <p>.....</p> <p><u>De plus et uniquement dans les secteurs 1AUh et 1AUm</u></p> <p>1 – les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;</p> <p>2 – les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;</p> <p><u>De plus uniquement en secteurs 1AUm et 1AUE,</u></p> <p>1 – Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article AU2</p> <p><u>De plus et uniquement dans les secteurs 2AU</u></p> <p>.....</p>

c) Article AU 2 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p><u>Dans l'ensemble des secteurs AU</u> (...)</p> <p><u>De plus uniquement en secteur 1AUh</u> (...)</p> <p><u>De plus uniquement en secteur 1AUE</u></p>	<p><u>Dans l'ensemble des secteurs AU</u> (...)</p> <p><u>De plus uniquement en secteur 1AUh</u> (...)</p> <p><u>De plus uniquement en secteur 1AUE</u></p> <p>1. Toute construction abritant une activité artisanale, industrielle, de bureau, service</p>

1. Toute construction abritant une activité artisanale, industrielle, de bureau, service sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, opération d'aménagement) qui ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Les activités commerciales sous réserve d'être directement liées à une activité artisanale, industrielle autorisée dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment abritant cette activité et dans la limite de 50 m² de SHOB ;

De plus et uniquement en secteur 1AU1

(...)La création et l'aménagement des constructions liées et nécessaires au fonctionnement d'activités équestres sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement et d'être conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

(...)

sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, opération d'aménagement) qui ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2. Les activités commerciales sous réserve d'être directement liées à une activité artisanale, industrielle autorisée dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment abritant cette activité et dans la limite de 50 m² de SHOB de surface de plancher ;

De plus uniquement en secteur 1AUm

1. Les constructions et installations liées aux établissements de santé et d'action sociale

De plus et uniquement en secteur 1AU1

.....

La création et l'aménagement des constructions liées et nécessaires au fonctionnement d'aux en lien avec les activités équestres et sportives sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement et d'être conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pourront être également autorisées en complément de l'activité principale équestre et sportive, des activités de restauration.

.....

d) Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Avant modification	Après modification
<p>Cet article est applicable aux voies publiques ou privées desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.</p> <p><u>En secteur 1AUh</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 mètres est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l'accès au garage.</p> <p><u>En secteur 1AUe</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Dans l'ensemble des secteurs AU</u> 1.(..)</p>	<p>Cet article est applicable aux voies publiques ou privées desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.</p> <p><u>En secteur 1AUh</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 mètres est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l'accès au garage.</p> <p>Annexes, marges de recul : L'implantation des annexes, hormis des garages, carports et piscines, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.</p> <p>Pour les terrains contigus à 2 voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie principale bordant la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.</p> <p><u>En secteur 1AUm</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>En secteur 1AUe</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Dans l'ensemble des secteurs AU</u> 1.(..)</p>

e) Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Avant modification	Après modification
<p>En secteur 1AUh</p> <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une limite séparative à l'autre, - Soit sur une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faitage avec un minimum de 3m - Soit à une distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faitage avec un minimum de 3 mètres. <p>Toutes les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ou 5,00 m au faitage • Pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur de la construction n'excède pas 3,00 m à l'égout ou à l'acrotère, ou 4.50 m au faitage. • Lorsque le projet de construction est accolé une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente • Lorsque le projet de construction jouxte une voie publique ouverte à la circulation automobile • Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant que la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet <p>En cas de construction d'extension concernant une construction existante (logements, annexes) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.</p>	<p>En secteur 1AUh et 1AUm</p> <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une limite séparative à l'autre, - Soit sur une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faitage avec un minimum de 3m - Soit à une distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faitage avec un minimum de 3 mètres. <p>Toutes les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ou 5,00 m au faitage • Pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur de la construction n'excède pas 3,00 m à l'égout ou à l'acrotère, ou 4.50 m au faitage. • Lorsque le projet de construction est accolé une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente • Lorsque le projet de construction jouxte une voie publique ouverte à la circulation automobile • Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant que la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet <p>En cas de construction d'extension concernant une construction existante (logements, annexes) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.</p>

<p>En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.</p> <p>Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives.</p> <p>En secteur 1AUe (..)</p> <p>En secteur 1AUI (..)</p>	<p>En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.</p> <p>Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2 3 m des limites séparatives.</p> <p>Cette distance sera mesurée à partir du bord intérieur du bassin.</p> <p>En secteur 1AUe (..)</p> <p>En secteur 1AUI (..)</p>
--	--

f) Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Avant modification	Après modification
(..)	(..)
En secteur 1AUh	En secteur 1AUh et 1AUm
<p>La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage. • Bâtiments annexes au bâtiment principal tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres. • Autres constructions (bâtiments d'activités, commerces sans logement,) : 4 m à l'égout ou à l'acrotère , 6m au faîtage <p>Ces dispositions s'appliquent sous réserve de respecter celles de l'article AU7.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif</p>	<p>La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage. • Bâtiments annexes au bâtiment principal tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres. • Autres constructions (bâtiments d'activités, commerces sans logement,) : 4 m à l'égout ou à l'acrotère , 6m au faîtage <p>Ces dispositions s'appliquent sous réserve de respecter celles de l'article AU7.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif</p>
En secteur 1AUe (..)	En secteur 1AUe (..)
En secteur 1AUI (..)	En secteur 1AUI

(..)

g) Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (11.1 généralités)

Avant modification	Après modification
<p>11.1 Généralités</p> <p>Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.</i> »</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'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.</p> <p>La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.</p> <p>Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construites en bois.</p> <p>Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.</p>	<p>11.1 Généralités</p> <p>Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.</i> »</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'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.</p> <p>La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.</p> <p>Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construites en bois. et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en apparence bois, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m².</p>

h) Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – création d'un article 11.2

Avant modification	Après modification
---------------------------	---------------------------

11.1 Généralités

(..)

11.2 Réhabilitation/restauration de bâti pierre

(...)

11.3 Clôtures

11.1 Généralités

(..)

11.2 Toitures

En secteur 1AUh

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m².

Pour les constructions d'architecture traditionnelle :

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Pour ce type d'architecture, les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures à deux pentes doivent être couvertes en tuiles de pays dites « tige de bottes » ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teintes rouges ou mélangées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 37%.

Les toitures terrasses pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et l'architecture de la construction lorsqu'elles concernent un volume secondaire de la construction et que le volume de la surface de toiture en terrasse ne représente pas plus de 30% du volume de la toiture de la construction, y compris les toitures en extension.

Pour les toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

	<p>Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>Les présentes dispositions ci-dessus relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes de moins de 9 m².</p> <p>11.3 Réhabilitation/restauration de bâti pierre</p> <p>(...)</p> <p>11.4 Clôtures</p>
--	---

i) Article AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (11.3 clôtures)

Avant modification	Après modification
<p>(..)</p> <p>11.3 Clôtures</p> <p>Hauteur:</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :</p> <p>✓ En secteur 1 AUh et 1AUl :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,5 m en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale. ▪ 1,8m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2m pour les clôtures végétales. <p>✓ En secteur 1 AUe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 m en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative. <p>Composition</p> <p>✓ En secteur 1 AUh et 1AUl :</p> <p>1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.</p>	<p>(..)</p> <p>11.4 Clôtures</p> <p>Hauteur:</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :</p> <p>✓ En secteur 1 AUh , 1AUm et 1AUl :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.5 m en limite de voiries, d'emprise publique et limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale sur les limites séparatives jusqu'à l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie. ▪ 1.8 m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale au-delà de l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou d'une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie de la voie existante, à modifier ou à créer.

<p>2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.</p> <p>3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.</p> <p>4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes</p> <p>5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale</p> <p>De manière générale, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les murs de plus de 1m de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction • Les plaques de béton type palplanche. • L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande <p>En secteur 1AUe (..)</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à 2 m pour les clôtures végétales.</p> <p>✓ En secteur 1 AUe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 m en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative. <p>Composition</p> <p>✓ En secteur 1 AUh, 1AUm et 1AUI :</p> <p>1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.</p> <p>2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.</p> <p>3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.</p> <p>4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes</p> <p>5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale</p> <p>De manière générale, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les murs de plus de 1m de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction • Les plaques de béton type palplanche. • L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande <p>En secteur 1AUe (..)</p>
--	--

j) Article AU12 – Stationnement

Avant modification	Après modification
<p>✓ En secteur 1AUh, 1AUe et 2AU:</p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.</p> <p>Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.</p> <p>En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.</p> <p>✓ En secteur 1AUI (..)</p>	<p>✓ En secteur 1AUh, 1AUm, 1AUe et 2AU:</p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.</p> <p>Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.</p> <p>Pour les constructions à usage de logement, il doit être aménagé les places de stationnements selon les règles ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² - 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m². <p>Le revêtement des places de stationnement extérieur doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.</p> <p>✓ En secteur 1AUI (..)</p>

▪ Extrait du plan de zonage après modification



Plan Local d'Urbanisme

Après

Légende(s)

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Arrêté portant délimitation de zones archéologiques seuil à 100m²
- Arrêté portant délimitation de zones archéologiques seuil à 3000m²
- Zonage

Source : Agglomération des Sables d'Olonne, DGFIP, Géolendée
Date d'édition : 12/08/2025
Réalisation : Service SIG, Service Urbanisme LSOA

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité

2.2 Intégration au plan de zonage de linéaire imposant l'implantation des constructions à l'alignement de la voie et des emprises publiques

- Extrait du plan de zonage avant modification



- Extrait du plan de zonage après modification

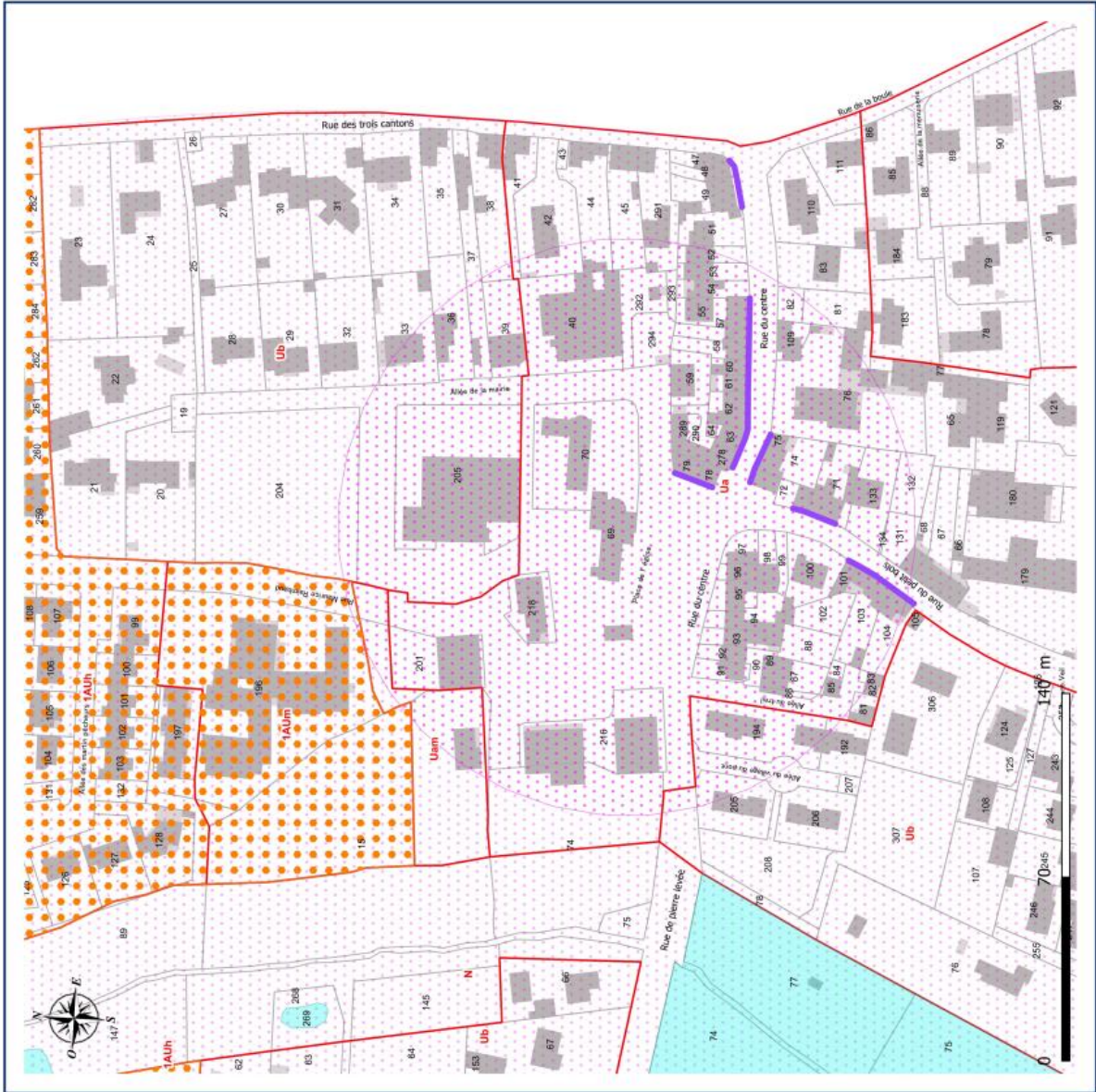
Plan Local d'Urbanisme

Après



- Légende(s)**
- Implantation des constructions par rapport aux voies
 - Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
 - Arrêté portant délimitation de zones archéologiques seuil à 100m²
 - Arrêté portant délimitation de zones archéologiques seuil à 3000m²
 - Zone

Source : Agglomération des Sables d'Olonne, DGFiP, Céo Vendée
 Date d'édition : 12/08/2025
 Réalisation : Service SIC, Service Urbanisme LSOA
 Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité



3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Afin de prendre en considération la création du secteur 1AUm, le préambule des OAP est mis à jour comme suit :

Préambule

Les Orientations d'Aménagement visent à permettre un aménagement urbain cohérent de l'ensemble du secteur concerné. Elles présentent les grands principes d'aménagement devant être respectés pour l'urbanisation de ces zones. Elles viennent compléter les règles édictées dans le règlement du PLU et s'imposent légalement à tous.

Il est ainsi défini un ensemble de principes d'aménagement sur certains des secteurs à urbaniser inscrits au plan de zonage :

- ✓ Secteur 1AUh et 1AUm au Nord du bourg
- ✓ Secteur 1AUh au Nord-Ouest du bourg à proximité des équipements sportifs
- ✓ Secteur 1AUh au Sud-Est du bourg
- ✓ Secteur de la Guérinière à l'Ouest du bourg comprenant les zones 1AUh et 2AUh : ces zones étant contiguës, il est proposé une orientation d'ensemble pour une cohérence globale de l'aménagement
- ✓ Secteur 1AUh à la Billonnière
- ✓ Secteur 1AUe de la Billonnière
- ✓ Secteur 1AUL du Petit Bois

✓ Principes d'aménagement :

Les orientations visent à définir les prescriptions à respecter en matière d'aménagement de voirie, de cheminements piétons. Les principes s'imposent dans l'aménagement des secteurs mais laissent une possibilité d'interprétation dans leur positionnement exact :

- **Accès** : principe d'accès au secteur défini depuis une voie existante. Leur positionnement est soit indicatif et devra alors être précisé lors de l'aménagement du secteur, soit imposé.
- **Voirie** : principe de continuité routière à assurer dans la zone concernée. Les caractéristiques doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération, aux fonctions de la voie (exemple : transit, desserte de secteurs autres que la zone concernée, ...). Le positionnement exact de la voie est à préciser dans l'aménagement
- **Continuité piétonne** : principe de continuité des circulations piétonnes à aménager soit en site propre soit en lien avec une voirie. Le positionnement exact des cheminements est à préciser lors de l'aménagement
- **Point haut/ Co-visibilité** : Dans les secteurs inscrits dans des périmètres de Co-visibilité (Nord du bourg) ou en point haut (secteur de la Billonnière), les aménagements devront porter une attention à l'intégration des projets dans ce paysage.

✓ Surface minimale d'opération :

Pour les secteurs AUh soumis à orientation d'aménagement, toute opération d'aménagement doit couvrir une superficie minimale d'un hectare. Les reliquats de terrain inférieurs à un hectare subsistant après la mise en œuvre de ces opérations, pourront être urbanisés sans obligation de surface minimale.

Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs 1AUh et 1AUm situés au Nord et au Sud-Est du bourg.

Tout projet, qu'il porte sur l'intégralité ou seulement sur une partie du secteur visé par l'orientation d'aménagement, doit prendre en compte les principes d'aménagement. Il ne doit pas entraîner la création d'enclaves.

Lorsqu'un projet porte seulement sur une partie d'un secteur, il doit intégrer les orientations définies et ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de ce secteur en s'attachant à respecter une cohérence d'ensemble notamment en terme de liaisons routières et piétonnes.

IV. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION

1. Zones naturelles protégées

Le territoire de Sainte-Foy est concerné par un patrimoine naturel :

Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale (ZPS)

- « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

Natura 2000 / Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

- « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- « Vallée de la Vertonne »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

- « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur Yon »
- « Dunes, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne »

Zones humides d'importance majeure (ONZH)

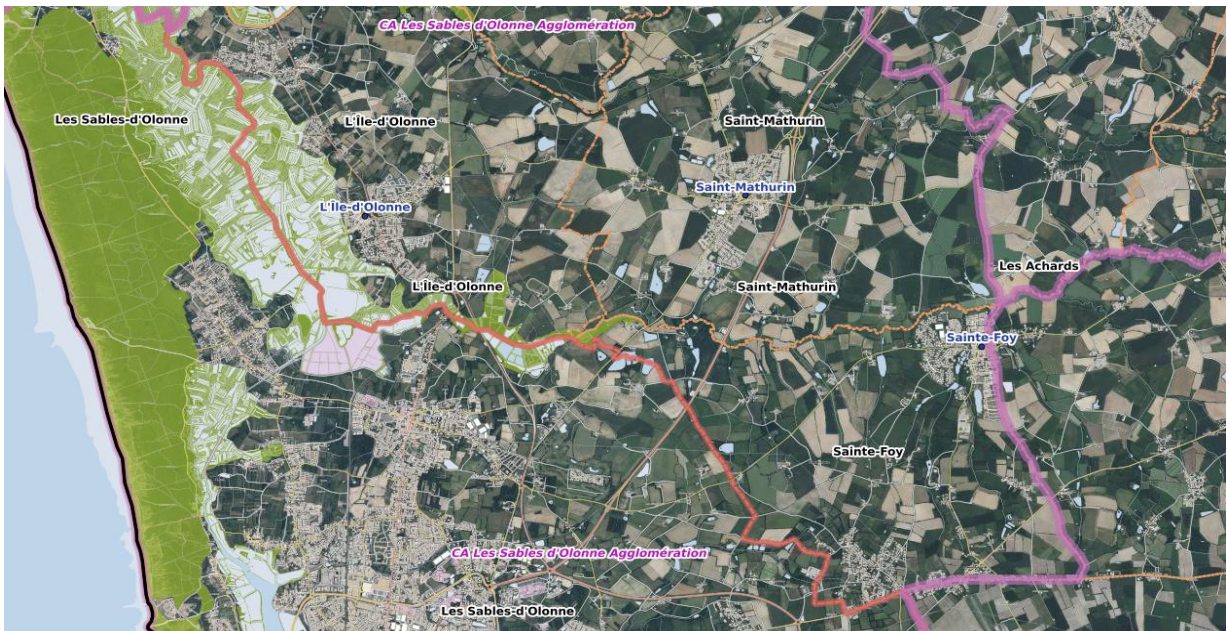
- « Olonne »

La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy, vis-à-vis de la zone Natura 2000 / Zones Spéciales de Conservation (ZSC) (en vert) – (données SIGLOIRE).





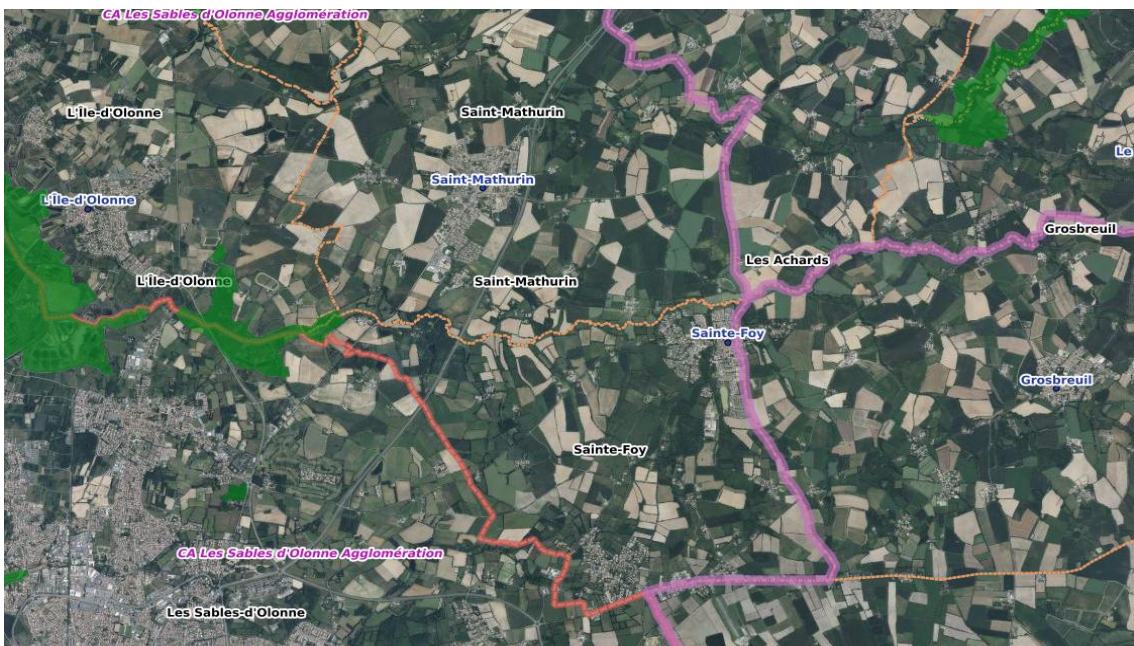
La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy, vis-à-vis de la zone Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale (ZPS) – (Géoportail).

 **Zone de protection spéciale (ZPS)**



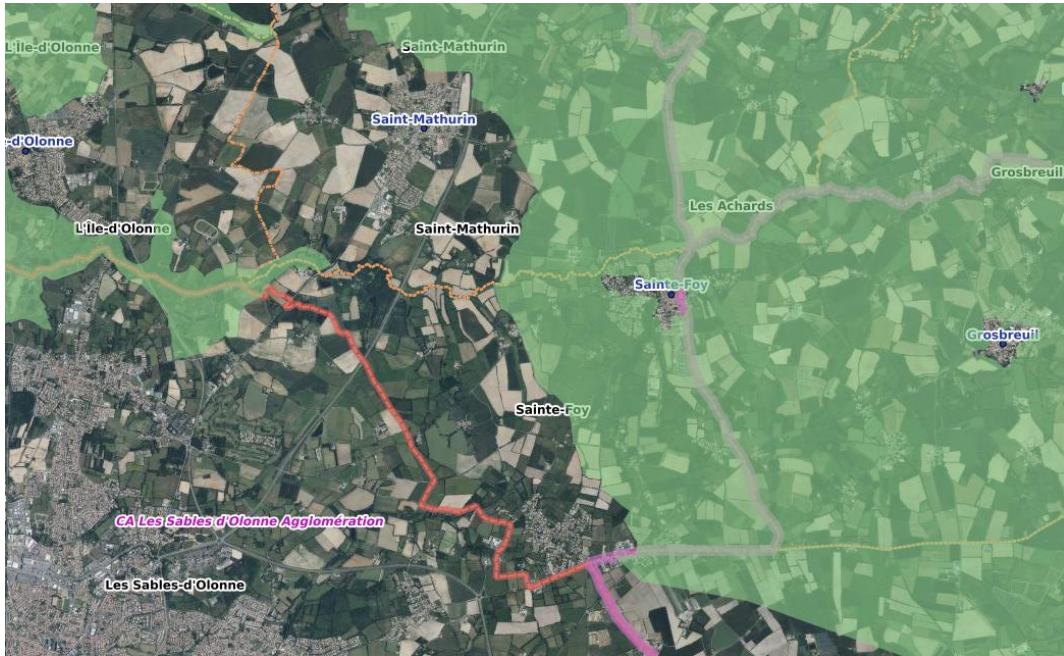
La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (géoportail)

-  **ZNIEFF type I, première génération**
-  **ZNIEFF type I, deuxième génération**



La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy vis-à-vis des sites ZNIEFF type II - Géoportail).

- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération



La carte ci-dessous représente les zones humides sur le territoire de Sainte-Foy (données SAGE par le syndicat Mixte Auzance-Vertonne).

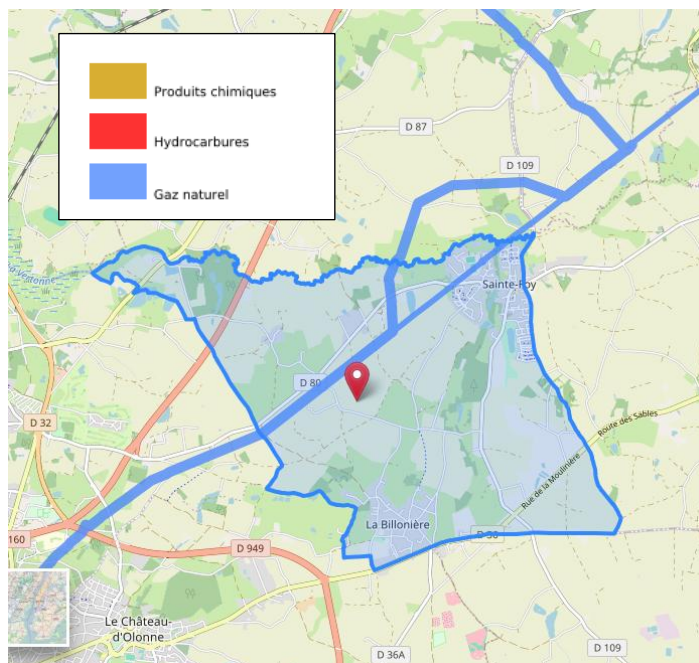


- | | |
|---|-----------------------|
| | Zone humide dunaire |
| | Zone humide effective |
| | Zone humide marais |
| | Zone humide mare |

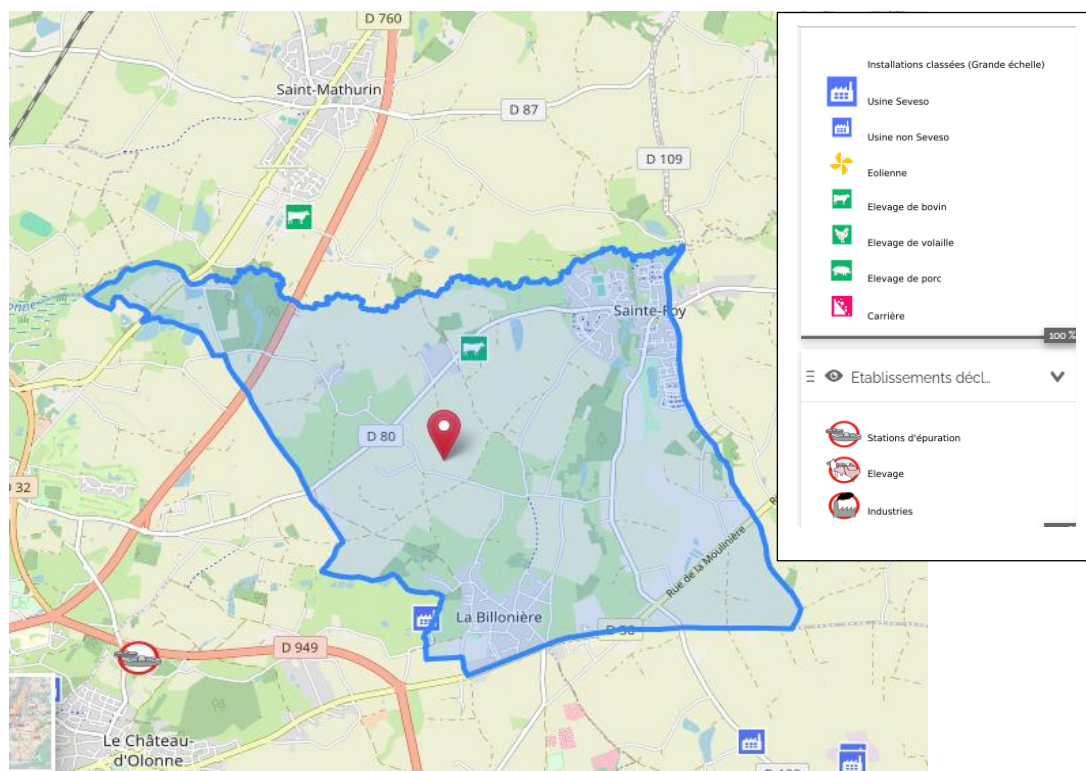
Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur le site Natura 2000, ni sur les ZPC, ni sur les ZNIEFF, ni sur les zones humides.

2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

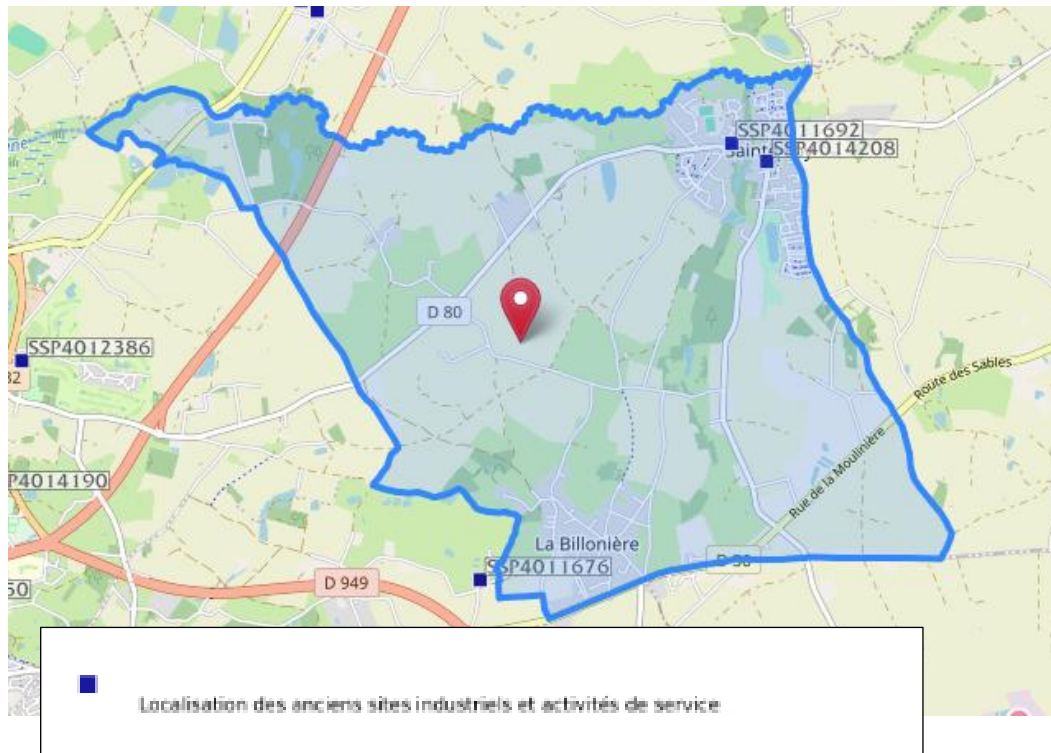
Le territoire de Sainte-Foy est concerné par un PAC SUP Canalisations, quelques installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).



La carte ci-dessus présente les canalisations de transport de matière dangereuse sur la commune de Sainte-Foy (données géorisques).



La carte ci-dessus présente les ICPE (données Georisques) présentes sur le territoire de Sainte-Foy.



La carte ci-dessus présente les sites industriels et activités de services (données Géorisques) présents sur le territoire Sainte-Foy

3. Sites, Paysages et patrimoine

Le territoire de Sainte-Foy se situe dans l'unité paysagère du « bocage rétro-littoral », et dans la sous-unité paysagère de « l'arrière-pays des Olonnes et du Talmondais » et dans l'unité écologique du schéma régional de cohérence écologique du « bas bocage ».

Par ailleurs le territoire de la commune de Sainte-Foy n'est ni concerné par un périmètre de protection des monuments historiques, ni par un site classé ou inscrit, ni par un site de protection remarquable (SPR).

4. Parcs nationaux et régionaux

Le territoire de Sainte-Foy n'est pas concerné par un Parc National ou un Parc Régional.

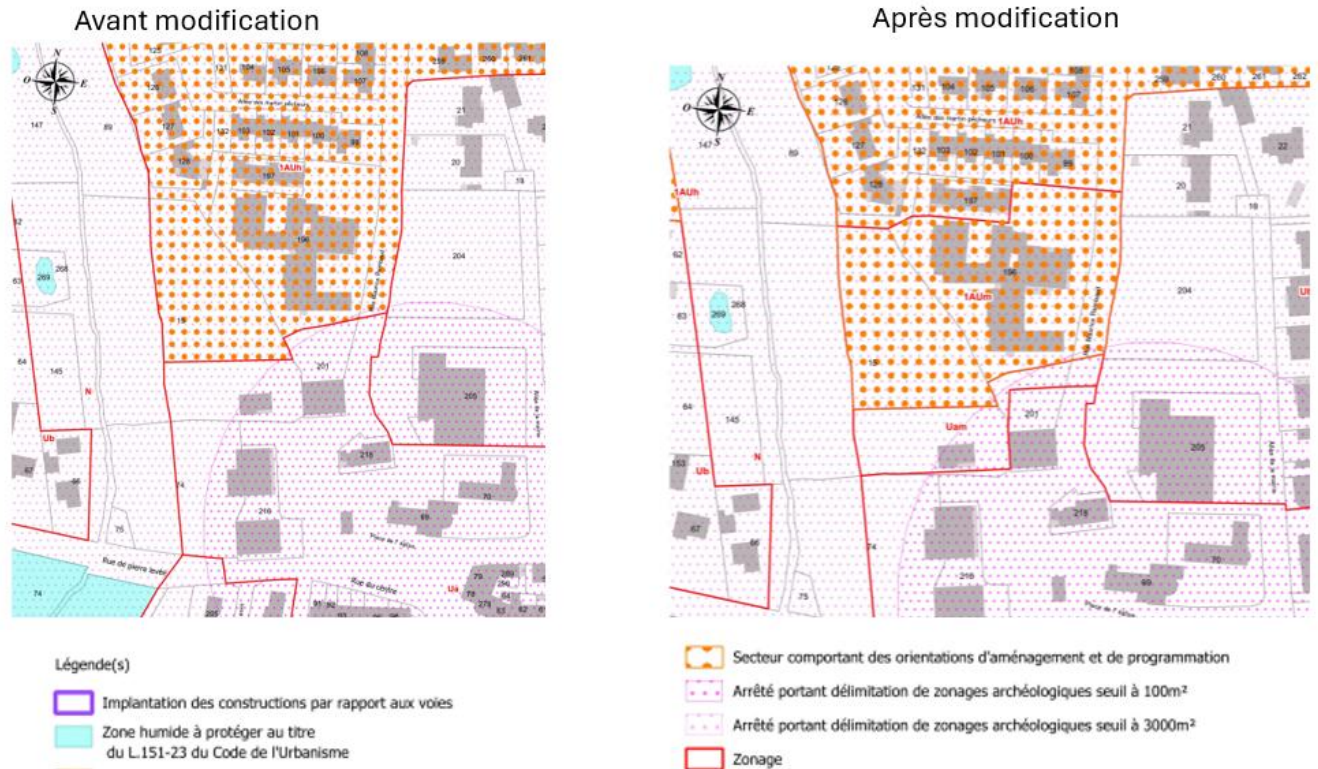
V. APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

1. Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée

- **La création d'un sous-secteur dédié aux professions de santé et d'actions sociales au plan de zonage impliquant des compléments aux dispositions générales et à différents articles des secteurs U et 1AU et une mise à jour du préambule des OAP**

La présente modification a pour objet de réserver un secteur dédié aux activités de santé et d'actions sociales afin de préserver les établissements existants et conforter le pôle existant et engendre la définition d'un sous-secteur Uam et d'un secteur 1AUm. Cette modification n'a pour effet ni de créer ni de réduire une zone urbaine ou à urbaniser. Par ailleurs, les évolutions du règlement liées à cette modification de zonage reprennent de manière globale les règles déjà existantes et n'a pas pour effet d'accroître ni de diminuer les possibilités de construire.

Extrait du plan de zonage avant et après modification

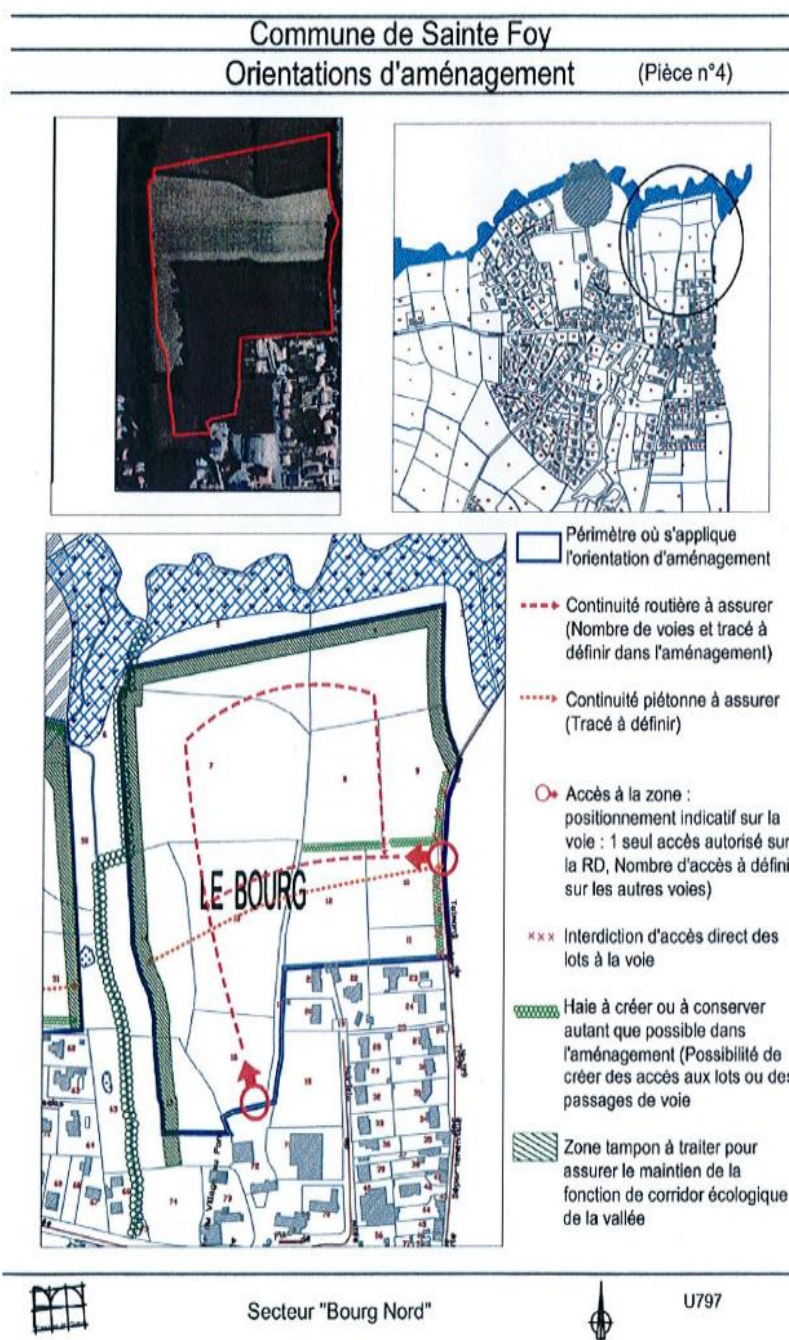


A noter également que le périmètre du secteur 1AUm est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les principes d'aménagement de cette OAP ne sont pas modifiés et intègrent une zone tampon à traiter pour assurer le maintien de la fonction de corridor écologique de la Vallée.

Les impacts de ce secteur à urbaniser ont donc bien été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU ; la présente modification n'apporte donc pas d'impact environnemental complémentaire par rapport au projet de PLU approuvé en 2009 (cf plan ci-après).

Extrait de l'OAP secteur Nord Bourg (éléments graphiques)



- **Modification de l'article 1 AUI afin de laisser la possibilité de diversifier et dynamiser l'activité au sein du pôle équestre**

Afin de dynamiser le site et assurer sa pérennité, il apparaît nécessaire de permettre une diversification des activités en complémentarité de la destination principale existante. Ainsi le règlement du secteur 1AUI est ajusté afin de permettre :

- La création et l'aménagement de constructions en lien avec des activités équestres et sportives et non plus strictement nécessaires à l'activité équestre
- De permettre une activité de restauration, activité propice notamment lors de la réalisation d'événements sur le site.

Ces adaptations du règlement n'ont pas d'impact sur les thématiques environnementales traitées dans le présent document venant seulement autoriser des activités accessoires à l'activité principale, sans modifier l'emprise du secteur à urbaniser déjà défini au PLU, ni les règles de constructibilité du secteur.

- **Assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua (article 6.1)**

Afin de donner davantage de respiration à l'espace public dans un secteur contraint, la présente modification impose un retrait minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'alignement des voies, sauf indications contraires portées au plan de zonage imposant un maintien des constructions à l'alignement (cf point 2.b). Ainsi le plan de zonage est également complété afin de définir les linéaires sur lesquels l'implantation des constructions à l'alignement doit être préservée.

Enfin, dans un objectif de préserver la qualité urbaine, en particulier depuis l'espace public, il est intégré à l'article Ua, dans le cadre de la présente modification, une interdiction d'implanter les annexes dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées. Des précisions sont apportées concernant les terrains contigus à plusieurs voies.

Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement ; on peut par ailleurs noter l'aspect positif sur le paysage urbain en encadrant davantage les conditions d'implantation des annexes.

- **Assouplissement précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ub (article 6.2)**

La présente modification propose d'uniformiser le règlement concernant le retrait aux voies départementales et de le porter à 5 mètres, considérant la nécessité d'optimiser la constructibilité des terrains et que par ailleurs la RD 36 n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi Barnier.

Enfin, dans un objectif de préserver la qualité urbaine, notamment depuis l'espace public, il est intégré à l'article Ub dans le cadre de la présente modification une interdiction d'implanter les annexes dans l'espace situé dans la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées. Des précisions sont apportées concernant les terrains contigus à plusieurs voies.

Comme précédemment, cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement ; on peut par ailleurs noter l'aspect positif sur le paysage urbain en encadrant davantage les conditions d'implantation des annexes.

- **Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (U7 et 1AU7)**

Pour préserver une distance suffisante avec les propriétés voisines et limiter ainsi les conflits de voisinage, le projet de modification prévoit d'augmenter le retrait de l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, en précisant également de quel point est calculé cette distance.

Cette modification du règlement n'apporte pas d'impact environnemental.

- **Précisions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abord**

La présente modification a pour objectif de mieux cadrer l'aspect extérieur des constructions et notamment pour les constructions d'architecture traditionnelle. Cette modification a un effet positif sur la qualité urbaine.

Elle vient par ailleurs apporter un ajustement sur l'implantation des clôtures en limite séparative.

Ces modifications n'amènent pas d'impact environnemental et ont plutôt un effet positif sur la qualité urbaine.

- **Ajustement des règles de stationnement**

La présente modification vise à mieux adapter le nombre de stationnement au besoin des constructions à usage d'habitation en définissant un nombre de stationnements en fonction de la surface de plancher du logement. Ainsi le nombre de stationnements est porté à :

- 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m²
- 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Cette modification n'amène pas d'impact environnemental complémentaire.

2. Impacts sur la consommation d'espace et les zones agricoles et naturelles

La présente modification simplifiée a pour objet l'adaptation du zonage, du règlement et des OAP. Elle n'a pas pour effet de créer de nouveaux secteurs à urbaniser et n'impacte donc pas les zones agricoles et naturelles définies au PLU en vigueur.

3. Impact et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

Les évolutions du PLU de la présente modification simplifiée du PLU de Sainte-Foy se trouvent à distance de tous les zonages réglementaires de protection (Site Natura 2000 et ZNIEFF). Le présent projet de modification simplifiée n'a donc pas d'impact sur ces sites protégés.

4. Impact sur les zones humides

La présente modification simplifiée n'amène pas d'impact complémentaire sur la préservation des zones humides identifiées au PLU. Elle n'a donc pas d'incidence sur les zones humides.

5. Préservation des paysages et du patrimoine

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur les paysages (les modifications sont de simples ajustements des règles, du zonage et des OAP actuellement en vigueur).

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection du patrimoine.

6. Prise en compte des risques et nuisances

La commune de Sainte-Foy est concernée par les risques naturels suivants :

- Remontée de nappe
- Séisme (modéré)
- Mouvement de terrain
- Retrait gonflement des argiles (modéré)
- Radon (faible)

2 risques technologiques sont identifiés :

- Canalisation de transport de matières dangereuses
- Pollutions des sols

Les adaptations de la présente modification simplifiée n'aggravent pas les risques et nuisances.

7. Prise en compte de la ressource en eau

Les adaptations prévues dans le cadre de la présente modification simplifiée n'engendrent pas d'impact sur la ressource en eau, ni sur sa protection par rapport au projet initial du PLU.

8. Déplacements

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur les déplacements (les modifications sont de simples ajustements des règles, du zonage et du préambule des OAP actuellement en vigueur).

9. Conclusion

La présente modification vise à procéder à des ajustements du règlement écrit, du zonage sans effet sur la surface des zones urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur, d'une mise à jour du préambule des OAP sans en modifier leur principe d'aménagement.

Ainsi, les modifications projetées du PLU ne devraient pas créer d'incidences sur les différents thèmes traités dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ad hoc et sont sans incidence sur le site Natura 2000.

La procédure n'est donc pas susceptible d'avoir des impacts négatifs sur l'environnement et la santé.

Ces modifications sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé le 10 février 2009 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

En conclusion, il n'apparaît donc pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la présente modification simplifiée du PLU de Sainte-Foy.