

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'agglomération en date du
30/09/2024

Le Président,
Antoine CHEREAU



MODIFICATION n°4

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu

NOTICE VALANT COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Exposé des motifs des changements apportés et dispositions réglementaires avant/après

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	27/09/2021
Modification n°2	01/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	06/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	30/09/2024
Révision allégée n°3	13/11/2023	12/02/2024	
Modification n°5	21/05/2024	/	
Révision allégée n°4	01/07/2024		

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	3
2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI	5
2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI	5
2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI	7
2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI	8
2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI	13
3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLUI	17
3.1. AMENAGEMENT DES QUAIS SAINT-HILAIRE - COMMUNE DE MONTAIGU-VENDÉE	17
3.2. MODIFICATION DE ZONAGE – CHATEAU DE LA PREUILLE – COMMUNE DE MONTAIGU- VENDEE	63
3.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	80
4. CONCLUSION	95
4.1. BILAN DES SURFACES MODIFIEES	95
4.2. POTENTIEL DE LOGEMENTS MODIFIE	95
5. ANNEXES	98

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Carte d'identité

Située au nord-est du département de la Vendée, limitrophe de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération est constituée de **10 communes**.



La situation géographique de Terres de Montaigu

Les communes qui composent Terres de Montaigu sont : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers.

Compétences

Terres de Montaigu dispose de **différentes compétences** détaillées dans ses statuts.

Portrait et stratégie

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération a été créée au 1er janvier 2022. Elle est issue de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière créée au 1er janvier 2017, ayant regroupée les 2 anciennes communautés de communes du territoire : l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu (36 774 habitants en 2021) et l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière (14 568 habitants en 2021).

Le territoire compte une superficie de 383 km² et connaît une **croissance démographique importante et continue**, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 506 habitants supplémentaires par an sont arrivés sur le territoire entre 2010 et 2016.

En 2021, Terres de Montaigu a atteint les 50 000 habitants. Ce seuil démographique lui a permis de devenir communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2022. Les études prospectives de l'INSEE laissent envisager une population de 54 446 habitants d'ici 2025 et de 64 809 habitants d'ici 2040.

La population de Terres de Montaigu se caractérise par sa jeunesse : un tiers de la population a de moins de 25 ans. La population vieillissante est donc minoritaire mais, comme sur le plan national, elle tend à croître ; avec plus 100 habitants de plus de 75 ans chaque année.

Terres de Montaigu constitue également un **pôle économique majeur** du Sud-Loire. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif (taux d'activité de 92%), avec plus de 2 600 entreprises implantées sur le territoire et près de 21 000 emplois.

Ce dynamisme économique tant endogène qu'exogène est principalement dû à un esprit d'entreprise solidement ancré, qui a permis le développement de plusieurs fleurons de l'industrie : Sodebo (leader français de la pizza et du sandwich), VMI (leader européen du pétrin pour la cosmétique et l'agroalimentaire), Defontaine (leader de la couronne d'orientation et du roulement pour l'aéronautique, l'automobile et l'éolien). Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire (Gare, autoroute) et par l'attractivité de l'agglomération nantaise.

Ce dynamisme industriel a généré depuis plusieurs années une forte croissance des activités de services (+ 13.3 % d'emplois entre 2010 et 2016), faisant de Terres de Montaigu, un pôle tertiaire en plein développement.

L'agglomération de Montaigu-Vendée assure des fonctions de centralité et exerce une aire d'influence sur les autres communes en regroupant les établissements scolaires (4 collèges, 2 lycées) et de formation supérieure (près de 11 000 scolaires et étudiants), l'hôpital, le théâtre, la piscine, les services et équipements publics et les centres commerciaux. Le développement autour de Montaigu-Vendée se distingue par son caractère multipolaire. La variété et la qualité des équipements présents sur le territoire font de Terres de Montaigu, un **pôle majeur dans le Pays du Bocage Vendéen**.

La **qualité du cadre de vie** concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par les rivières, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique mais il est cependant confronté à des problèmes de mobilité et de logement du fait du développement rapide qu'il connaît.

Enfin, si Terres de Montaigu aime innover et est résolument tourné vers l'avenir, ce territoire est profondément attaché à préserver ses racines rurales (la nature des sols des parcelles cadastrées est à 78% à dominante de type agricole), ses valeurs de solidarité, de simplicité et de convivialité incarnées par le **très riche tissu associatif local**.

2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI

2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes communautés de communes, avant leur fusion au 1^{er} janvier 2017 :

- L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, anciennement composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 22 février 2021, d'une révision allégée n°2 approuvée le 27 septembre 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°3 approuvée le 25 septembre 2023. Il fait l'objet d'une modification n°2 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une révision allégée n°3 prescrite le 13 novembre 2023.
- L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, anciennement composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière, dispose d'un PLUi approuvé le 14 octobre 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°2 approuvée le 26 juin 2023. Il fait l'objet d'une modification n°1 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une modification n°3 prescrite le 14 juin 2023.



La présente procédure de modification n°4 concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu**, et plus **spécifiquement la commune de Montaigu-Vendée**.

Montaigu-Vendée est une commune de 21 241 habitants au 1^{er} janvier 2021 (selon le dernier recensement INSEE – population légale 2024), qui s'étend sur 117,92 km².

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI

Les modifications apportées au PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu concernent :

- **Aménagement des Quais Saint-Hilaire – Commune de Montaigu-Vendée :**
 - Levée du périmètre d'attente de projet
 - Suppression des Emplacements Réservés n°9, 46, 47 et 75
 - Modifications de zonage de zones urbaines et de zones à urbaniser à court terme (1AUG)
 - Modifications des délimitations de zonages (correction d'erreurs matérielles)
 - Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 « Quartier de la Gare », renommée « Quais Saint-Hilaire »
 - Création de l'Emplacement Réservé n°79.

- **Modification de zonage A > NT (correction d'une erreur matérielle) – Château de la Preuille – Commune de Montaigu-Vendée.**

- **Modification de l'article 2 du règlement écrit des zones urbaines à vocation économique (UE) :** article UE2 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

- **Création d'un nouveau règlement écrit pour une zone urbaine à vocation mixte (UZ),** qui s'appliquera à un secteur situé au Quai Nord des Quais Saint-Hilaire – Commune de Montaigu-Vendée.

2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI

La présente procédure d'évolution du PLUi ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31 du Code de l'urbanisme), puisqu'elle :

- ne change pas les orientations du PLUi,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas 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.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ de la procédure de modification en ce qu'elle a pour objectif de modifier le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes du PLUi, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La procédure de modification est régie par les articles L153-36 à 44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, par arrêté du Président n° ARRAE_2023_070, la procédure de modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu a été prescrite le 11 octobre 2023.

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification est soumise à un **examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable** en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme. Conformément à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, l'examen au cas par cas ne s'applique pas « aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, l'autorité environnementale sera consultée et disposera de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou non.

Ensuite, une enquête publique permettra d'informer et de prendre en compte les remarques de la population, avant son approbation.

Le projet de modification n°4 du PLUi s'inscrit dans les **orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

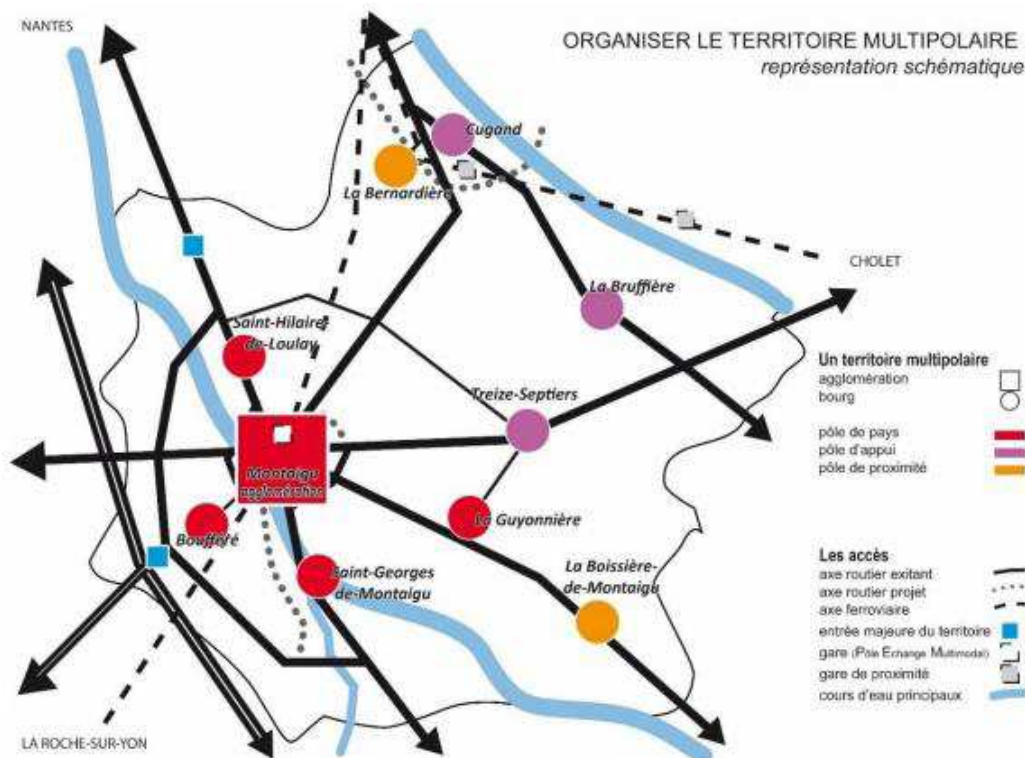
I. ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

1.1 Assurer la cohérence et les complémentarités entre les différents « pôles » du territoire

- Affirmer l'organisation multipolaire et chercher les complémentarités

L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu présente une structure territoriale organisée autour de :

- Un **pôle de Pays**, qui regroupe cinq communes : Montaigu, Boufféré, Saint-Georges de Montaigu, Saint-Hilaire de Loulay et La Guyonnière. Le pôle de Pays a vocation à accueillir les équipements et services structurants de niveaux de gamme élevés : grands commerces permettant de répondre aux besoins occasionnels, services rares nécessitant des coûts d'investissement et de fonctionnement élevés, équipements culturels spécifiques, enseignements secondaires, etc.



Ainsi, au travers de la définition de cette organisation, le PADD entend :

➔ Assurer une réponse aux besoins en matière d'équipements, commerces et services qui soit graduée en fonction du « niveau » de polarité : les équipements, commerces et services de quotidien ont vocation à être proposés dans tous les pôles et être accessibles à tous les habitants alors que ceux plus rares ont vocation à être proposés au sein du pôle de Pays.

- Faire de la gare une porte d'entrée du territoire

Le quartier de la gare de Montaigu est un **secteur en renouvellement**. Il est amené à jouer un rôle important dans le développement du territoire, à la fois en tant que **pôle d'échanges multimodal** (espace d'articulation des réseaux qui vise à faciliter les pratiques intermodales entre différents modes de transport) et en tant que nouveau quartier à vocation mixte.

Afin de conférer à la gare son rôle de **véritable porte d'entrée du territoire**, les orientations du PADD sont les suivantes :

- ➔ Faciliter l'accessibilité à la gare.
- ➔ Donner une vocation économique aux abords de la gare et y développer des activités de services.
- ➔ Permettre le développement d'une offre d'habitat dense, en milieu urbain et à proximité directe de nombreux équipements.
- ➔ Poursuivre l'implantation d'équipements et de services majeurs dans ce nouveau quartier.

- Développer la multi-modalité dans les déplacements du quotidien

Malgré une nette prédominance de la voiture individuelle dans les moyens de déplacements des habitants de l'ancienne Communauté de communes (84% des déplacements domicile-travail se font en voiture individuelle), il est noté un recours assez important aux **transports « alternatifs »** pour les déplacements de proximité (marche à pied, vélo, etc.).

Afin de favoriser la diversification des modes de déplacements des habitants et de répondre aux besoins des actifs mais aussi des personnes qui sont dépendantes des offres de transports alternatives (jeunes sans permis, personnes âgées...), le PADD affiche pour objectifs de :

- ➔ Développer les déplacements doux notamment les pistes cyclables en site propre permettant de relier les communes entre elles.
- ➔ Encourager le déploiement d'offres de transports alternatifs (déplacements doux, transport à la demande, auto-partage, transports solidaires, co-voiturage...).
- ➔ Structurer le réseau viaire pour permettre d'y intégrer tous les modes de déplacement, de façon différenciée en fonction du type de voies (liaisons inter-quartiers, voies de desserte interne...), dans la perspective du déploiement de moyens de transports collectifs dans l'avenir.
- ➔ Favoriser les déplacements notamment entre la gare de Montaigu et les zones économiques vitrines du territoire.

1.2 Développer une offre en habitat qualitative, attractive et économe en espaces

- Permettre la production de 300 logements par an

Il s'agit en premier lieu au travers du PLUi d'apporter des outils de maîtrise de la consommation foncière dans l'habitat.

Ainsi, les orientations du PADD sont les suivantes :

- ➔ Permettre la production de 300 logements par an (y compris remise sur le marché de logements vacants et changements de destination), répartis de manière équilibrée sur le territoire, permettant d'accueillir environ 42 000 habitants en 2028 (+ 514 habitants par an).
- ➔ Produire des logements globalement économes en foncier, en adaptant les objectifs au contexte :
 - une densité moyenne envisagée de l'ordre de 25 logt/ha sur l'agglomération de Montaigu ;
 - 19 logt/ha dans et autour des bourgs de l'agglomération (Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré, Saint-Georges-de-Montaigu) ;
 - 17 logt/ha pour les pôles d'appui et le bourg de la Guyonnière ;
 - 15 logt/ha pour les pôles de proximité.
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité

Les opérations futures d'aménagement à vocation d'habitat seront réalisées **en renouvellement urbain ou en continuité de l'urbanisation**, de manière à maîtriser l'étalement urbain et à limiter les coûts d'extension des réseaux.

Au-delà de la prise en compte des objectifs de densification, les orientations du PADD sont les suivantes :

- ➔ Permettre une densification différenciée en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel les opérations viendront prendre place.
- ➔ Accompagner la conception de lotissements denses, conçus de manière à limiter les vis-à-vis.
- ➔ S'assurer d'une bonne insertion paysagère et inciter à l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité.
- ➔ Intégrer une approche environnementale aux opérations d'aménagement t (recherche de solutions de gestion alternative de l'eau, intégration des déplacements doux dans la conception du projet, valorisation du potentiel en énergie renouvelable ...).

II. PROMOUVOIR UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET AUDACIEUX

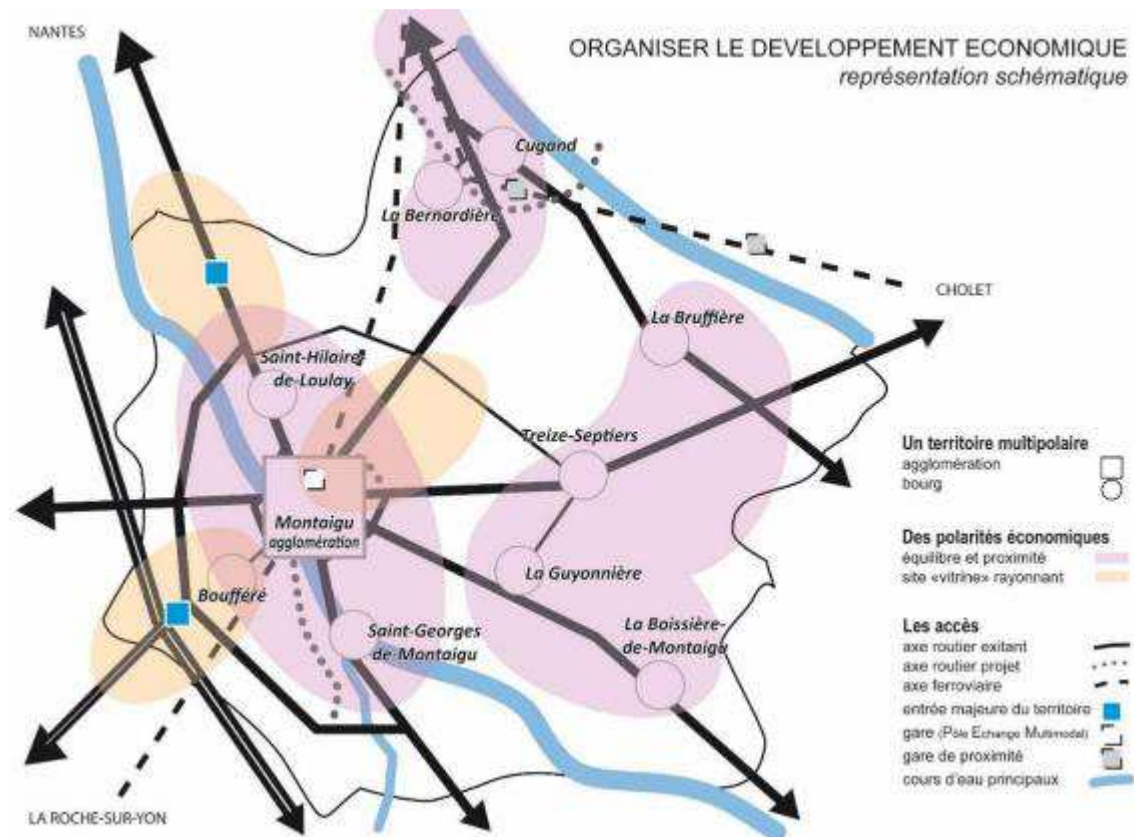
2.2 Organiser et accompagner le développement économique, commercial, agricole et touristique

- Un maillage de zones d'activités présentant des vocations différentes et qui répond au parcours résidentiel des entreprises

Le développement de l'offre en matière de foncier économique répond au double impératif de **création d'emploi et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels**.

Le PADD affiche pour objectifs de :

- ➔ Disposer d'une offre adaptable ou d'un gisement rapidement mobilisable pour accompagner efficacement les projets d'investissement des entreprises.
- ➔ Structurer, différencier et qualifier l'offre économique afin de proposer une typologie de sites et zones d'activités dédiées favorisant le parcours des entreprises et assurant le maillage du territoire.



- Une attention particulière portée à la densification des zones d'activités économiques

Au même titre que les secteurs voués à une urbanisation future à vocation d'habitat, les zones d'activités économiques font l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne leur **densification**.

Ainsi, le PADD du PLUi entend :

- ➔ Poursuivre les efforts menés pour limiter la consommation d'espaces par les zones d'activités économiques, tant pour les futures créations que pour la requalification des zones existantes.
- ➔ Encourager la densité avec une offre immobilière groupée : immeuble de bureaux, espace co-working..., dans les sites économiques dédiés.

- Valoriser le potentiel touristique du territoire

L'ancienne Communauté de communes bénéficie d'une situation géographique stratégique au carrefour de grands flux touristiques (Voyage à Nantes, vignoble nantais, littoral vendéen) et fait partie de la destination touristique « Vendée Vallée » organisée autour du Puy du Fou. L'offre du territoire est multiple : un office de tourisme identifié, un site touristique reconnu et apprécié (la Maison de la Rivière – 20 000 visiteurs par an), une offre d'hébergements et de restauration variée et de qualité (1500 lits touristiques marchands, 30 restaurants), un patrimoine historique distinctif, un patrimoine naturel propice à la détente et aux activités, des équipements structurants de qualité et un dynamisme

associatif. La Communauté de communes souhaite aller plus loin, en **développant la consommation touristique et résidentielle** sur le territoire, en confortant son attractivité et en continuant à séduire les investisseurs.

Ainsi, le PADD affiche pour orientations :

- ➔ Développer et structurer l'offre touristique patrimoniale et de loisirs nature (vallée de la Sèvre Nantaise, des Maines, patrimoine industriel...).
- ➔ Elargir et valoriser l'offre d'hébergements (notamment l'accueil de groupes) et de restauration.
- ➔ Promouvoir l'offre touristique autour de la stratégie de destination touristique « Vendée Vallée

2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI

LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (2017-2032)

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, **approuvé le 29 mars 2017**, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire. Concernant l'ancienne Communauté de communes de Terres de Montaigu, le SCoT identifie trois types de pôles :

- **Les pôles de Pays** se distinguent par un rôle structurant plus affirmé encore, qui, du fait de leur poids démographique et économique, ainsi que de la très forte concentration qu'ils présentent d'équipements et services de la gamme supérieure, ont une vocation à rayonner à une échelle plus large que celle du Pays, et à en assurer la visibilité dans le contexte de la métropole nantaise.

Le pôle de Pays de Montaigu comprend les **communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges de Montaigu et Saint-Hilaire-du-Loulay (commune nouvelle de Montaigu-Vendée)**. Positionné entre les agglomérations de Nantes et La Roche-sur-Yon, le pôle de Montaigu, entendu au sens de son agglomération, organise les fonctions urbaines au travers d'une diversification et du développement du parc résidentiel de qualité. Le renforcement de son rayonnement passe par une nouvelle offre d'équipements ou la reconfiguration de l'existant, dans les domaines de la culture, de la santé, du sport et de la formation.

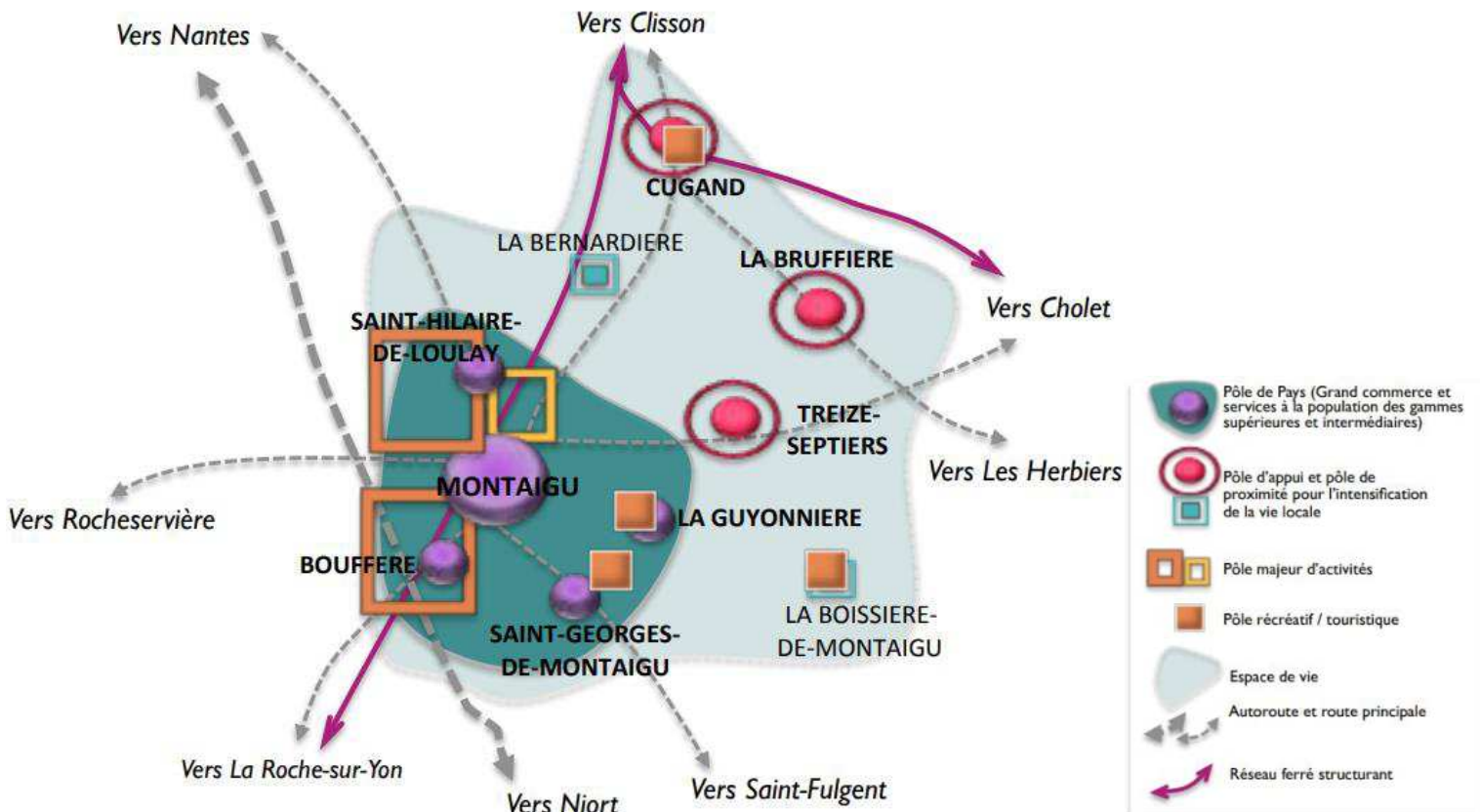
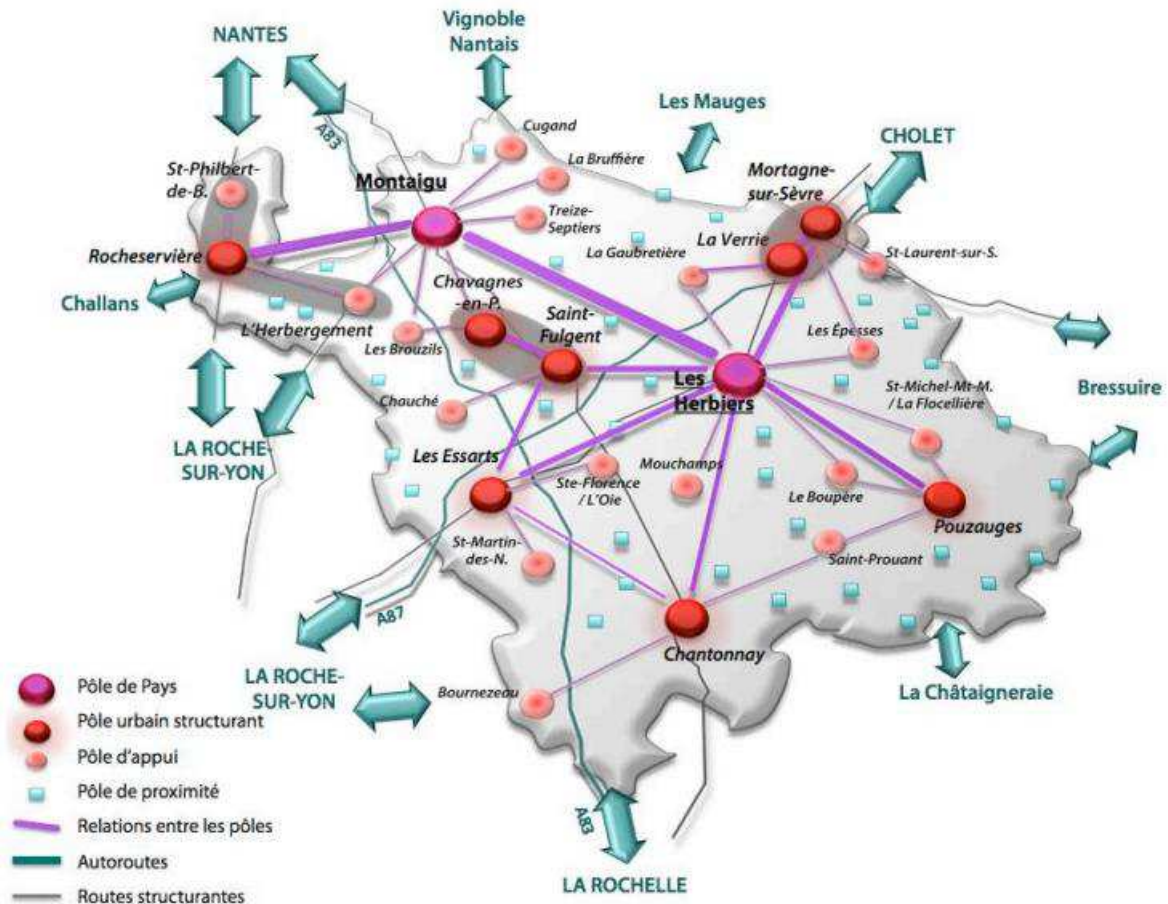
- **Les pôles d'appui** sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant les différentes fonctions urbaines au sein de leur bassin de vie, tout en leur conférant une certaine autonomie pour les besoins du quotidien de la population et des acteurs économiques.

Les pôles d'appui concernent les communes de **Cugand, La Bruffière, et Treize-Septiers**. Le fonctionnement de l'offre de proximité au sein des pôles d'appui de Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers garantit une limitation des déplacements contraints vers le pôle de Pays. Elle participe notamment dans le cas de Cugand, à accompagner son rôle d'interface avec le Vignoble nantais.

- **Les pôles de proximité** doivent soutenir un niveau maîtrisé de croissance, qui est plus limité que pour les autres catégories de pôles, mais qui doit au moins permettre de maintenir l'accessibilité à des services de qualité, et d'assurer le renouvellement de l'équilibre générationnel et social de la population.

Les pôles de proximité concernent les communes de **La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu**.

Maillage des pôles définis par le SCoT



Le SCoT définit, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), sur un période de 15 ans (2017-2032), les objectifs de la commune de Montaigu-Vendée, en tant que pôle de Pays :

- **Des objectifs en matière de logements et de consommation d'espaces :**

- Programmer une production de logements de 2813 logements à l'échelle du Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée, soit une moyenne d'environ 187 logements par an.
- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.
- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :
 - > en prévoyant :
 - au moins 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du pôle de Pays.
 - > en mettant en œuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation : une densité brute minimale de 21 logements/ha pour le pôle de Pays.
 - > en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à 97 ha pour le pôle de Pays.

- **Des objectifs en matière économique et de consommation d'espaces :**

- Projeter la capacité industrielle en organisant le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité :
 - > Développer des parcs « grands flux » pour un nouveau positionnement industriel : 45 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.
 - > Valoriser les parcs « vitrines » de l'écosystème vendéen : 11 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.
 - > Soutenir le modèle entrepreneurial par l'irrigation de l'artisanat : 10 ha pour l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu.
- Une réappropriation des centres-bourgs et une politique commerciale cohérente :
 - > Organiser le développement commercial en recherchant un équilibre entre proximité et centres-bourgs, et niveaux de services à renforcer dans les polarités : 37 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.

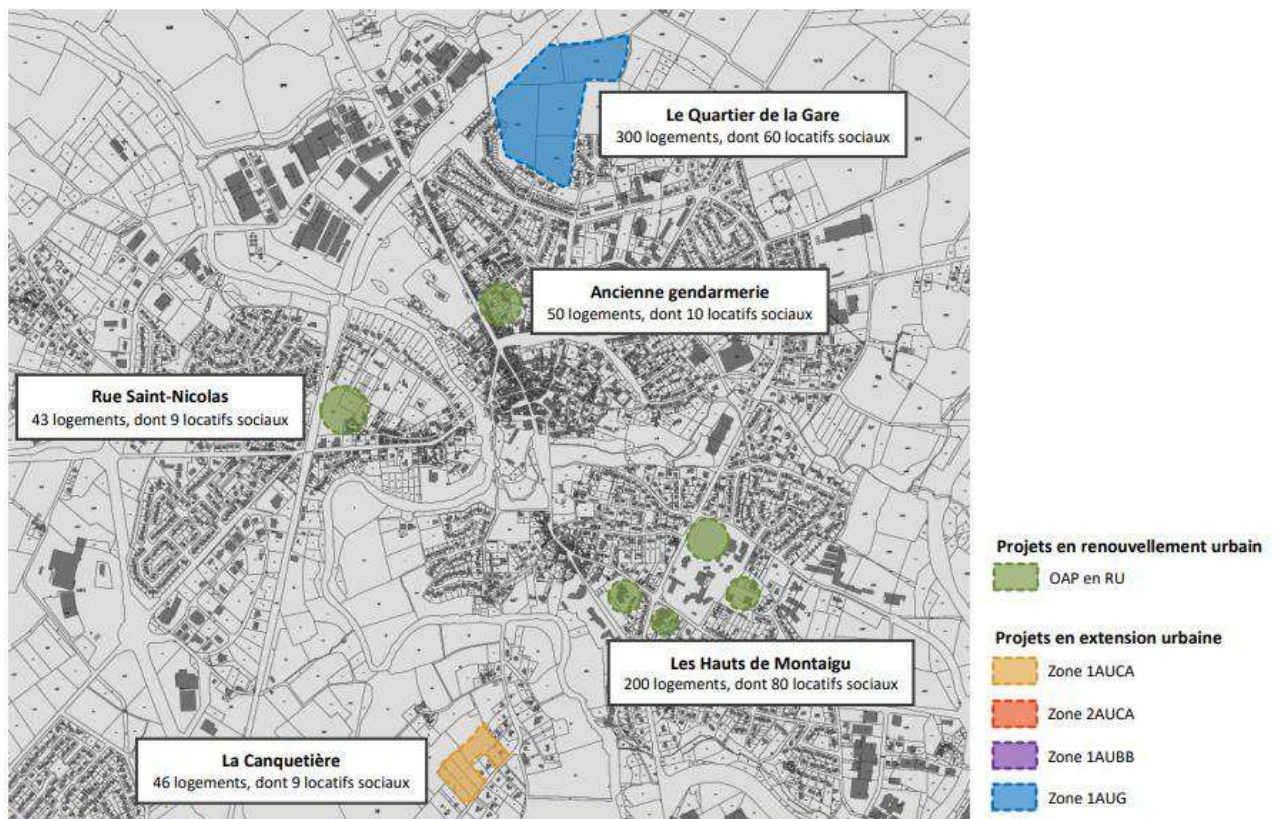
LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TERRES DE MONTAIGU (2020-2025)

Le Programme Local de l'Habitat **adopté le 17 février 2020** fixe un objectif de production de logements à 189 par an, dont 15% minimum de logements sociaux pour la commune de Montaigu-Vendée.

Il identifie 8 projets en extension urbaine pour la commune de Montaigu-Vendée, dont le « Quartier de la Gare » pour la commune déléguée de Montaigu, avec un objectif de production de 300 logements (dont 60 logements locatifs sociaux).

Extrait du PLH « extension urbaine » pour la commune de Montaigu-Vendée

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
BOUFFERE				
L'Hippodrome		141 logements (dont 21 locatifs sociaux)		7,4 ha
Collège	-	Collège + équipements compatibles	-	-
LA GUYONNIERE				
Les Vignes	8,5 ha	145 logements (dont 14 locatifs sociaux)	8,5 ha	-
MONTAIGU				
La Canquetière	2,4 ha	46 logements (dont 9 locatifs sociaux)	2,4 ha	-
Le Quartier de la Gare	11,2 ha	300 logements (dont 60 locatifs sociaux)	11,2 ha	
SAINT GEORGES DE MONTAIGU				
Les Noëlles	9,2 ha	175 logements (dont 26 locatifs sociaux)	9,2 ha	-
SAINT HILAIRE DE LOULAY				
La Pinelière	6,1 ha	115 logements (dont 23 locatifs sociaux)	1,4 ha	4,7 ha
L'Hommelet	3,6 ha	68 logements (dont 13 locatifs sociaux)	2,5 ha	1,1 ha



3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLUI

3.1. AMENAGEMENT DES QUAIS SAINT-HILAIRE - COMMUNE DE MONTAIGU- VENDÉE

I – LA PRESENTATION DU SECTEUR MODIFIE

- LEVÉE DU PÉRIMETRE D'ATTENTE DE PROJET
- SUPPRESSIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°9, 46, 47 ET 75
- MODIFICATIONS DE ZONAGE DE ZONES URBAINES ET DE ZONES A URBANISER A COURT TERME (1AUG)
- MODIFICATIONS DES DELIMITATIONS DE ZONAGES (CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES)
- MODIFICATION DE L'OAP N°9 « QUARTIER DE LA GARE » RENOMMÉE « QUAIS SAINT-HILAIRE »
- CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°79.

Une procédure de modification n°3 du PLUi, approuvée le 25 septembre 2023, faisait déjà l'objet d'évolutions dans le secteur de la Gare de Montaigu :

- Levée partielle du périmètre d'attente de projet,
- Suppression partielle de l'Emplacement Réserve n°46 « Aménagement des abords de la gare et création de stationnement »,
- Modifications de zonage de zones urbaines à vocation économique.

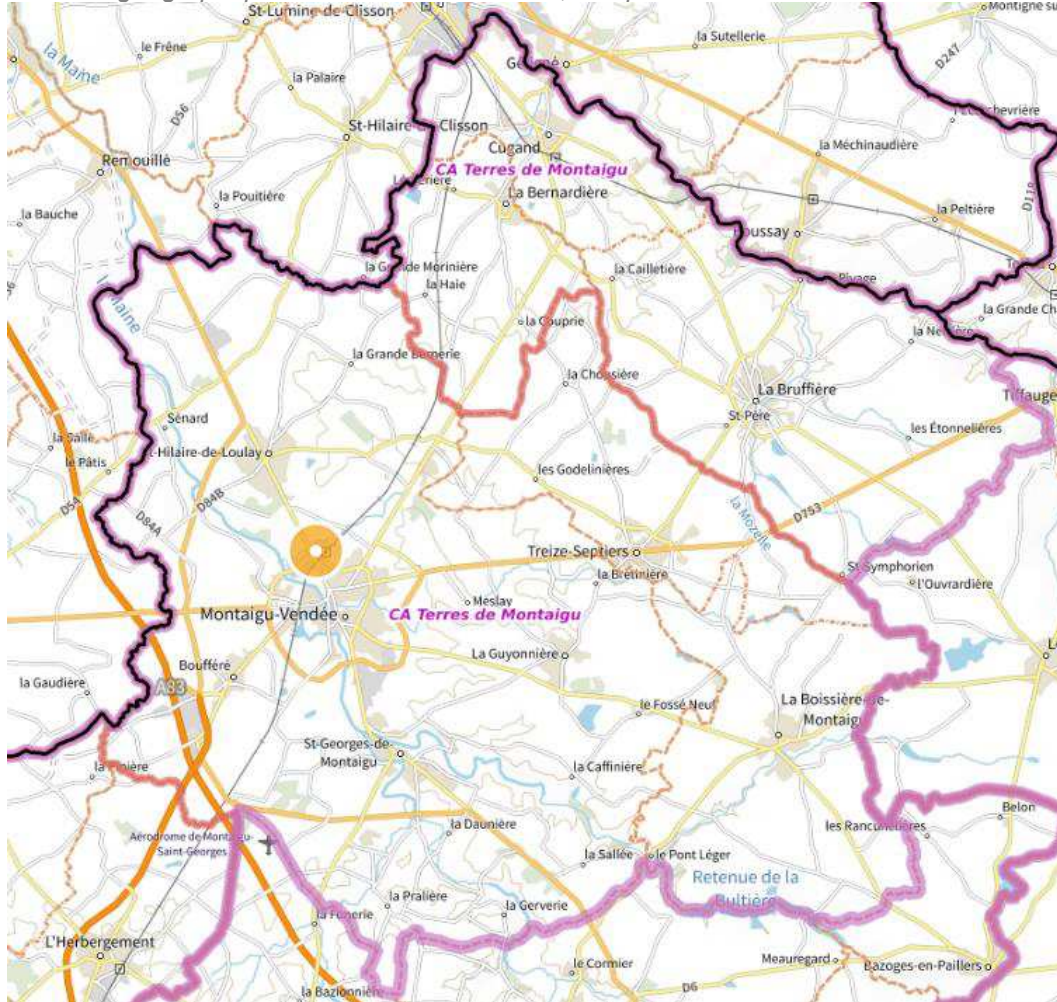
Les études étant justes finalisées, l'ensemble des choix d'aménagement n'avaient pas tous été effectués. Il a donc été privilégié de faire évoluer le PLUi en plusieurs phases. La modification n°3 visait à réaliser les premières évolutions du PLUi, permettant aux premiers projets d'entrer en phase opérationnelle.

La procédure de modification n°4 vise donc à intégrer les choix d'aménagement retenus dans le quartier de la Gare désormais nommé « Les Quais Saint-Hilaire ».

A – LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SECTEUR MODIFIÉ

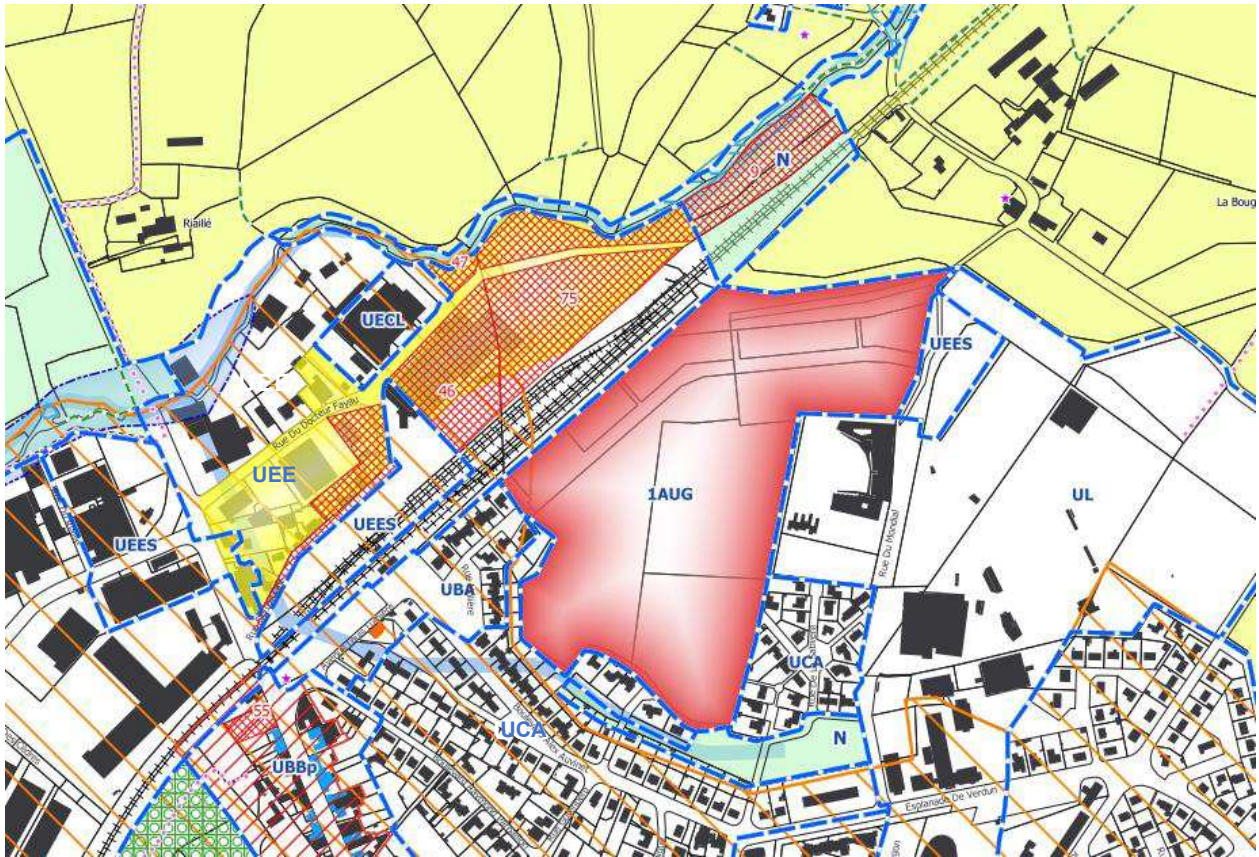
Les Quais Saint-Hilaire se situe à l'entrée de ville de l'agglomération de Montaigu (communes déléguées de Montaigu et de Saint-Hilaire-de-Loulay).

Situation géographique des Quais Saint-Hilaire, Géoportail



B – LES CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES DU SECTEUR MODIFIÉ

Extrait du règlement graphique avant modification



• Les zonages

Le secteur est concerné par de multiples zonages :

- **Zone urbaine à vocation économique d'équilibre (UEE)** située à proximité des axes principaux. Cette zone est mixte en termes de vocation et est principalement destinée à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.
- **Zone urbaine à vocation économique d'équilibre**, située à proximité des axes principaux. Cette zone est mixte en termes de vocation et est principalement destinée à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, **permettant également l'accueil d'activités de restauration et/ou d'hôtellerie (UEES)**.
- **Zone urbaine à vocation économique mixte de commerce et de loisirs (UECL)**.
- **Zone urbaine spécifiquement dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (UL)**.
- **Zone à urbaniser à court terme du futur Quartier de la Gare (1AUG)**.
- **Zone urbaine d'extension plus récente des noyaux urbains (UBA)**.
- **Zone urbaine pavillonnaire (UCA)**.

• Un périmètre d'attente de projet

Le secteur est également partiellement concerné par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Dans ces périmètres sont instituées des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher. Ces servitudes n'interdisent pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions

existantes. Cette servitude d'une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

Dans l'attente des conclusions des réflexions concernant ces secteurs, il est souhaité que ces derniers soient « gelés » dans leurs possibilités d'évolution, pour ne pas hypothéquer la mise en œuvre d'un projet global et cohérent. Une modification ultérieure du PLUi sera ainsi rendue nécessaire pour faire évoluer le règlement et les modalités d'aménagement de ce secteur.

Ce périmètre d'attente de projet perd ses effets de plein droit aux 5 ans de la date anniversaire du PLUi, soit le 25 juin 2024.

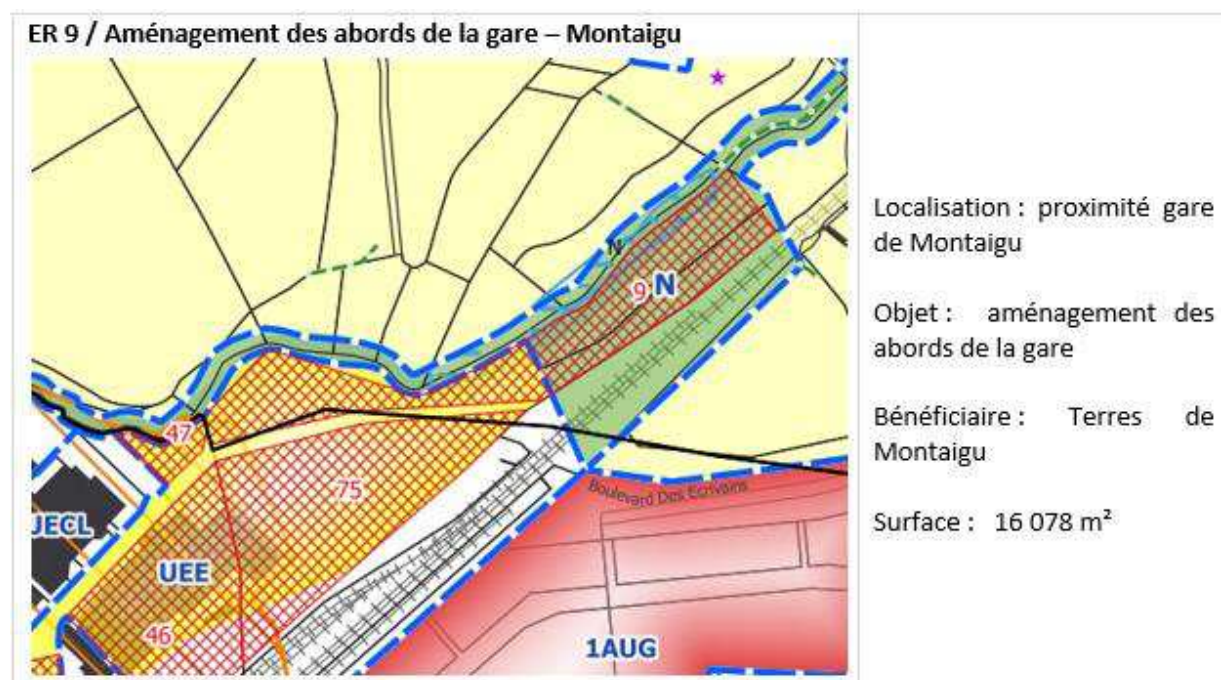
• Les Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

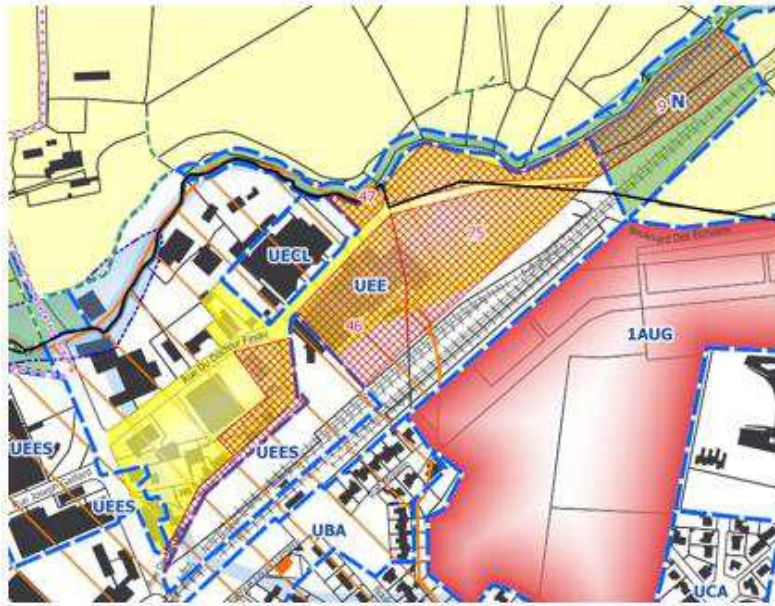
- Emplacement réservé n°9 « Aménagement des abords de la gare »
- Emplacement réservé n°46 « Aménagement des abords de la gare et création de stationnement »
- Emplacement réservé n°47 « Aménagement des abords de la gare »
- Emplacement réservé n°75 « Aménagement des abords de la gare ».

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative de l'espace concerné.

Extrait du rapport de présentation avant modification



ER 75 / Aménagement public des abords de la gare dont la création de stationnement – St Hilaire de Loulay



Localisation : à proximité du futur quartier de La Gare

Objet : Aménagement public des abords de la gare dont la création de stationnement pour le futur Pôle d'Echanges Multimodal (en lien avec l'ER 45)

Bénéficiaire : Communauté de communes

Surface : 1,6 ha

Extrait de l'annexe 5.9 « Emplacements Réservés » avant modification

9	Aménagement des abords de la gare	Communauté de Communes	16078 m ²
46	Aménagement des abords de la gare et création de stationnement	Communauté de Communes	19581 m ²
47	Aménagement des abords de la gare	Communauté de Communes	1234 m ²
75	Aménagement des abords de la gare	Communauté de Communes	16344 m ²

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 « Quartier de la Gare »** ■

Le secteur est partiellement concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°9 « Quartier de la Gare », en tant que quartier de greffe urbaine, située sur la zone à urbaniser à court terme du futur Quartier de la Gare (1AUG).

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Il est notamment souligné le fait que les opérations créant des logements au sein des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation devront respecter les densités et les règles de mixité sociale mentionnées dans les OAP.

En outre, une distinction est effectuée entre les secteurs au sein desquels :

– Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone, ou

– Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites.

Ce point est précisé, pour chaque secteur faisant l'objet d'OAP, dans la pièce n°3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

OAP n°9 « Quartier de la Gare » avant modification

N°9	Quartier de la Gare	MONTAIGU / SAINT-HILAIRE
<p><i>Surface du secteur OAP : 12 ha</i></p> <p><i>Programmation du secteur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>11,2 ha destinés à accueil de l'habitat avec une programmation de 300 logements sur environ 8,6 ha (soit une densité moyenne de 34 logements à l'hectare) et des activités tertiaires sur environ 2,6 ha. Y compris logements locatifs sociaux : 20%</i> • <i>0,8 ha liés à des équipements structurants (boulevard urbain, PEM)</i> <p><i>Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</i></p> <p><i>Au-delà de l'objectif de 20% prévus dans l'OAP, 5 logements sociaux supplémentaires seront à réaliser.</i></p>		

PRESENTATION DU SITE

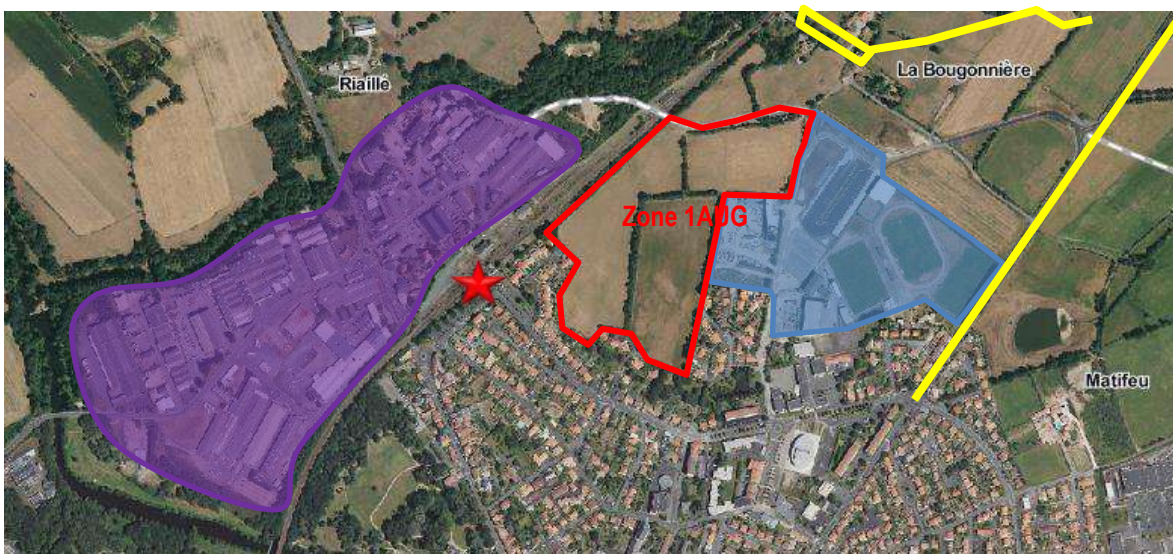


L'OAP du Quartier de la Gare se situe au nord de l'agglomération de Montaigu, à proximité immédiate de la gare.

Elle concerne l'ensemble du secteur 1AUG mais s'inscrit toutefois dans un projet global mené sur tout le périmètre nord de l'agglomération de Montaigu qui comprend :

- Les ZI Nord et Gare, qui sont des zones d'activités vieillissantes, accueillant des activités industrielles ou artisanales, qui nécessitent d'être requalifiées.
- ★ La Gare, qui fait l'objet d'un projet de restructuration en Pôle d'Echange Multimodal (PEM) qui a pour vocation d'encourager l'utilisation du train et faciliter l'intermodalité. Le projet de PEM prévoit la réalisation de travaux majeurs dans et aux abords de la Gare : rénovation et mise en accessibilité du bâtiment voyageur, réalisation d'un passage souterrain pour traverser les voies, aménagements du parvis, créations de parkings pour les usagers de la Gare. L'objectif est de faire de la gare une porte d'entrée du territoire.
- Un secteur déjà aménagé qui comprend le nouveau collège Michel Ragon, le pôle d'échange scolaire et le pôle sportif Maxime Bossis

Le quartier à aménager situé en zone 1AUG, se situe au centre de ces différents périmètres. Il est desservi actuellement par la RD763 et sera relié à terme à la rocade de Montaigu, avec la finalisation prévue du barreau routier entre la RD 763/753.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Le quartier a pour vocation d'accueillir majoritairement une offre d'habitat dont la typologie devra être variée pour assurer la mixité du quartier, mêlant notamment logements collectifs, intermédiaires et individuels
- Le quartier pourra également accueillir une offre immobilière et foncière tertiaire, tirant partie de la proximité de la Gare.
- Le quartier pourra enfin accueillir une partie du stationnement lié au PEM (100 places environ) à environ 250 m de la gare.

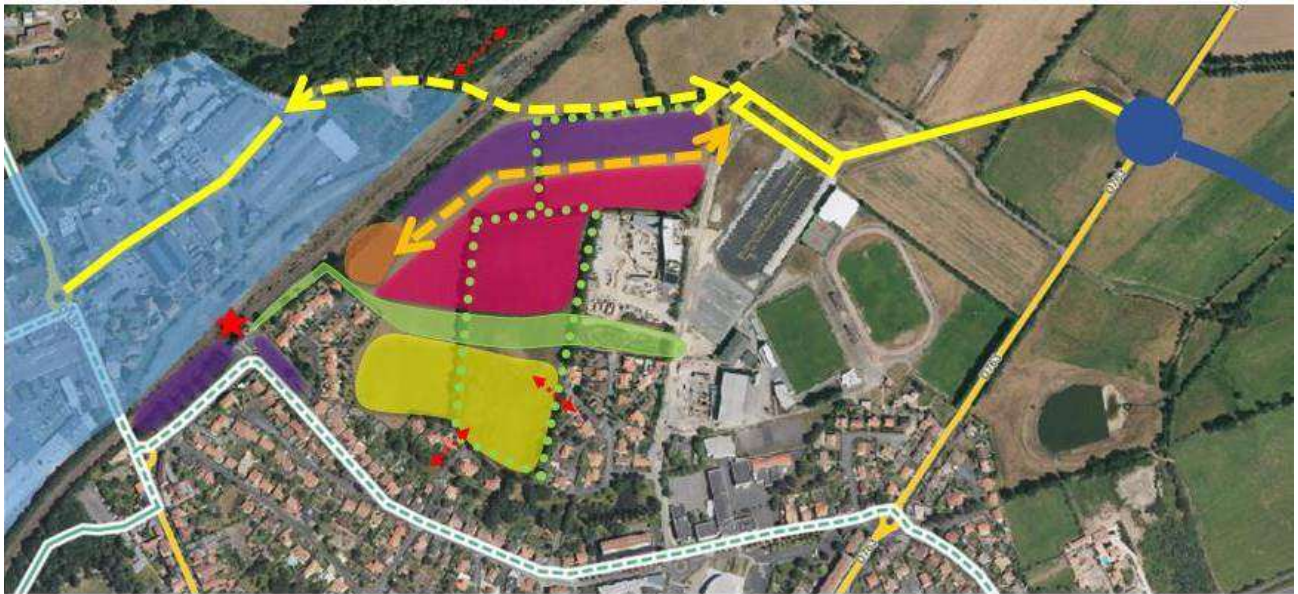
LES PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- L'organisation urbaine du quartier est structurée par la création d'un boulevard urbain au nord, qui assure la finalisation du contournement de Montaigu et qui constitue un accès privilégié à la Gare.
- Ce boulevard urbain est voué à relier, par des voies de dessertes les secteurs d'habitat et d'activités envisagés
- La connexion du quartier au centre-ville se réalisera prioritairement par les voiries existantes, les nouvelles liaisons étant dédiées aux modes doux

LES PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- La trame bocagère est à préserver pour assurer l'insertion des séquences progressives d'urbanisation.
- Le déploiement d'un jardin linéaire d'Est en Ouest, constituera la trame verte du quartier et sera le support des cheminements doux à créer vers les équipements publics et la gare ainsi que le support d'espaces de rencontre (ex : aire de jeux)

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.



Principes d'occupation de l'espace

- Gare
- Secteur à dominante pavillonnaire au contact du tissu urbain existant
- Secteur mixte mêlant logements individuels, intermédiaires et collectifs et tertiaire
- Secteur à dominante tertiaire au contact de la voie ferrée et de la gare
- ZA à requalifier et espaces publics à aménager autour du PEM, notamment pour le stationnement
- Parking PEM

Principes d'accès et de desserte

- Voie structurante existante
- Voie structurante à créer (boulevard urbain)
- Projet routier départemental (finalisation de la rocade de Montaigu)
- Voie de desserte primaire à créer pour organiser le quartier et faciliter l'accès à la gare depuis le boulevard urbain
- Liaisons douces à créer
- Pistes et bandes cyclables existantes

Principes paysagers et environnementaux

- Déploiement d'un jardin linéaire
- Trame bocagère permettant la structuration des cœurs d'îlots et assurant la mise à distance du boulevard urbain

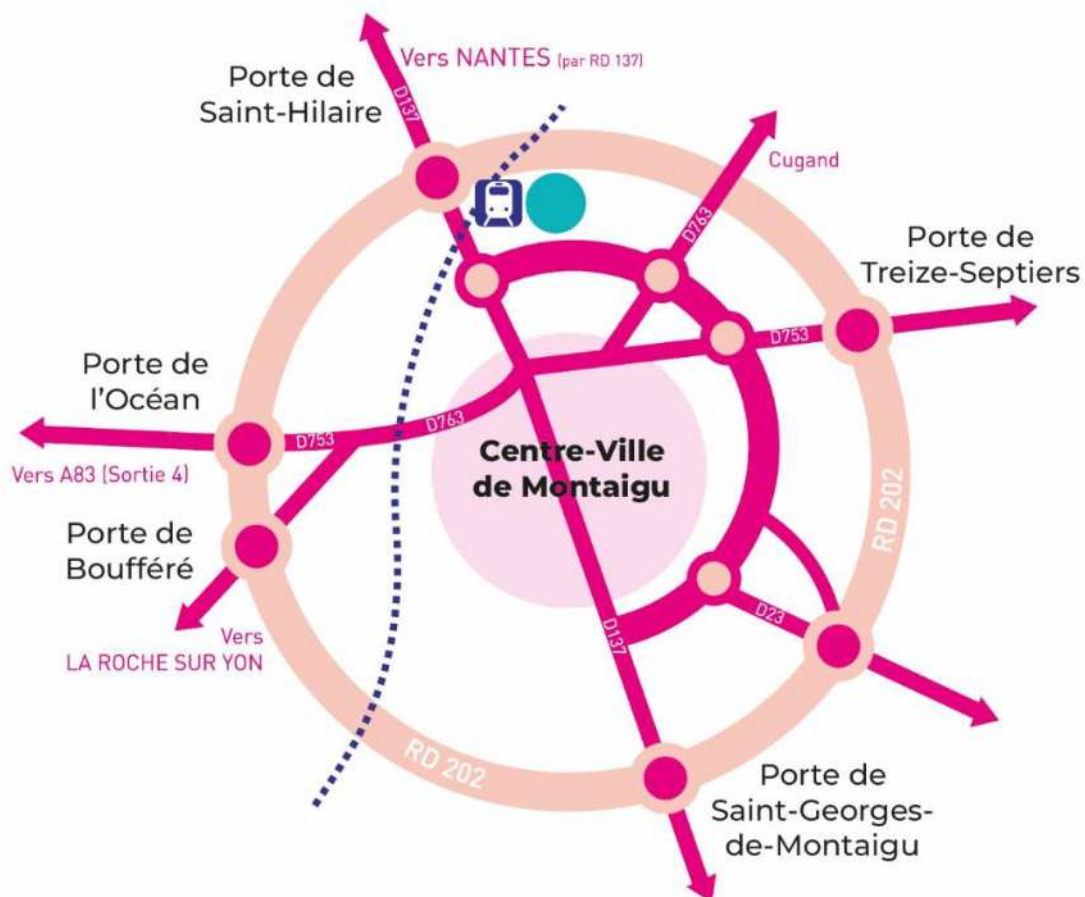
II – LES JUSTIFICATIONS DU BESOIN DE MODIFICATIONS

Objectifs des Quais Saint-Hilaire :

- Faciliter l'accès à la Gare par tous les modes de déplacement
- Répondre aux enjeux de foncier économique et de mobilité des salariés en développant une offre tertiaire aux abords de la Gare
- Permettre le développement d'une offre d'habitat dense en milieu urbain et à proximité directe de nombreux équipements
- Poursuivre l'implantation d'équipements et de services majeurs dans ce nouveau quartier.

A – LES QUAIS SAINT-HILAIRE, UNE NOUVELLE PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE

- Un quartier connecté



> Le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM)

La réalisation du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) de la Gare de Montaigu-Vendée a été engagée en 2013 avec la signature d'un protocole d'accord multi-partenarial (FEDER, État, Région, SNCF et Terres de Montaigu). En avril 2022, les premiers travaux réalisés en Gare ont été livrés. Ils comprennent la rénovation du « bâtiment voyageurs », la mise aux normes des quais, l'installation de nouveaux mobiliers, la mise en accessibilité de la Gare avec la réalisation d'un passage souterrain.

La programmation du PEM intègre également :

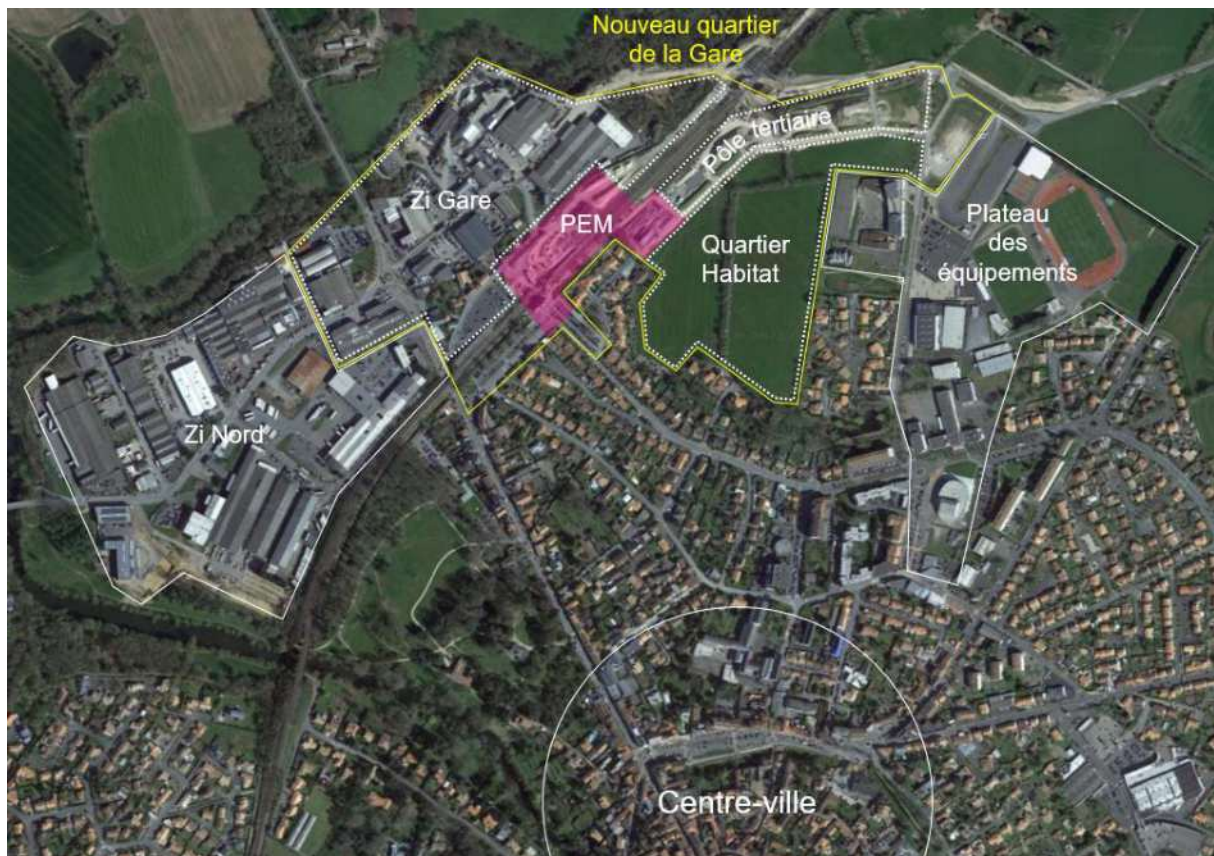
<p>Stationnement : La construction d'un parking à étages, équipement public de 490 places > mise en service décembre 2023 La réalisation d'un parking aérien 100 places > mise en service octobre 2023</p>	<p>Espaces publics : L'aménagement de nouveaux parvis > 2024 au sud / 2025 au nord La requalification des voiries et réseaux > 2024-2025</p>
<p>Cycle : Création de 2 locaux sécurisés > 2023 au nord / 2024 au sud Installation d'arceaux vélos en libre accès > 2023-2025 L'intégration de voies vertes accessibles piétons/cycles > connexe à la réalisation des espaces publics</p>	<p>Bus régionaux : Installation de 2 quais bus ALEOP sur le parvis nord > printemps 2024</p>

Schéma du pôle d'Échanges Multimodal de la Gare de Montaigu-Vendée



Le PEM constitue la centralité, le **nœud multimodal** des Quais Saint-Hilaire depuis lequel plusieurs opérations vont être développées au sud comme au nord des voies ferrées.

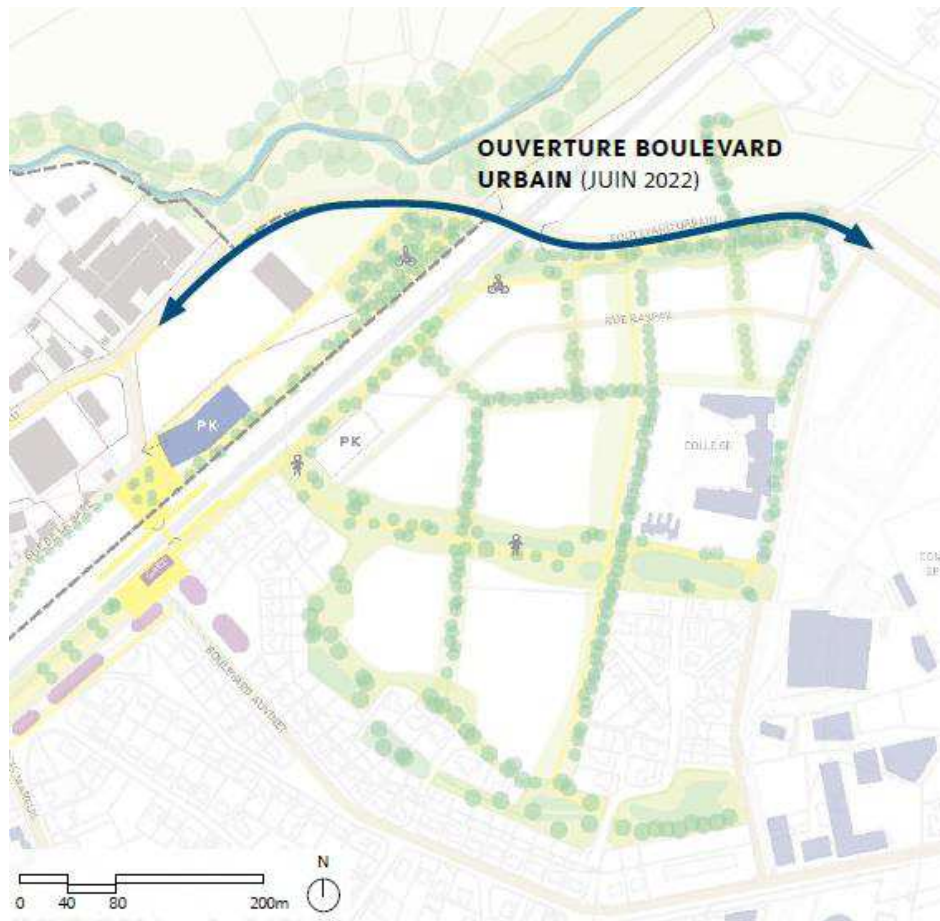
Schéma présentant le quartier de la Gare et ses composantes urbaines



La Zone d'activités de la Gare, communément appelée Zone Industrielle Gare (ZI Gare), se situe au nord de la Gare et dans le prolongement d'une autre zone d'activités, la Zone Industrielle Nord (ZI Nord). Elles ont été créées à partir de la fin des années 1960 au nord des voies ferrées. Ces zones se retrouvent aujourd'hui en **proximité immédiate du tissu urbain** depuis le centre-ville de Montargis. La réalisation du PEM vient raccrocher la ZI Gare au centre-ville de Montargis et limite fortement la frontière physique que constituaient les voies ferrées SNCF.

> Ouverture du Boulevard des Écrivains le 1^{er} juillet 2022

La ZI Gare était une voie sans issue jusqu'en juillet 2022. Un nouveau boulevard urbain a été ouvert au 1^{er} juillet 2022 grâce à un passage routier sous les voies ferrées. Le boulevard des Écrivains permet le bouclage routier de l'agglomération de Montargis.



L'ouverture du boulevard urbain permet de connecter la ZI Gare à la centralité urbaine, à la Gare et à l'ensemble des équipements sportifs et scolaires déjà existants. Il offre les perspectives de requalification de l'ancienne zone industrielle, afin de lier la nature des futures activités et occupations et notamment la future programmation urbaine, aux enjeux du secteur de la Gare.

B – LES QUAIS SAINT-HILAIRE, UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE

- **Un quartier dans la ville**

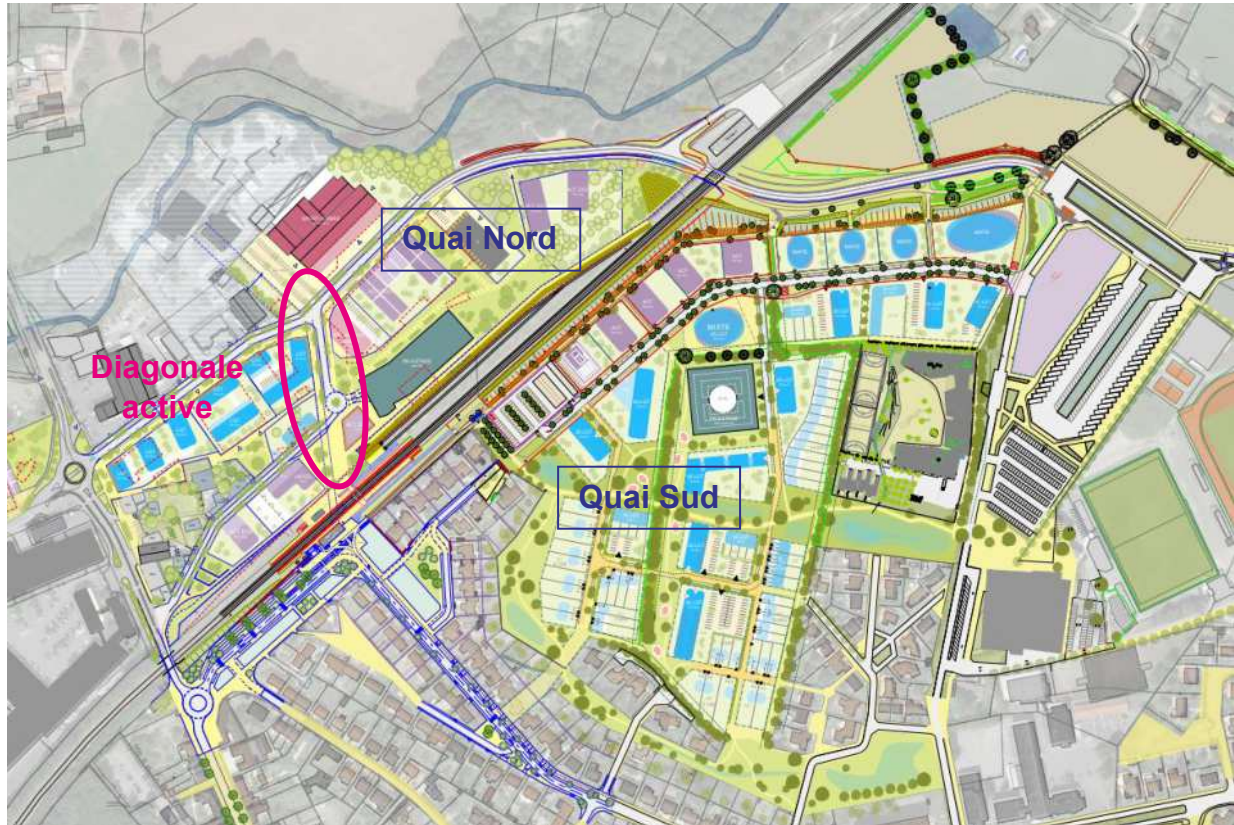
Les Quais Saint-Hilaire est au cœur des enjeux de Terres de Montaignu et de la Ville de Montaignu-Vendée. Les deux collectivités portent un **réaménagement global** de cette partie du territoire depuis le début des années 2000.

La ZI Gare qui regroupe des activités variées (concessionnaires, garage automobile, contrôle technique, entreprise générale du bâtiment, négoce de matériaux destinés à la construction, centrale béton) a vu l'activité de deux des plus grandes unités foncières de celle-ci, s'arrêter en 2021 et 2022. Terres de Montaignu a racheté les terrains et étudie la **reconversion de la zone** avant de céder les terrains à des opérateurs.

La diversité des nouveaux enjeux impulsés par la réalisation du **Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)** amène aujourd'hui les deux collectivités à porter un **projet à forte mixité**.

Une **étude d'orientation économique et de programmation urbaine** de la ZI Gare a été rendue en novembre 2022 (mise à jour en septembre 2023). Elle prévoit le développement d'une offre économique urbaine pour les usagers de la Gare, de nouvelles activités tertiaires et une programmation de logements permettant de répondre à la demande accrue sur le territoire.

Étude d'orientation économique et de programmation urbaine – Atelier Ruelle septembre 2023



> Le Quai Nord :

La **réhabilitation du Quai Nord** permettra de requalifier les friches industrielles situées au nord des voies ferrées et d'accueillir une **grande diversité de destinations** : de nouvelles activités économiques, des services, des logements, des activités sport-loisirs.

Une **diagonale active** depuis la Gare jusqu'à l'équipement sport-loisirs permettra d'inscrire la dynamique du quartier. Les immeubles de cet axe proposeront un rez-de-chaussée actif dédié aux activités de service accueillant de la clientèle.

Un parvis au nord des voies ferrées sera créé, offrant des services adaptés aux usages mixtes pour les voyageurs, les habitants et les salariés. Il s'agira d'un quartier à vivre et ce, tout au long de la journée.

Les nouvelles activités seront réalisées dans des immeubles et intégreront une programmation économique inédite sur le territoire. L'offre de services qui va être développée au pied du PEM va permettre d'attirer des entreprises qui serviront le bassin industriel local. L'installation de petites unités de production industrielle compatibles avec des logements et le renforcement de la formation est aussi recherché.

La programmation du Quai Nord comprend également une part de programmes de logements. Un potentiel de près de 100 logements a été identifié.

> Le Quai Sud :

Un **nouveau quartier tertiaire** au sud de la Gare offrira un cadre paysager de qualité entre le PEM et les futures habitations. Il permettra l'accueil de 10 lots tertiaires. Il est attendu une qualité architecturale et paysagère pour une nouvelle offre dédiée au tertiaire jusque-là limitée sur le territoire. Des prescriptions urbaines et paysagères ont été rédigées pour ce projet unique.

Un **nouveau quartier d'habitat est destiné à accueillir plus de 300 logements**. Il intégrera une typologie mixte de logements (individuels, intermédiaires et collectifs). Le quartier doit répondre à une demande de logements toujours importante à Montaigu-Vendée. La diversité de l'offre permettra de répondre à l'ensemble des composantes du parcours résidentiel de la population. De la même manière, le secteur d'habitat offrira un cadre paysager de grande qualité.

Le **nouveau quartier mixte « activités tertiaires/habitat »** bénéficie d'une localisation privilégiée avec les équipements et les services situés à proximité et le développement des liaisons douces vers le centre-ville.

La réalisation de ces 2 opérations est programmée entre 2025 et 2035.

- **Un quartier paysager**

Les Quais Saint-Hilaire a également des objectifs ambitieux pour un **environnement paysager préservé au service de la qualité de vie** :

- **Renaturer les friches industrielles** situées au nord des voies ferrées :

La ZI Gare est aujourd'hui un espace vierge d'espaces publics et entièrement imperméabilisé. Le projet prévoit d'inscrire une **nouvelle trame d'espaces publics** à destination des habitants d'aujourd'hui et de demain. Les espaces publics représentent aujourd'hui 0,7 hectare des surfaces actuelles. Le projet porte la réalisation de 2,2 nouveaux hectares, soit 25% de la surface du Quai Nord.

Ces nouveaux espaces publics seront végétalisés, passant de 1,8 hectares de friches paysagères à 3,6 hectares d'espaces publics paysagers qualifiés.

Les aménagements paysagers vont entraîner une **renaturation importante** de la zone. L'îlot de chaleur que constitue ce secteur va ainsi être largement limité.

Les espaces paysagers vont par ailleurs participer à une **gestion différenciée des eaux pluviales**. En effet, l'ensemble des Quais Saint-Hilaire va gérer l'infiltration des eaux pluviales sur son propre périmètre. Les eaux pluviales seront infiltrées via des noues et bassins de rétention. Ces espaces participent au paysagement du quartier. Ils doivent concourir à une nouvelle biodiversité dans le quartier.

- **Mutualiser le stationnement** pour optimiser le foncier et laisser une place plus grande aux espaces verts :

Les Quais Saint-Hilaire a pour centralité le PEM et se situe en proximité immédiate du centre-ville. Cette situation et le **renforcement des équipements et voiries favorables aux modes doux** induit à une **part réduite de l'usage automobile**. Le taux de motorisation y sera moindre comparativement au reste de l'agglomération. Un système de transport collectif pourrait enfin être développé à l'avenir.

L'offre en logements aura une part plus élevée que le reste du territoire en logements de petite typologie pour des actifs jeunes moins motorisés.

Également, dans un objectif d'économie de foncier, et toujours de végétalisation, l'aménagement impose de ne pas réaliser des nappes de stationnement. Cette rationalité vertueuse des terrains amène à reconsidérer les pratiques et les règles de stationnement.

Le parking à étages du PEM doit servir la capacité du quartier à **la mutualisation et au foisonnement du stationnement**. Un système d'amodiation sera mis en place pour qu'une partie des besoins en stationnement des entreprises puisse être intégrée à l'ouvrage. Les activités variées des Quais Saint-Hilaire permettront d'envisager un foisonnement entre les usagers de la Gare en journée et les clients des services en soirée.

- Créer un **jardin linéaire au sud** du quartier et une **grande promenade le long des voies ferrées** :

La qualité bocagère du site en extension de l'urbanisation du Quai Sud va être complétée par la réalisation d'espaces publics verts majeurs.

Les **haies bocagères** qui seront préservées constitueront la trame sud du quartier et seront complétées d'un large jardin linéaire support de la vie de quartier. Ces nouveaux espaces assureront également la connexion douce entre les équipements, le centre-ville et la Gare.

- Privilégier les **mobilités douces** :

Réduire la prépondérance de la voiture s'accompagnera du développement des équipements et des voiries favorisant les mobilités douces. Le PEM qui constitue un nœud multimodal étendu sur tout le quartier accompagne les voies nécessaires à tous les modes doux, à pied vers le centre-ville et les équipements majeurs, à vélo vers les autres quartiers et communes déléguées de Montaigu-Vendée à travers le réseau cycle en devenir, porté par Terres de Montaigu et la Ville de Montaigu-Vendée.

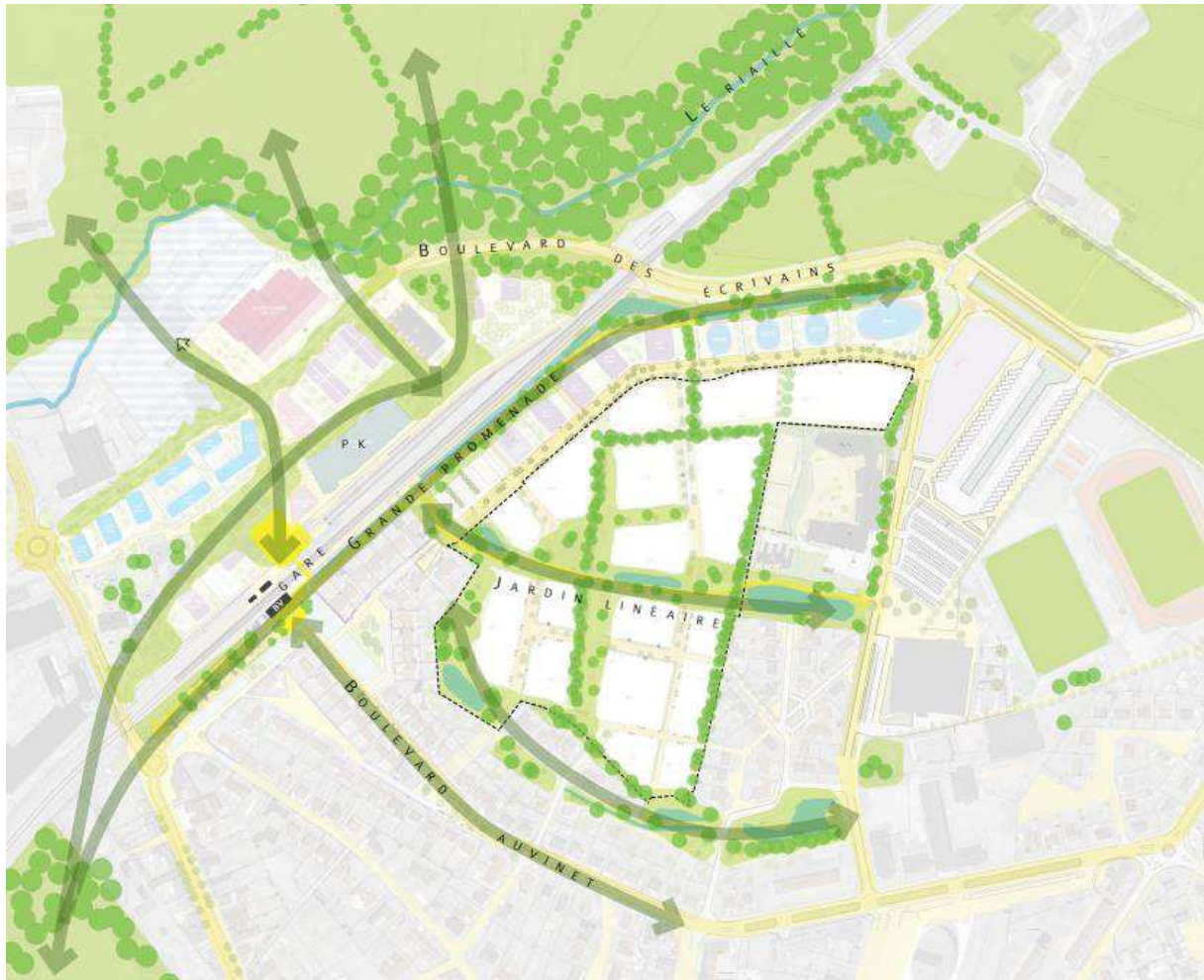
Étude d'orientation économique et de programmation urbaine – Atelier Ruelle septembre 2023



- Créer des **vues sur la campagne environnante** :

Entre ruralité et vie citadine, les Quais Saint-Hilaire constitue l'interface voulue entre le centre-ville et la campagne environnante, qui permettra facilement de relier l'un ou l'autre. Le quartier cherche à offrir des façades de qualité et des orientations profitant de ce contexte bocager.

Étude d'orientation économique et de programmation urbaine – Atelier Ruelle septembre 2023



➤ **Modification n°2 :**

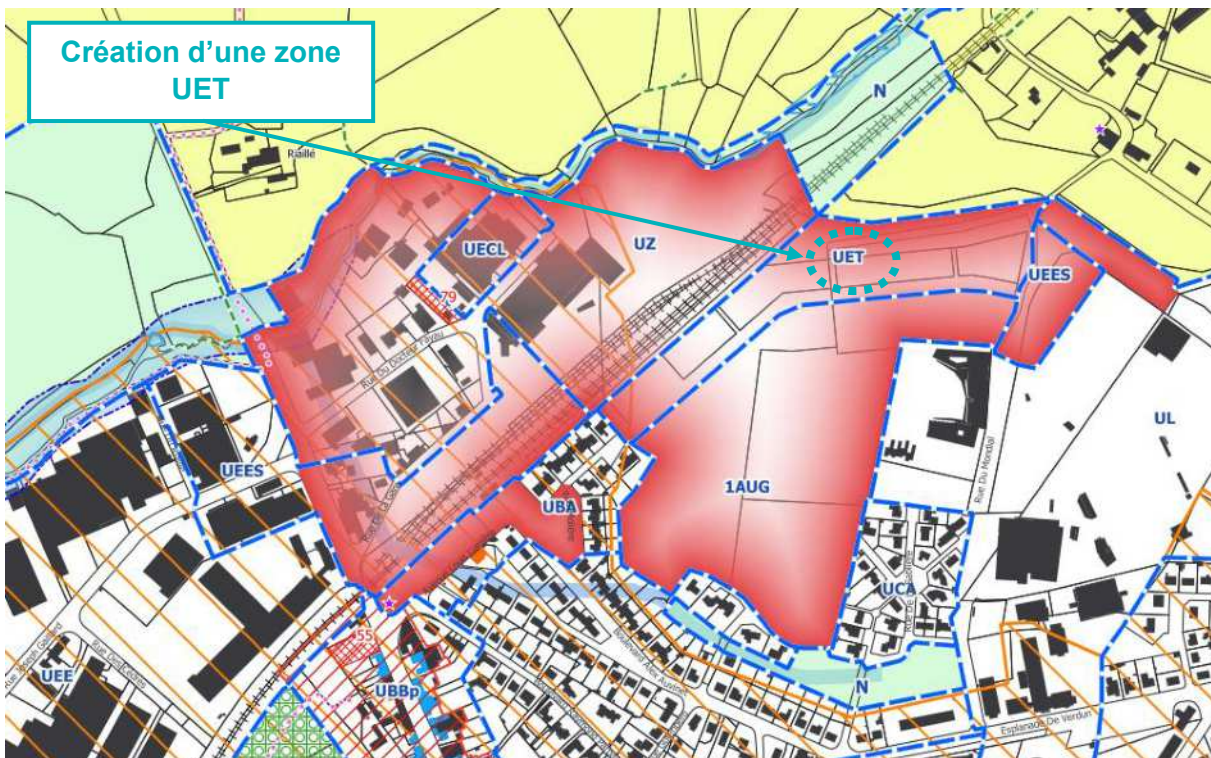
- **Modification du zonage 1AUG en UET** sur les parcelles cadastrées AE 9 (partiel), 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 et 98 (la zone 1AUG est conservée sur les parcelles cadastrées AE 12 (partiel), 89, 101 et 102) :

La zone UET permet l'accueil d'**activités tertiaires**. Un Permis d'Aménager a été délivré sur ce secteur le 29 avril 2020 (PA n°08514619H0009), ce qui explique son classement en zone urbaine. Les travaux d'aménagement (création de la rue Jean Raspail, réseaux, plantations, parking aérien) ont déjà été réalisés.

Extrait du plan de composition du PA n°08514619H0009 Pôle tertiaire de la Gare (modifié le 23 mars 2023)



Extrait du règlement graphique après modification

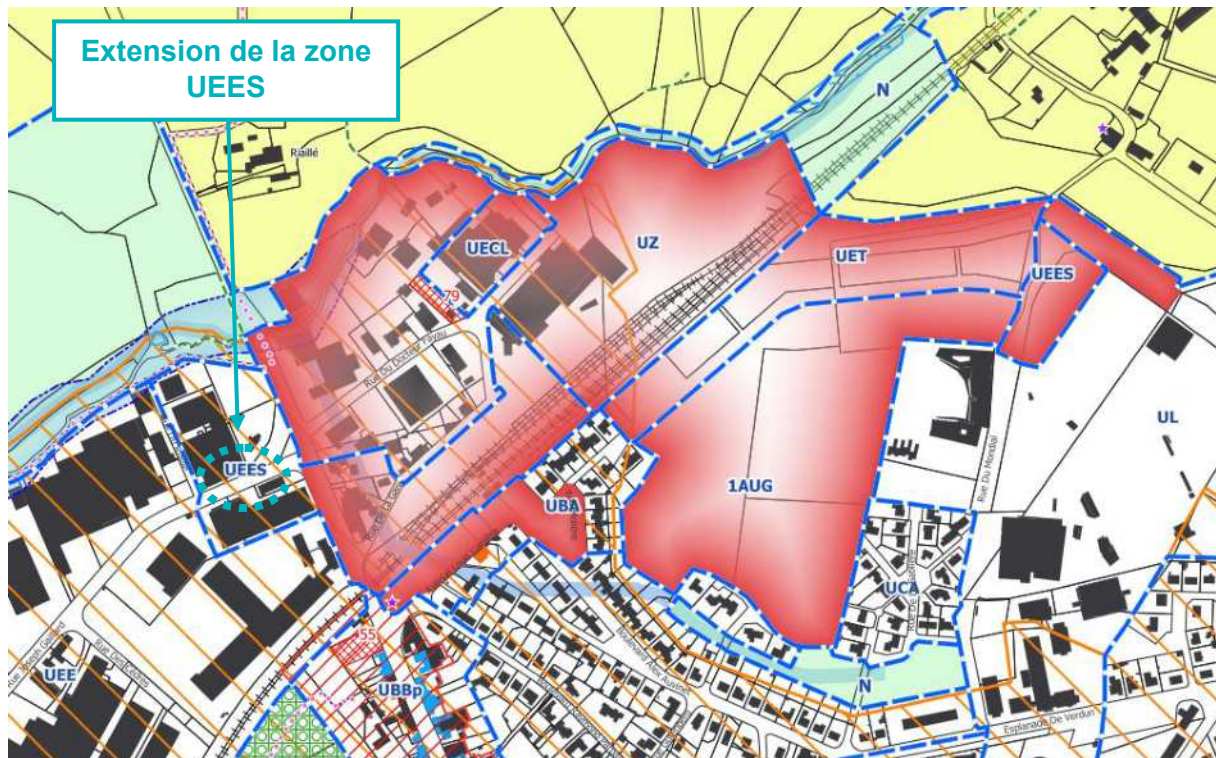


- **Modification du zonage UEE en UEES** sur les parcelles cadastrées AB 42, 177, 387, 388, 403, 405, 446, 448, 449, 461, 462, 463, 464, 569, 570, 595, 596, 640, 641, 651, 652 (partiel) et 678 (partiel) :

La zone UEES correspond aux zones économiques d'équilibre, mixte en termes de vocation, qui permet également l'accueil d'**activités de restauration et/ou d'hôtellerie**.

Une connexion est réalisée entre la zone UEES déjà existante dans les ZI Nord et ZI Gare (modification n°3 approuvée le 25 septembre 2023), afin d'offrir un complément et une cohérence de l'offre dans le secteur de la Gare.

Extrait du règlement graphique après modification



OAP n°9 « Les Quais Saint-Hilaire » après modification

N°9	Les Quais Saint-Hilaire	MONTAIGU / SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY
<p>Surface du secteur OAP : 31,48 ha</p> <p>Programmation du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quais Nord : destinés à la reconversion de la zone industrielle de la Gare, dont 0,8 ha liés à des équipements structurants (boulevard des Ecrivains, Pôle d'Echange Multimodal) : <ul style="list-style-type: none"> - 12,39 ha destinés à une vocation mixte (zone UZ), dont de l'habitat (programmation d'environ 100 logements), des activités économiques, des activités de services. - 3,34 ha destinés à une vocation économique d'équilibre, dont de l'hébergement hôtelier et/ou de la restauration (zone UEES). - Environ 1 ha destiné à des activités de sport-loisirs (zone UECL). • Quais Sud : <ul style="list-style-type: none"> - 8,35 ha destinés principalement à de l'habitat (zone 1AUG) avec une programmation de plus de 300 logements (soit une densité moyenne de 36 logements à l'hectare). - 3,75 ha destinés à des activités tertiaires (zone UET). - Environ 1 ha destiné à une vocation économique d'équilibre, dont de l'hébergement hôtelier et/ou de la restauration (zone UEES). - Environ 1 ha destiné à de l'habitat (zone UBA). - 0,6 ha lié à des équipements structurants (contournement de l'agglomération de Montaigu – zone UL). <p>Les 400 logements potentiels devront comprendre 20% de logements locatifs sociaux. Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</p>		

PRESENTATION DU SITE ET ETAT DES LIEUX DE L'EXISTANT



L'OAP Les Quais Saint-Hilaire se situe au nord de l'agglomération de Montaigu, à proximité immédiate de la Gare et s'inscrit dans un périmètre d'aménagement global pour la réalisation d'un nouveau quartier à vivre :

- L'ancienne Zone Industrielle de la Gare, zone d'activités vieillissante qui accueille des activités industrielles et artisanales va être requalifiée en un nouveau quartier à vocation mixte.
- La Gare, qui a fait l'objet d'un projet de restructuration en Pôle d'Echange Multimodal (PEM), a pour vocation d'encourager l'utilisation du train et faciliter l'intermodalité. Le projet de PEM a permis la réalisation de travaux majeurs dans et aux abords de la Gare : rénovation et mise en accessibilité du « bâtiment voyageurs », réalisation d'un passage souterrain rendant les voies accessibles à tous les publics, aménagement de parvis au nord et au sud de la Gare, création de parkings.
- Un nouveau quartier tertiaire en pied de gare pour accueillir 10 lots tertiaires. Il permettra de développer sur le territoire des activités tertiaires nouvelles au service du tissu économique local.
- Un nouveau quartier d'habitat rassemblant une typologie mixte de logements, afin d'offrir une capacité de se loger tout au long du parcours résidentiel. Le quartier s'appuie sur la trame bocagère existante, vient la protéger et la conforter.

Les Quais Saint-Hilaire se situe à proximité d'infrastructures et d'équipements publics, notamment le collège Michel Ragon, le pôle d'échanges scolaire et le pôle sportif Maxime Bossis. Le quartier est desservi par le boulevard des Ecrivains, qui finalise la rocade de l'agglomération de Montaigu en reliant les RD763 et RD753.



ENJEUX D'AMENAGEMENT DES QUAIS SAINT-HILAIRE

- Faciliter l'accès à la Gare par tous les modes de déplacement
- Répondre aux enjeux de foncier économique et de mobilité des salariés en développant une offre tertiaire aux abords de la Gare
- Permettre le développement d'une offre d'habitat dense en milieu urbain et à proximité directe de nombreux équipements
- Poursuivre l'implantation d'équipements et de services majeurs dans ce nouveau quartier.

Etude d'orientation économique et de programmation urbaine – Atelier Ruelle septembre 2023



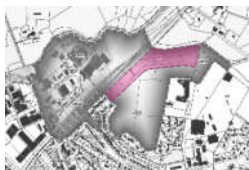
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Les Quais Saint-Hilaire constitue un nouveau quartier à vivre et une porte d'entrée du territoire. Il a une vocation mixte (habitat/économie). Il prévoit d'inscrire de nouveaux espaces publics et paysagers.



Le secteur principalement dédié à l'habitat (zone 1AUG) aura pour vocation d'accueillir une offre d'habitat dont la typologie devra être variée pour assurer la mixité du quartier (logements collectifs, intermédiaires et individuels). Les logements collectifs seront privilégiés le long de la rue Jean Raspail et du jardin linéaire. Les logements individuels et intermédiaires seront privilégiés au contact du tissu pavillonnaire existant.



Le secteur principalement dédié aux activités tertiaires (zone UET) accueillera les bâtiments le long des voies ferrées et en entrée de quartier, tirant partie de la proximité de la Gare.



La création d'un parvis au nord de la Gare permettra d'y offrir une mixité de services, dont des activités d'hôtellerie et/ou de restauration, adaptés aux différents usagers du quartier (zone UEES).



L'ancienne ZI Gare située au nord des voies ferrées (zone UZ) fera l'objet d'une requalification de ses friches industrielles. Une mixité des usages sera recherchée (habitat/économie/services).



L'ancienne ZI Gare pourra accueillir des activités de sport-loisirs sur un secteur dédié (zone UECL).

LES PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- L'organisation urbaine du quartier est structurée par le boulevard des Ecrivains au nord, qui assure la finalisation du contournement de l'agglomération de Montaigu et qui constitue l'accès principal à la Gare. Le boulevard est voué à relier, par des voies de desserte les secteurs d'habitat et d'activités.
- La connexion du quartier au centre-ville pour les véhicules motorisés se réalisera prioritairement par les voiries existantes. La rue Jean Raspail assurera la connexion viaire au sud du PEM, au pôle tertiaire et au futur quartier d'habitat.
- Les mobilités douces seront favorisées. De nouvelles liaisons douces éloignées des circulations motorisées seront créées :
 - de grandes radiales vers le centre-ville en accompagnement des lignes bocagères,
 - une grande promenade longeant le boulevard et les voies ferrées et des traversées du quartier reliant le pôle sportif et éducatif au PEM.

- En sus du parking à étages édifié sur le parvis nord (490 places) et d'un parking aérien sur le parvis sud (100 places), une mutualisation et un foisonnement du stationnement seront assurés au sein de nouvelle(s) infrastructure(s) sur le Quai Sud. Elle bénéficiera aux résidents et salariés du quartier.



Le secteur principalement dédié à l'habitat (zone 1AUG) disposera de voies résidentielles partagées, pour créer un cadre de vie apaisé.

LES PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- La trame bocagère existante sera préservée et développée afin d'assurer l'insertion des séquences progressives d'urbanisation et créer un quartier à l'environnement paysager préservé.
- Le déploiement d'un jardin linéaire d'est en ouest, constituera la trame verte du quartier et sera le support de cheminements doux entre les équipements publics et la Gare ainsi que le support d'espaces de rencontre (espaces verts, aires de jeux).
- La renaturation des espaces sur l'ancienne ZI Gare permettra la création d'une part importante d'espaces végétalisés.
- Les aménagements privilégieront la technique du « 0 tuyau » pour la gestion des eaux pluviales.

LES PRINCIPES D'IMPLANTATION ET DE FORMES URBAINES



Le secteur principalement dédié aux activités tertiaires (zone UET) accueillera des bâtiments à étages dont la hauteur sera comprise entre du R+2 et du R+3+attique, ainsi qu'un rez-de-chaussée double hauteur. Les bâtiments de conception bioclimatique seront privilégiés.



Le secteur principalement dédié à l'habitat (zone 1AUG) comportera une mixité des formes d'habitat.



L'ancienne ZI Gare située au nord des voies ferrées (zone UZ) accueillera également des bâtiments à étages dont la hauteur sera comprise entre du R+2 et du R+3+attique. La réalisation d'un rez-de-chaussée double hauteur sera privilégiée. Une mixité des formes devra être recherchée.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE	PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE	PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX	PRINCIPES D'IMPLANTATION ET DE FORMES URBAINES
<ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'IOAP Gare Secteur à vocation d'habitat Secteur à vocation tertiaire Secteur mixte habitat/économie/services Secteur à vocation mixte économique, dont restauration et hôtellerie Secteur à vocation sport-loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> Voie principale Voie de desserte à créer Liaisons douces à créer P Parking 	<ul style="list-style-type: none"> Espace de nature à créer ou à préserver Trame bocagère à conserver ou à créer ← Renforcement du maillage bocager Bassin de rétention 	<ul style="list-style-type: none"> Vitrine économique à travailler Rez-de-chaussée actif comprenant des services (double-hauteur privilégiée)

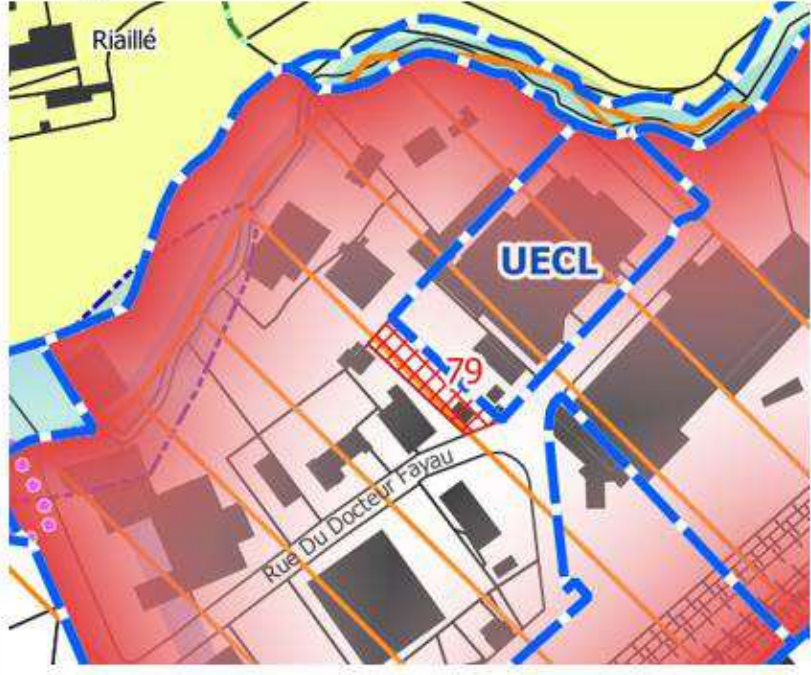
Tableau récapitulatif des OAP après modification

Nom OAP (Commune)	Type	N°	Nombre de logements
A - Opération en renouvellement urbain			
Ancienne gendarmerie (Montaigu)	A	1	50
Les Hauts de Montaigu (Montaigu)	A	2	200
Rue Saint-Nicolas (Montaigu)	A	3	43
Sacré-Cœur (Boufféré)	A	4	10
La Migeonnière (Saint-Georges-de-Montaigu)	A	5	23
Durivum (Saint-Georges-de-Montaigu)	A	6	20
ZAC Saint-Hilaire-de-Loulay (Saint-Hilaire-de-Loulay)	A	7	200
La Penissière (Cugand)	A	8	16
B - Quartier de greffe urbaine			
Les Quais Saint-Hilaire (Montaigu agglomération)	B	9	400
Collège (Boufféré)	B	10	/
La Canquetière (Montaigu agglomération)	B	11	46
Les Noëlles (Saint-Georges-de-Montaigu)	B	12	175
Les Vignes (La Guyonnière)	B	13	145
L'Hommelet (Saint-Hilaire-de-Loulay)	B	14	48
La Pinelière (Saint-Hilaire-de-Montaigu)	B	15	27
La Hynoire (Cugand)	B	16	91
Les Potiers (La Bruffière)	B	17	94
Les 3 Provinces (La Bruffière)	B	18	36
Le Moulin (La Bruffière)	B	19	32
Les Frênes (Treize-Septiers)	B	20	40
La Rouvraie (La Bernardière)	B	21	9
Entrée de ville Sud (La Bernardière)	B	22	15
La Croix du Houx (La Bernardière)	B	23	63
Le Chêne (La Boissière-de-Montaigu)	B	24	47
Les Ecotais (La Boissière-de-Montaigu)	B	25	32
C - Micro-opération et secteurs identifiés BIMBY			
Rue du Vieux Château (Boufféré)	C	26	10
La Venerie (La Bruffière)	C	27	15
Secteurs BIMBY (Treize-Septiers)	C	28	30
D - Extension de zones d'activités économiques			
La Bretonnière (Boufféré)	D	29	
Le Point du Jour Nord (Boufféré)	D	30_1	
Le Point du Jour Sud (Boufféré)	D	30_2	
Le Mortier (Cugand)	D	31	
Le Bordage (Cugand)	D	32	
Les Forgerons (la Bruffière)	D	33	
Chassereau (Saint-Georges-de-Montaigu)	D	34	
Les Marches de Bretagne (Saint-Hilaire-de-Loulay)	D	35	
La Bourie (Boufféré)	D	36	
La Barillère (Saint-Hilaire-de-Loulay)	D	37	
Les Grands Moulins (Saint-Georges-de-Montaigu)	D	38	
La Marionnière (Saint-Hilaire-de-Loulay)	D	39	

➤ **Modification n°4 :**

- **Création d'un Emplacement Réservé n°79 « Voie d'accès et aménagement d'un espace public »** sur la parcelle cadastrée AB 135. Une voie d'accès est nécessaire à la réalisation de la seconde phase de l'opération de reconversion de la Zone Industrielle de la Gare. Le foncier identifié permettra également la réalisation d'un aménagement compatible avec une gestion efficace des flux routiers du secteur, dont du stationnement par exemple.

Extrait du rapport de présentation après modification

<p>ER 79/ Voie d'accès et aménagement d'un espace public – Montaigu-Vendée</p> 	<p>Localisation : Quai Nord des Quais Saint-Hilaire situé dans le secteur de la Gare de Montaigu-Vendée</p> <p>Objet : création d'une voie d'accès et aménagement d'un espace public (exemple : stationnement), permettant la réalisation de la seconde phase de reconversion de la zone industrielle de la Gare.</p> <p>Bénéficiaire : Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération</p> <p>Surface : 1121 m²</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Extrait de l'annexe 5.9 « Emplacements Réservés » après modification

79	Voie d'accès et aménagement d'un espace public	Communauté d'agglomération	1121 m ²
----	------------------------------------------------	----------------------------	---------------------

Bilan des surfaces modifiées – Quais Saint-Hilaire :

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UEE	229,69	216,01	-13,68
UEES	10,61	11,90	+1,29
UET	12,71	16,46	+3,75
UZ	0,00	12,39	+12,39
UBA	35,20	35,41	+0,21
UCA	1081,61	1081,62	+0,01
UL	141,38	141,14	-0,25
1AUG	12,02	8,35	-3,67
N	2109,17	2109,11	-0,06

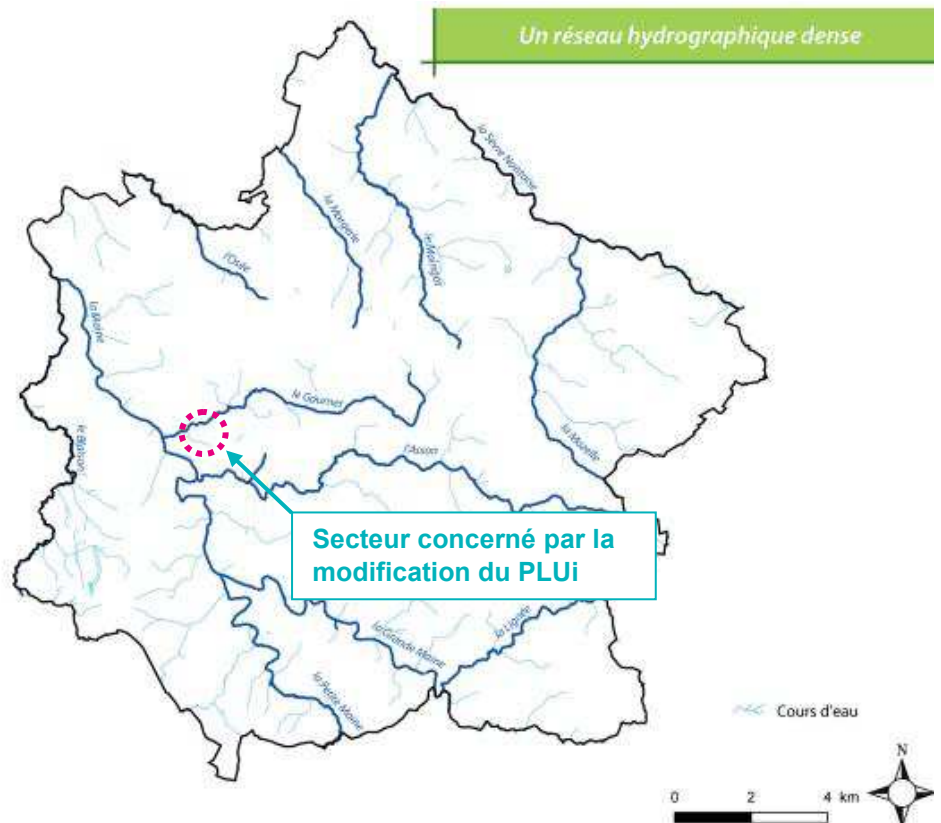
IV – AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

A – DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES MODIFICATIONS

<p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
<p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p>	<p>●</p> <p>Le site est actuellement classé en zones urbaines ou en zone à urbaniser de court terme (1AUG).</p> <p>La zone naturelle (N) impactée fait quant à elle l'objet d'un recalage aux limites parcellaires (correction d'une erreur matérielle).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensibles, zones humides, cours d'eau ?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 : la plus proche est le lac de Grand Lieu, situé à environ 33 km.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> <p><i>Extrait du rapport de présentation</i></p>

Le site est longé au Nord par le ruisseau du Riailé, affluent de La Maine.

Extrait du rapport de présentation

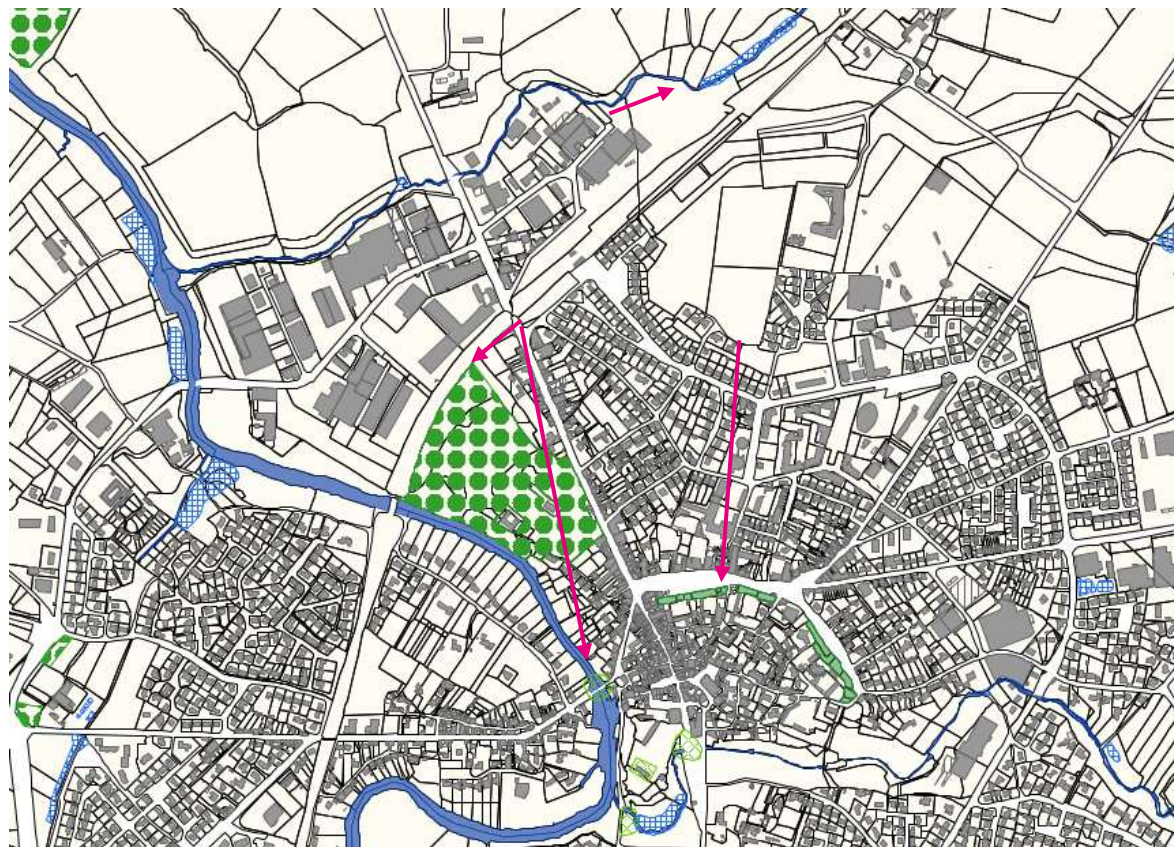


Source : BD Topo IGN

Les zones jugées sensibles les plus proches d'un point du site sont :

- La ZNIEFF de type 1 « Zones à chiroptères du bourg de Montaigu » située à 733m.
- L'Espace Naturel Sensible « Enceinte de Montaigu » situé à 502m.
- Une zone humide identifiée se situe le long du site, en zone naturelle.
- Un Espace Boisé Classé situé à 131m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



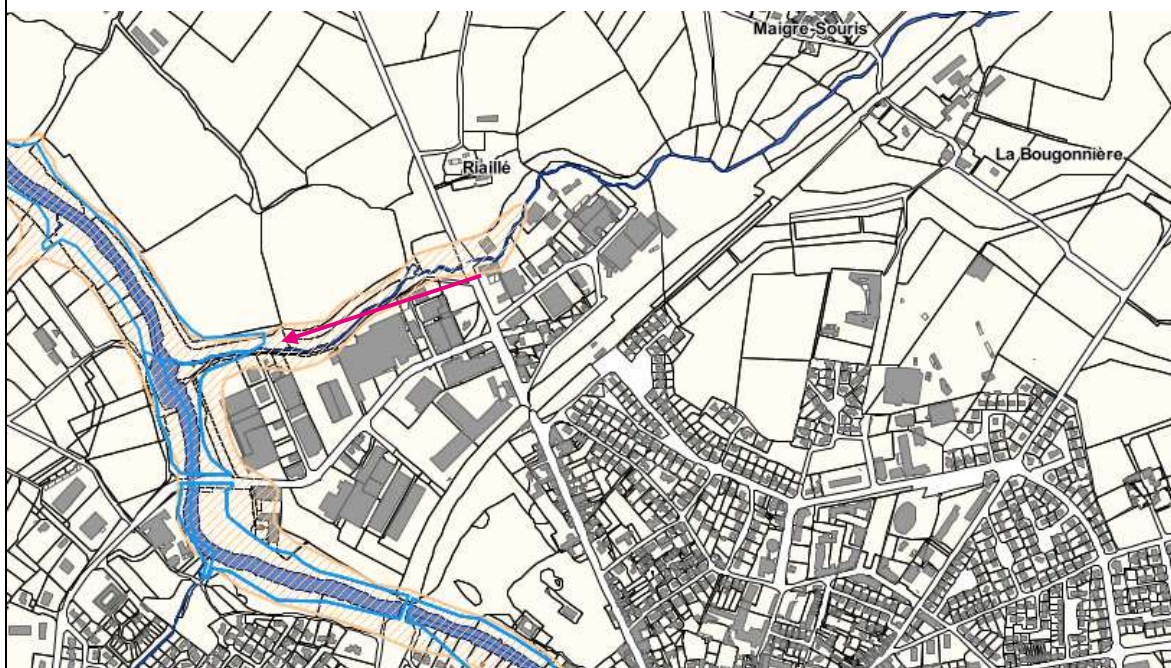
Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?



Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site **n'est pas concerné par l'AZI** : le point le plus proche de l'AZI se situe à 420m.

Le site est **partiellement concerné par le risque de rupture de barrage de La Bultière**.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



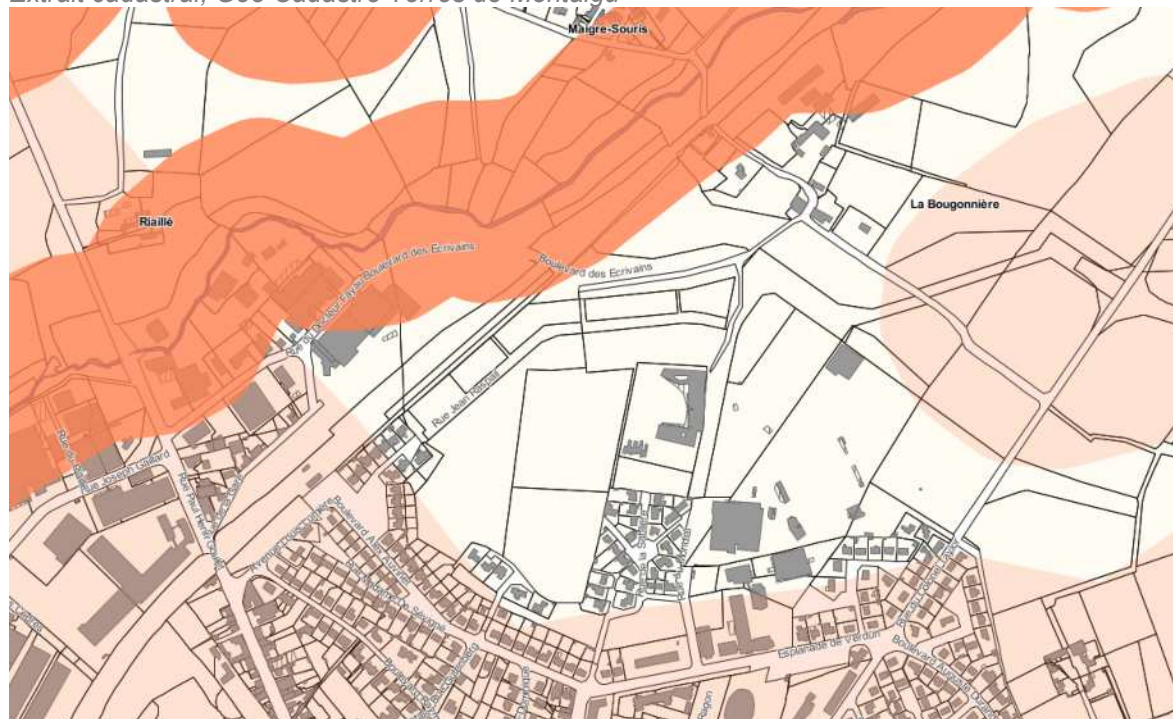
Le site est également concerné par les trois risques suivants :

→ **Risque sismique** : tout le département de la Vendée est concerné.

→ **Risque radon** : zone 3 à potentiel radon significatif, qui concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

→ **Risque retrait/gonflement des argiles** : Aléa moyen Aléa faible

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



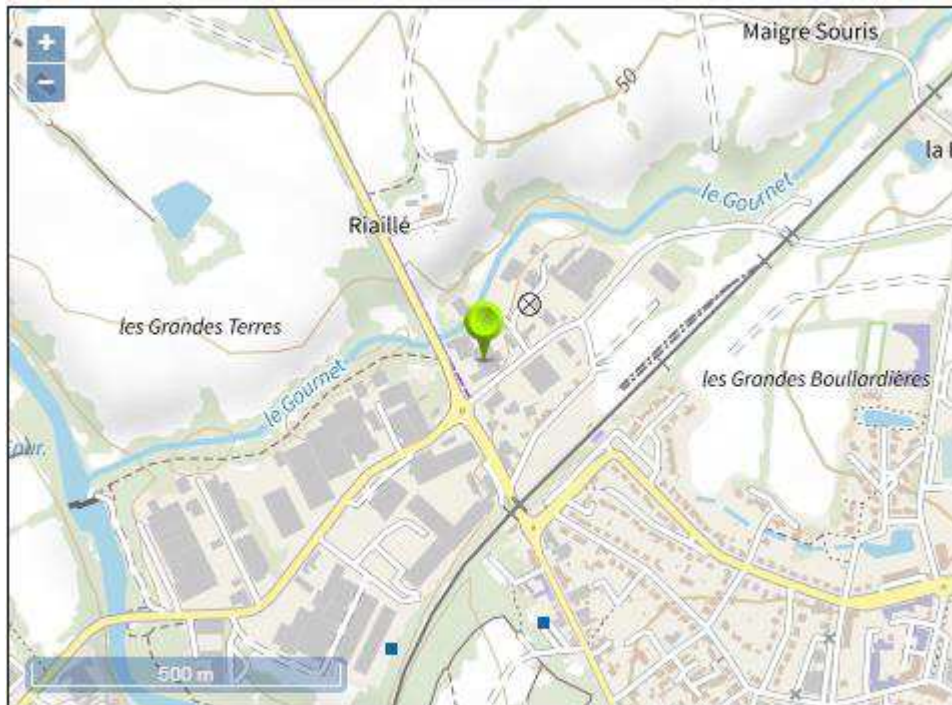
Les sites suivants sont **identifiés dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services)**, comme étant des sites potentiellement pollués :

- PAL8502472 : FEILDEL Yannick / STATION SERVICE depuis le 30/08/2001 : en arrêt



Plan de situation de l'établissement

- PAL8502469 : BEAUVOIS / GARAGE ET STATION SERVICE depuis le 30/08/2001 : en arrêt



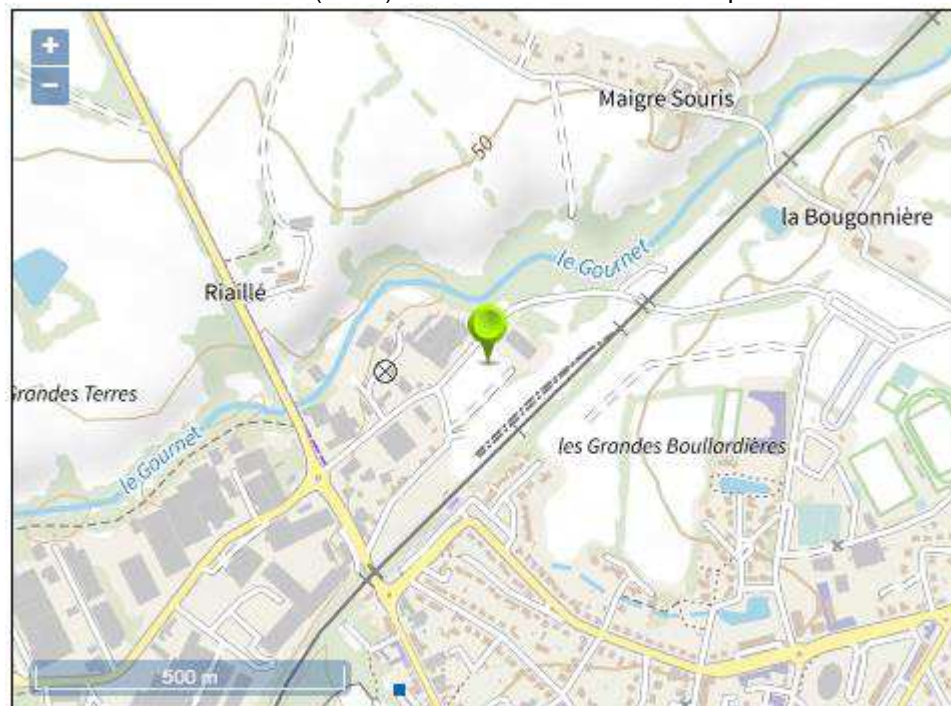
Plan de situation de l'établissement

- PAL8503562 : CPO (SA) / DLI depuis le 13/08/2002 : indéterminé



Plan de situation de l'établissement

- PAL8502479 : SERMOFI (SARL) / FABRICATION D'OUTILS depuis le 30/08/2001 : en arrêt



Plan de situation de l'établissement

Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?



Le site n'est **pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique, ni d'un site inscrit ou classé.**

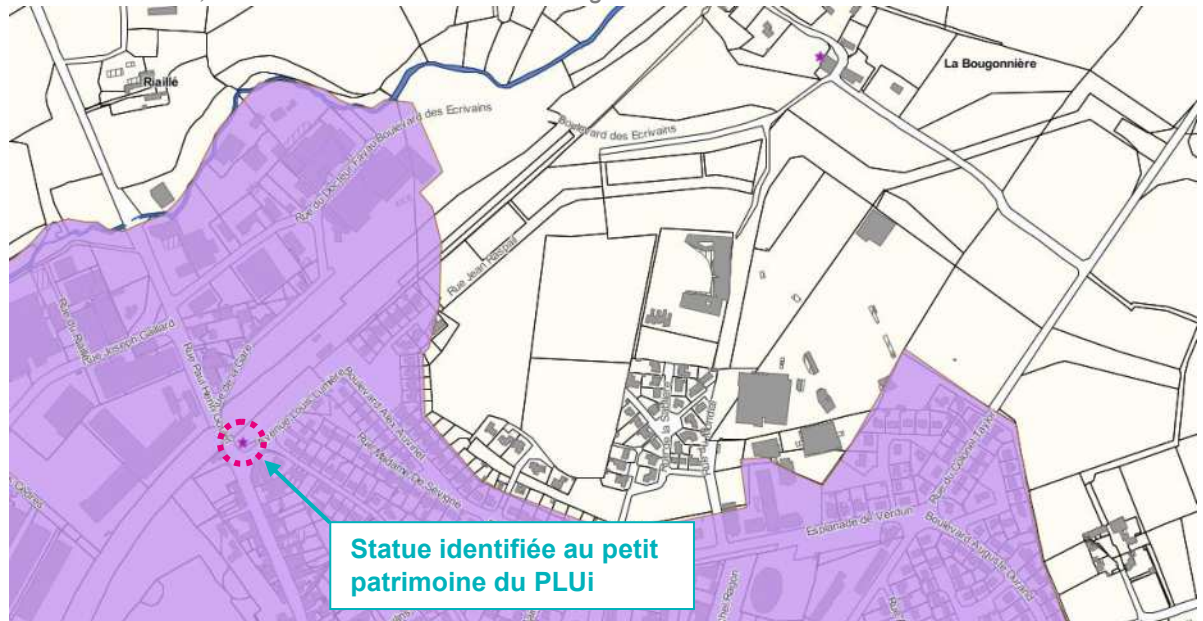
Une statue identifiée en **élément ponctuel du patrimoine bâti** protégé au PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme se situe sur le secteur.



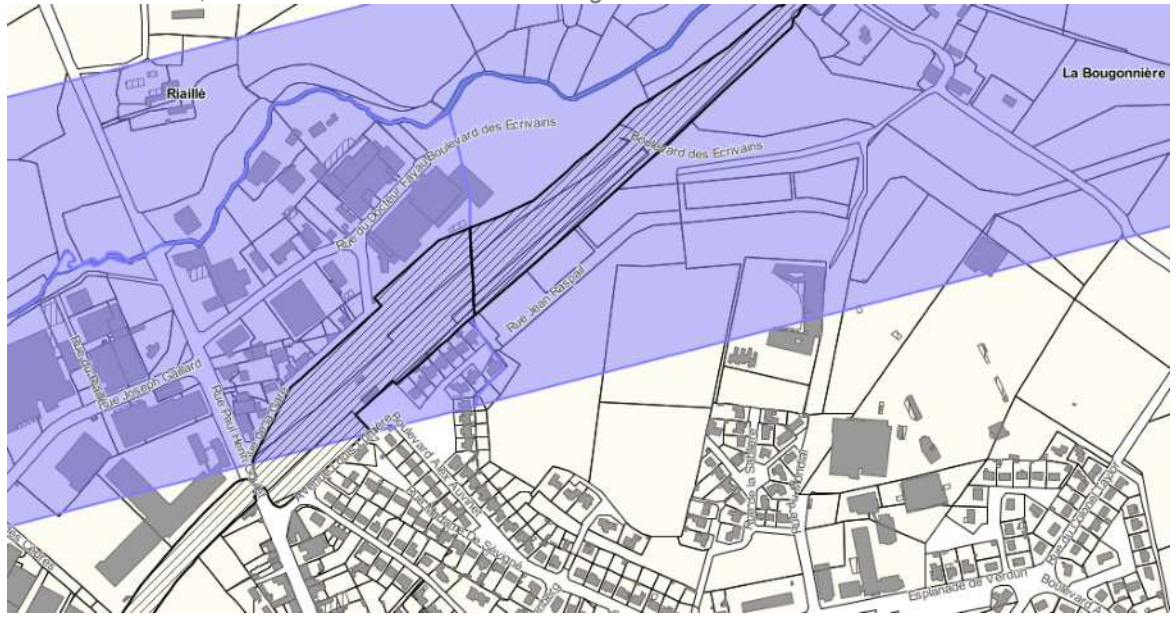
Statue protégée





Le site est partiellement concerné par une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 3 000 m²)**, secteur dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A l'intérieur de ces zones, des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



<p>Des Servitudes d'Utilité Publique ? ●</p>	<p>Le site est partiellement concerné par deux servitudes d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PT2  Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ... exploités par l'Etat - Liaison troposphérique Nantes – Corcoué-sur-Logne - Tours - Saint Symphorien - T1  : Servitudes relatives aux chemins de fer - Voie ferrée n° 530 de Nantes à La Roche sur Yon via Clisson <p><i>Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p> 
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Des infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ? ●</p>	<p>Le site est partiellement concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un périmètre de voisinage d'infrastructure routière génératrice de nuisances sonores : 30m par rapport à la RD137 et le Boulevard Auguste Durand.  <p><i>Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu</i></p> 
----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B – DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DES MODIFICATIONS

Santé humaine - Risques				
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site du projet est concerné par les quatre risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque de rupture du barrage de la Bultière (partiel) - Le risque sismique (tout le département de la Vendée est concerné) - Le risque radon (zone 3 pour un potentiel significatif, qui concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu) - Le risque retrait/gonflement des argiles (moyen, faible et inexistant). <p>Quatre établissements sont identifiés dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Cartes des anciens sites industriels et activités de services), comme étant des sites potentiellement pollués.</p>			
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #4a7c9c; color: white;">Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #00a09a; color: white;">Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des risques</td> </tr> </table>	Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi	Négatifs
Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi			
Négatifs	Pas d'augmentation des risques			
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Dans le règlement écrit :</p> <p>« Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par le ramassage des ordures ménagères, - Par la <u>prévention incendie</u>. » <p>En raison de son identification dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS), une attention particulière devra être portée afin de s'assurer de l'absence de risques de pollution.</p> <p>Le projet anticipe la présence des risques (gestion des eaux pluviales, renaturation des espaces, etc), les incidences seront donc limitées.</p>			
Santé humaine – Nuisances sonores				
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les activités qui seront exercées généreront moins de nuisances sonores que les activités anciennement exercées dans la ZI Gare (moins de trafic poids-lourds notamment), pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.			
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #4a7c9c; color: white;">Positifs</td> <td>Prise en compte des nuisances dans le PLUi. Les nouvelles activités engendreront moins de nuisances sonores</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #00a09a; color: white;">Négatifs</td> <td>Augmentation potentielle des nuisances sonores liée à l'augmentation du trafic routier résidentiel notamment</td> </tr> </table>	Positifs	Prise en compte des nuisances dans le PLUi. Les nouvelles activités engendreront moins de nuisances sonores	Négatifs
Positifs	Prise en compte des nuisances dans le PLUi. Les nouvelles activités engendreront moins de nuisances sonores			
Négatifs	Augmentation potentielle des nuisances sonores liée à l'augmentation du trafic routier résidentiel notamment			
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise du fait des nouvelles activités prévues, qui généreront moins de nuisances sonores .			
Milieux remarquables, faune, flore				
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu ne comporte pas de zone Natura 2000 : la plus proche est le lac de Grand Lieu, situé à environ 33 km.</p> <p>Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi.</p> <p>Les zones jugées sensibles les plus proches d'un point du site sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ZNIEFF de type 1 « Zones à chiroptères du bourg de Montaigu » située à 733m. - L'Espace Naturel Sensible « Enceinte de Montaigu » situé à 502m. - Un Espace Boisé Classé situé à 131m. 			
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #4a7c9c; color: white;">Positifs</td> <td>Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #00a09a; color: white;">Négatifs</td> <td>Pas d'augmentation des pressions sur les milieux sensibles</td> </tr> </table>	Positifs	Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore)	Négatifs
Positifs	Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore)			
Négatifs	Pas d'augmentation des pressions sur les milieux sensibles			
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et	Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.			

compenser les incidences négatives		
Zones humides		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucune zone humide : la plus proche se situe le long du site, en zone naturelle (N).	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides
	Négatifs	Pas d'augmentation des pressions sur les milieux humides
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.	
Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI : le point le plus proche de l'AZI se situe à 291m. Le site est longé par le ruisseau du Riailé , au nord du site.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Connaissance et diffusion de l'information de l'existence des cours d'eau.
	Négatifs	Pas d'augmentation des pressions sur les cours d'eau.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique, ni d'un site classé ou inscrit. Une statue identifiée en élément ponctuel du patrimoine bâti protégé au PLUi se situe sur le secteur. Le site est partiellement concerné par une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA : seuil 3 000 m²) , secteur dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. A l'intérieur de ces zones, des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Prise en compte du patrimoine dans le PLUi
	Négatifs	Pas d'augmentation des pressions sur le patrimoine
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.	
Déplacements		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est localisé en entrée de ville de l'agglomération montacutaine. Les activités prévues génèreront moins de trafic poids-lourds.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Prise en compte des nuisances dans le projet d'aménagement global. Les nouvelles activités engendreront moins de nuisances sonores
	Négatifs	Augmentation potentielle des déplacements liée à l'augmentation du trafic routier résidentiel notamment
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La proximité de la Gare et le boulevard des Ecrivains, qui finalise la rocade de l'agglomération de Montaigu, permettront d'absorber les nouveaux flux notamment résidentiels.	

C – CONCLUSION DE L’AUTO-EVALUATION

Considérant le fait :

- Que le site se situe partiellement sur un espace déjà artificialisé et bâti,
- Que le site est déjà classé en zone urbaine ou en zone à urbaniser à court terme (1AUG),
- Que les modifications apportées s’inscrivent dans une démarche globale de requalification des anciennes zones industrielles, de création d’un quartier à vivre et d’un quartier paysager à travers la modification d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP),
- Que les modifications apportées permettent de corriger des erreurs matérielles,
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

L’auto-évaluation conclue à l’absence d’incidences significatives sur l’environnement des modifications réalisées.

3.2. MODIFICATION DE ZONAGE – CHATEAU DE LA PREUILLE – COMMUNE DE MONTAIGU-VENDEE

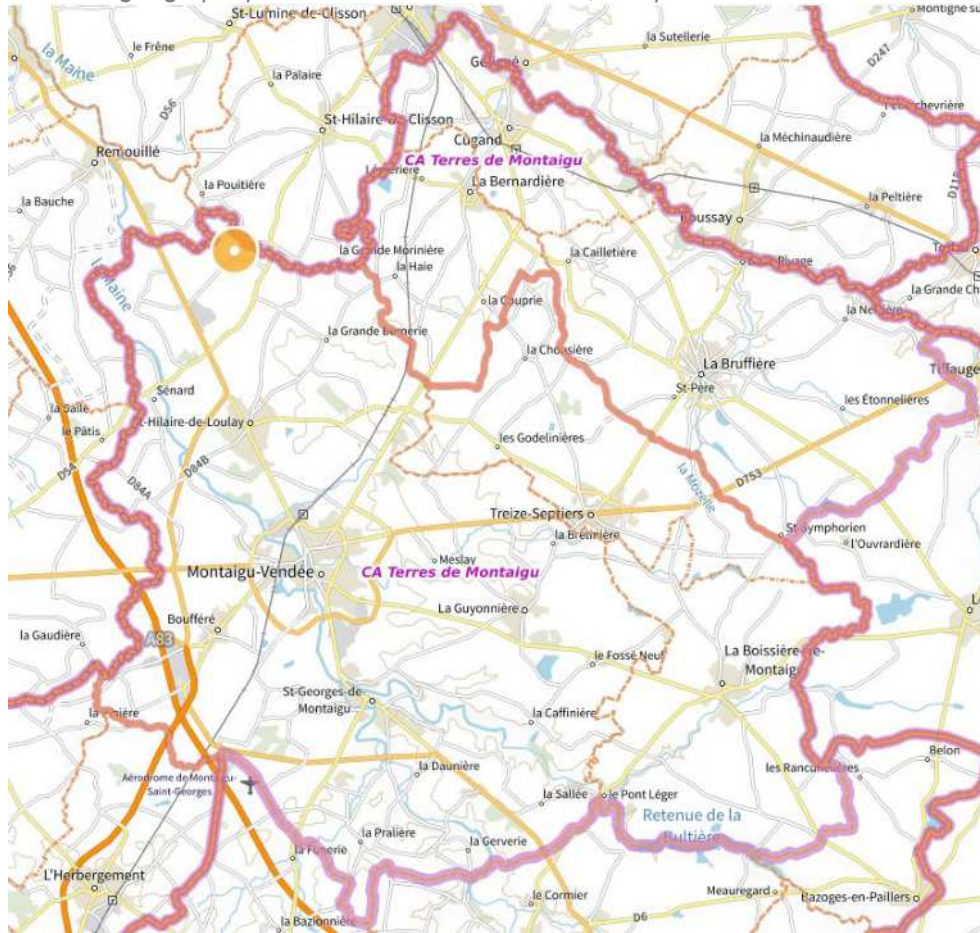
I – LA PRESENTATION DU SECTEUR MODIFIE

➤ MODIFICATION DE ZONAGE A > NT (CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE)

A – LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SECTEUR MODIFIÉ

Le Château de la Preuille se situe à la frontière entre la Vendée et la Loire-Atlantique, au **nord de la commune de Montaigu-Vendée** (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay).

Situation géographique du Château de la Preuille, Géoportail



Vue aérienne du Château de la Preuille, Géoportail



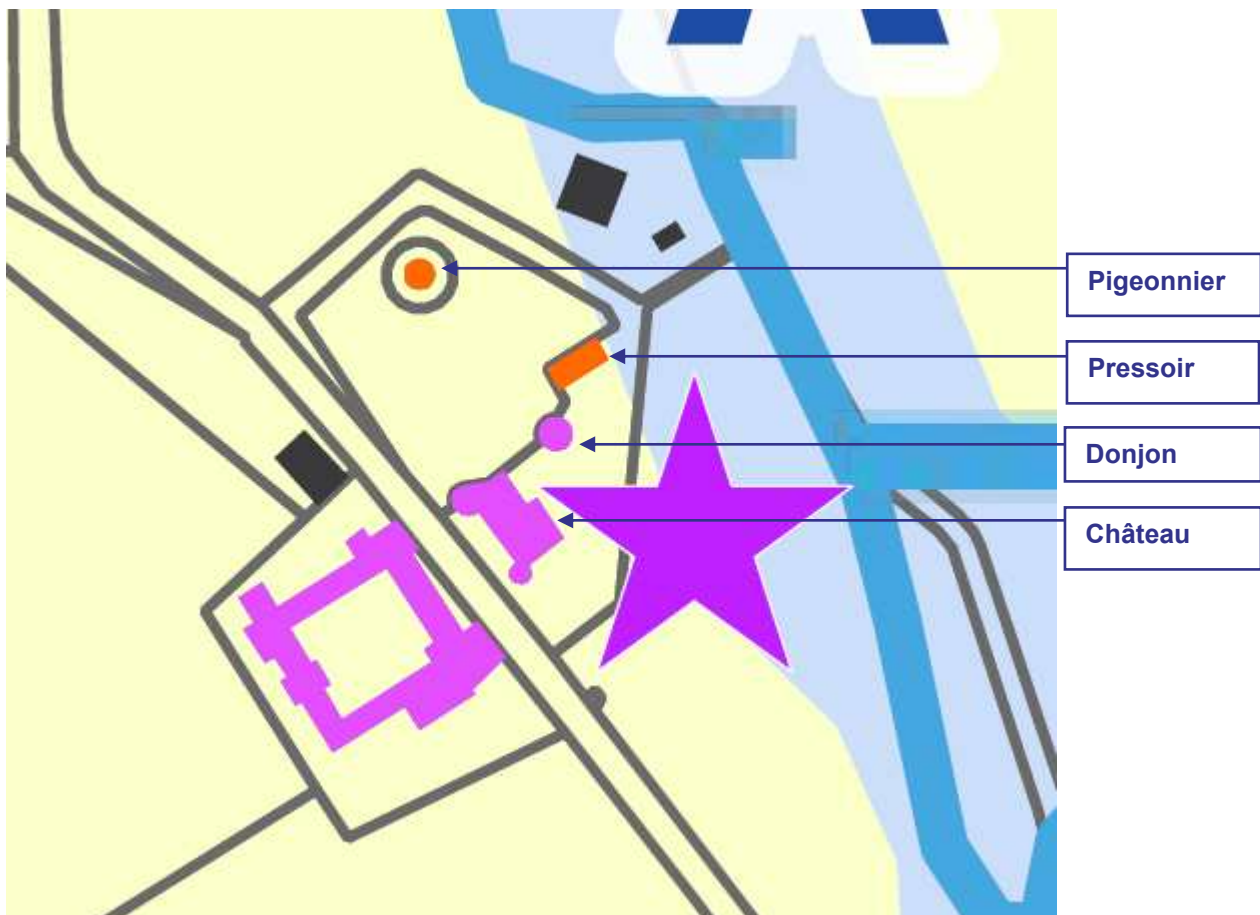
B – LES CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES DU SECTEUR MODIFIÉ

- **Zonage**

Les parcelles cadastrées 0A 122, 123, 124, 283, 386 et 387 sont classées en **zone agricole (A)**.

La zone agricole correspond **aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées et aux villages de faible dimension.**

Extrait du règlement graphique avant modification



- **Patrimoine bâti protégé**

Le site est concerné par des protections liées au patrimoine bâti au PLUi :

- Le château et le donjon sont classés en **édifices remarquables**.
- Le pressoir et le pigeonnier sont classés en **bâtiments intéressants**.

NB : Le pigeonnier est également classé en petit patrimoine à protéger.



L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

a) Patrimoine bâti

Dans la perspective de renforcer les modalités de préservation du patrimoine, le patrimoine bâti du territoire a été identifié selon 3 catégories : les édifices remarquables, les bâtiments intéressants et les ensembles urbains intéressants.

Les prescriptions réglementaires sont modulées en fonction de l'intérêt architectural des constructions. Les 3 catégories de constructions ont été repérées et figurent sur les documents graphiques du PLUi :

- Les « **édifices remarquables** » ont été sélectionnés en raison de leur grande qualité architecturale. Leur aspect est toujours homogène et ne présente que des altérations mineures. Ils sont souvent représentatifs d'une typologie bien affirmée dont ils comportent tous les détails, ou c'est parfois leur rareté qui est apparue déterminante. En cas de travaux, la restitution des dispositions d'origine est exigée.

- Les « **bâtiments intéressants** » sont des témoins importants de l'histoire. De styles architecturaux non homogènes et de périodes de construction diverses, ils constituent des repères historiques majeurs dans l'évolution de la cité. Leurs caractéristiques en font des immeubles représentatifs du paysage urbain car ils contribuent à l'histoire de la ville et à son harmonie.
- Les « **ensembles urbains intéressants** » correspondent à des bâtiments qui ont été édifiés principalement au XIXème siècle, leur typologie est bien marquée et ils ne présentent que des altérations mineures. Ils forment parfois des ensembles continus homogènes dont la qualité urbaine est à préserver.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme bâtiments ou ensembles urbains d'intérêt patrimonial sur les documents graphiques du PLUi ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou de l'ensemble urbain. Les règles à respecter pour les travaux portant sur ces bâtiments figurent en annexe 1 du règlement écrit du PLUi.

NB : Ces dispositions intègrent les modifications réalisées dans la procédure de modification n°2 du PLUi en cours d'élaboration.

b) Petit patrimoine

Le PLUi a défini des éléments du petit patrimoine à protéger :

- ★ **Éléments ponctuels** (lavoirs, remparts, puits, oratoires, fours à pain, calvaires, arceaux, statues, croix, fontaines)

Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du « petit patrimoine » local. Ils figurent sur les documents graphiques du PLUi.

La démolition des éléments ponctuels ou linéaires identifiés au titre du patrimoine bâti est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

II – LA JUSTIFICATION DU BESOIN DE MODIFICATION

1) Les activités existantes

Le Château de la Preuille date du XI^e siècle. Il est situé exactement à l'ancienne frontière de la Vendée et de la Bretagne à Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay).

Ce vieux château féodal a pris sa forme actuelle aux XIII^e et XV^e siècles. Les larges douves défendant l'aspect nord des murs et des tours indiquent ses origines de forteresse. Dans les années 1970, le Château de la Preuille n'était qu'une ruine. Racheté, les parties principales du château ont été restaurées, principalement le rez-de-chaussée. Au début des années 2000, le château a été une nouvelle fois vendu et les étages supérieurs ont été restaurés.

A ce jour, les nouveaux propriétaires du château proposent différentes prestations au sein de leur propriété :

- Chambres d'hôtes (4 chambres) avec un standing haut de gamme, labélisées Chambres d'hôtes Référence.
- 3 gîtes : 1 gîte pouvant accueillir jusqu'à 10 personnes, 1 gîte pouvant accueillir jusqu'à 6 personnes, 1 gîte pouvant accueillir jusqu'à 2 personnes.
- L'organisation de séminaires, mariages, fêtes de famille...

Leur clientèle est diversifiée :

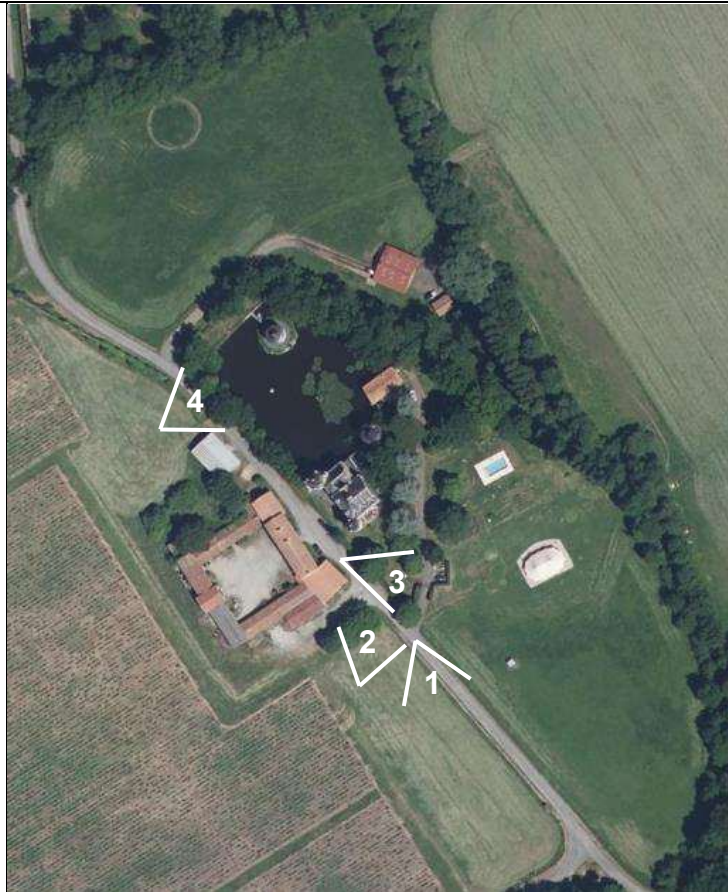
- Clientèle touristique pour la partie hébergement (chambres d'hôtes et gîtes).
- Clientèle d'affaire pour la partie séminaire.
- Clientèle grand public pour la partie événementielle.

Une piscine extérieure est à disposition des clients. Les mariages et fêtes de famille se déroulent sous une tente berbère installée à côté de la piscine devant le château, montée d'avril à septembre et pouvant accueillir entre 20 et 100 personnes. Ils peuvent faire appel à des prestataires extérieurs pour les prestations événementielles.

2) L'analyse du projet de STECAL NT « Château de la Preuille »

Plan de situation	
Vue aérienne	
Parcelles cadastrées	0A 122, 123, 387 + 0A 124, 283, 386 de manière partielle

**Environnement
immédiat**



1 - Haie bordant le site : des douves jusqu'à la tente installée entre avril à septembre



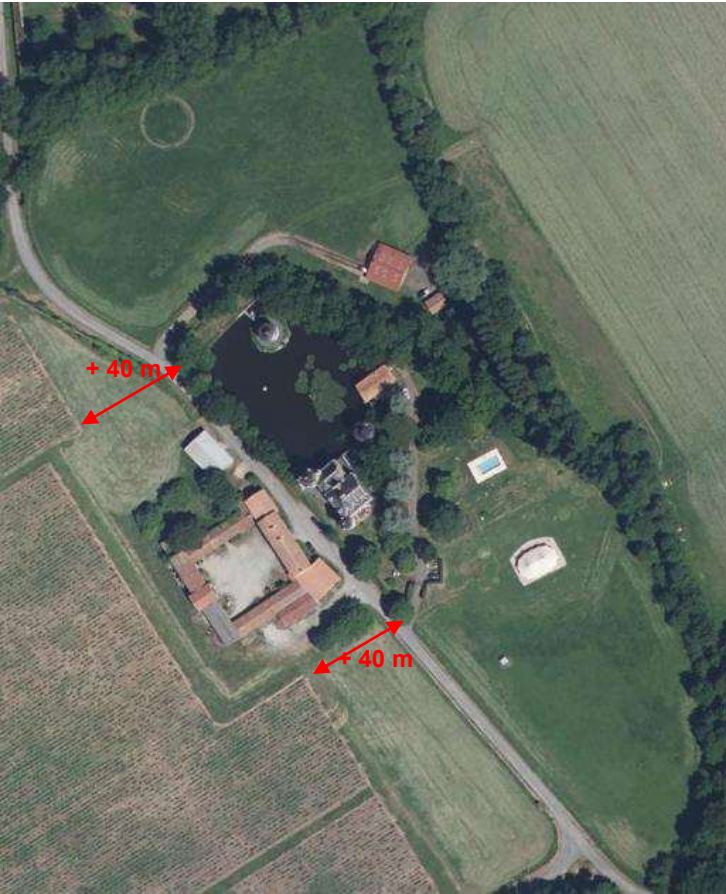
2 – Vignes situées le long de la voie communale



3 – Bâtiments du GFA La Preuille faisant écran entre les vignes et le château



4 – Muret longeant les vignes le long de la voie communale

<p>Typologie du bâti existant (constructions et installations)</p>	<p>Présence de 2 bâtiments légers au nord, d'un pigeonnier, d'un pressoir, d'un donjon, d'un château, d'une piscine et d'une tente installée de manière saisonnière (avril à septembre).</p>
<p>Surface du STECAL</p>	<p>1,34 ha : l'enveloppe du STECAL est délimitée au plus près des constructions et installations (bâti dur et léger). → Surface consommée antérieure au 1^{er} août 2021. Elle n'entre donc pas dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2021-2031.</p>
<p>Potentiel d'urbanisation hors constructions existantes</p>	<p>Bâti dur : 487 m² - Bâti léger : 216 m² - Piscine : 36 m² - Tente : 160 m² - Etang : 2 800 m² → 899 m² d'emprise au sol actuellement occupés. Ainsi, sur les 1,34 ha du futur STECAL, il resterait un potentiel d'urbanisation de 0,97 ha, largement occupé par des haies, arbres et bosquets. Le potentiel d'urbanisation est donc quasiment nul dans l'enveloppe du STECAL.</p>
<p>Enjeux environnementaux</p>	<p>Proximité d'une zone humide préservée à l'est, non impactée par le projet de STECAL.</p>
<p>Enjeux agricoles</p>	<p>→ Absence de périmètre de réciprocité agricole. → Zones d'épandage et de Non-Traitement : - Façade ouest : haie existante côté château, bâtiments côté château et activité viticole, muret en pierres côté activité viticole, ainsi que des distances de plus de 40m entre les vignes et les limites parcellaires du futur STECAL, permettent de limiter l'impact envers l'activité viticole située à proximité. - Façade est : large haie et cours d'eau, permettent de limiter l'impact envers l'activité agricole située à proximité.</p> 
<p>Réseaux et équipements existants</p>	<p>Desservi en réseaux d'eau et électricité.</p>
<p>Extrait du règlement écrit de la zone NT</p>	<p>ARTICLE N1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS Au sein du sous-secteur NT, les destinations et sous-destinations suivantes sont</p>

admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou changement de destination permettant d'accueillir des activités de pleine nature et d'animation du site.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public et l'entretien du site tels que : les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, les aires de camping-car, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les tables de pique-nique, les jeux pour enfants, les cabanons pour jardins familiaux, etc.).
- Les aménagements, ouvrages et installations directement **nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements**,
- Les constructions et aménagements liés aux activités d'hébergement touristique, **sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu naturel protégé**,
- Les constructions liées aux activités de restauration, **sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu naturel protégé**.

ARTICLE N2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation des constructions devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :

[...]

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.

- Lorsque le projet de construction se situe [...] en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

[...]

ARTICLE N3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :

- Sur les limites séparatives,

- Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 2m minimum ($L = H/2$).

- En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 2m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des

situations suivantes :

[...]

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

- Lorsque le projet de construction se situe [...] en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

[...]

ARTICLE N4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des autres types de constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Elles doivent, par leur parti pris architectural, leur volume et leur choix de matériaux et couleurs, **s'insérer de manière discrète dans le paysage naturel de la zone, sans le dénaturer.**

[...]

ARTICLE N7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être **végétalisés**.

NB : Ces dispositions intègrent les modifications réalisées dans la procédure de modification n°2 du PLUi en cours d'élaboration.

→ **L'annexe patrimoniale du règlement écrit du PLUi s'applique également aux bâtiments identifiés au patrimoine bâti.**

III – L'EVOLUTION SOUHAITEE

La modification de zonage permet la reconnaissance d'une activité d'hébergements touristiques préexistante à l'approbation du PLUi (25 juin 2019). Ce site d'hébergements touristiques n'avait pas été traité lors de l'élaboration du PLUi, il convient donc de corriger cette omission.

Il s'agit donc d'une **erreur matérielle**, définie par la jurisprudence comme la « malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme » (Conseil d'Etat, 31 janvier 2020, n°416364).

Un **STECAL NT (hébergements touristiques et activités de loisirs)** est donc créé au plus près des constructions et installations (bâti dur et léger) déjà existantes sur le site du Château de la Preuille.

La pérennisation de ces activités permet une **mise en valeur du patrimoine local bâti et paysager**, en témoigne la restauration en cours des douves du château.

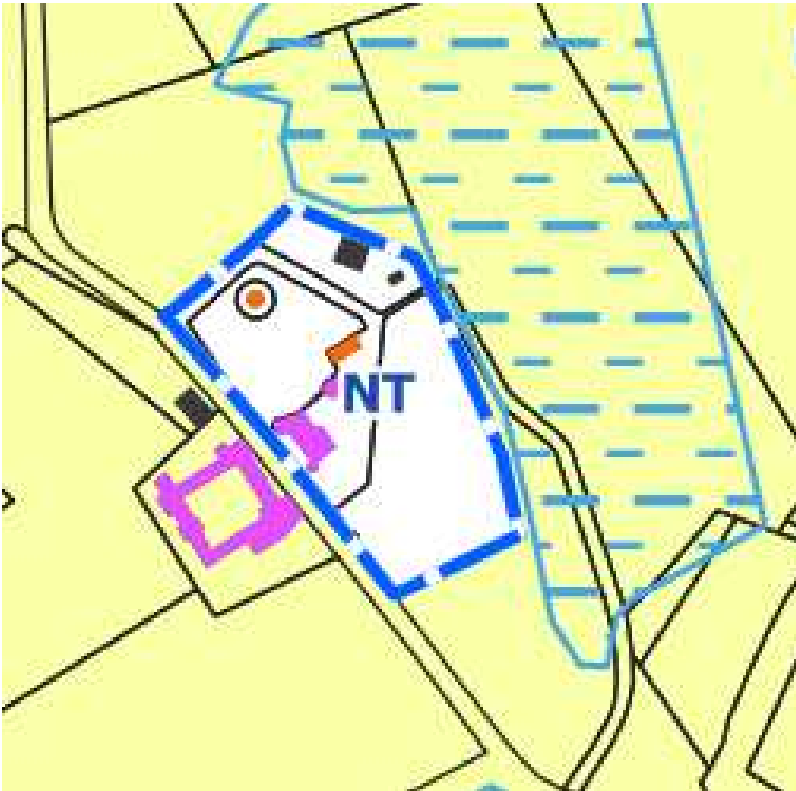
Afin de **corriger les erreurs matérielles**, il est nécessaire de :

- **Modifier le zonage A en NT** des parcelles cadastrées OA 122, 123, 387 et de manière partielle des parcelles cadastrées OA 124, 283, 386.
- **Supprimer le petit élément patrimonial identifiant le pigeonnier**, localisé sur la parcelle cadastrée OA 386, qui ne répond pas aux critères des éléments ponctuels du petit patrimoine et qui est déjà protégé au titre du patrimoine bâti en tant que bâtiment intéressant (cf p.67 à 68).


Bilan des surfaces modifiées – Château de la Preuille :

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
A	18723,36	18722,02	-1,34
NT	35,46	36,80	+1,34

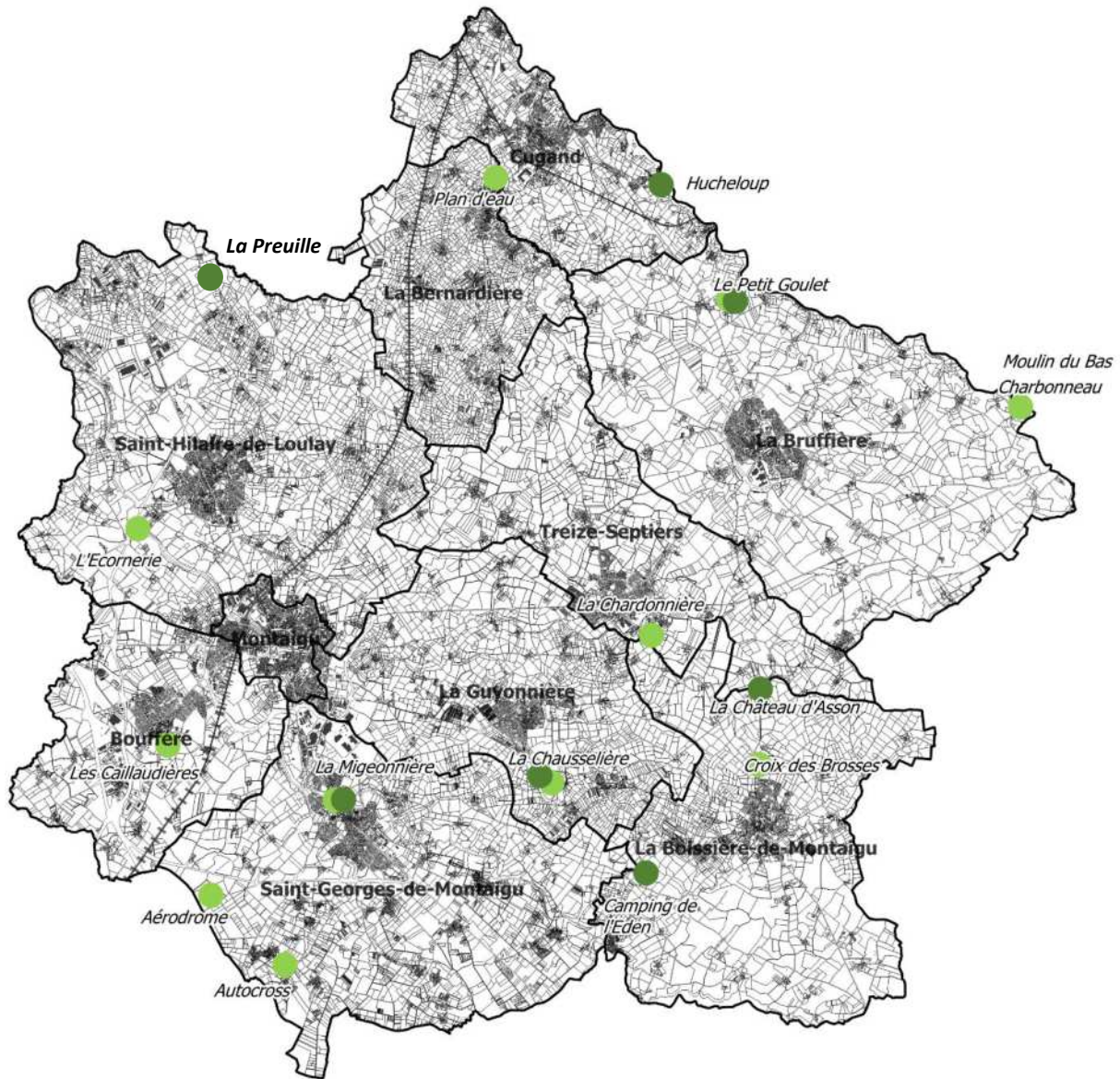
Extrait du règlement graphique après modification



Extrait du rapport de présentation après modification

<p>LES STECAL A VOCATION DE LOISIRS ET D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE (NT)</p>	<p>Justification</p>
<p>Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay) / Château de la Preuille</p> 	<p>Le Château de La Preuille, demeure féodale fortifiée du XIème siècle, est identifié en édifice remarquable au PLUi.</p> <p>A partir du début des années 2000, des activités d'hébergements touristiques se sont développées dans le Château et ses annexes, notamment pour des séminaires, des mariages, etc.</p> <p>Le site fait l'objet d'un classement en STECAL NT, délimité à partir des bâtiments et aménagements existants sur 1,34 ha.</p>

Après modification, le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu comptera **7 STECAL NT (activités de loisirs et hébergements touristiques)** et **10 STECAL (zones naturelles de loisirs)**.



- Stecal NT
- Stecal NL

0 1 2 km



IV – AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Pas d'objet.

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, **la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.**

3.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

I – MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE (UE)

L'article UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE des zones urbaines à vocation économique est modifié, comme suit :

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification	Justification de la modification
<p>Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>En zones UET, UES et UEES, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain sont considérées comme des limites séparatives.</p> <p>Des retraits supplémentaires peuvent être imposés pour des raisons de sécurité des accès.</p> <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. ▪ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation 	<p>Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zones UES et UEES, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement. • En zones UET, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement. <p>Lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain sont considérées comme des limites séparatives.</p> <p>Des retraits supplémentaires peuvent être imposés pour des raisons de sécurité des accès.</p> <p>L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, 	<p>La nouvelle règle d'implantation des constructions dans les zones UET permet différentes possibilités d'implantation, tendant vers la recherche d'un front bâti des activités tertiaires.</p> <p>Une optimisation du foncier est souhaitée dans ces zones à vocation tertiaire nécessitant moins d'occupation d'espace.</p>

<p>différente pour répondre et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.</p> <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.</p>	<p>l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

II – CREATION DU REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE (UZ)

Une zone urbaine (UZ) à vocation mixte (habitat/économie/services) est créée dans la présente modification. Ce règlement s'appliquera à un secteur situé au Quai Nord des Quais Saint-Hilaire (p.17 et suivantes).

NB : La création de ce règlement s'appuie sur les modifications proposées dans la procédure de modification n°2 en cours d'élaboration.

Extrait du rapport de présentation après modification

La zone UZ

Caractère de la zone :

La zone UZ correspond au futur secteur à vocation mixte habitat/économie/services, situé au Quai Nord des Quais Saint-Hilaire dans le secteur de la Gare de Montaigu. Elle vise à requalifier l'ancienne Zone Industrielle de la Gare, située au nord des voies ferrées. Elle permettra l'accueil d'une grande diversité de destinations, afin de répondre aux différents besoins des usagers de la Gare, des habitants et des salariés. Le règlement vise à permettre une mixité opérationnelle, dans le but d'une optimisation du foncier et de renaturation des espaces.

Choix effectués :

S'agissant de la délimitation

La délimitation de la zone UZ répond à l'enjeu de développement d'un quartier situé en pied de Gare, visant à requalifier les anciennes friches industrielles, situées au nord de la Gare de Montaigu.

S'agissant de la constructibilité

Le règlement de la zone UZ permet de programmer une offre tertiaire, mais également de formation, de micro-industrie, de recherche et de développement, d'activités support. Cette programmation pourra servir le tissu économique local qui pourra y implanter une partie de ses activités ou entreprises. Le règlement permet aussi la construction de nouveaux logements. La production de ceux-ci est privilégiée au nord-ouest dans le prolongement du tissu du faubourg existant.

Les constructions y seront implantées prioritairement à l'alignement, avec des gabarits de construction élevés et un pourcentage minimal d'espaces libres à végétaliser.

Extrait du règlement écrit créé

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UZ correspond au futur secteur à vocation mixte habitat/économie/services, situé au Quai Nord des Quais Saint-Hilaire dans le secteur de la Gare de Montaigu.

ARTICLE UZ1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	Justification de la création
<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).</p> <p>Destinations et sous-destinations autorisées Dans l'ensemble de la zone UZ, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les habitations, ▪ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ▪ Les équipements d'accueil du jeune enfant : crèches, micro-crèches, haltes garderies, multi-accueil, les maisons d'assistants maternels, ▪ Les bureaux, ▪ Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone. <p>Destinations et sous-destinations admises sous conditions Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi (25 juin 2019), non compatibles avec la vocation de la zone, à conditions : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, • Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. ▪ Les constructions à vocation industrielle compatibles avec la vocation de la zone, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et les dangers éventuels. ▪ La création de logements portant sur une ou plusieurs unités foncières de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes : 	<p>La mixité des destinations et sous-destinations autorisées dans cette nouvelle zone démontre la volonté de création d'un quartier à vivre « économie » et « habitat ». Une recherche de complémentarité des usages urbains est mise en avant, notamment dans une logique d'économie foncière.</p>

- 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaigu ;
Toutefois, les règles de densité pourront être adaptées :
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des problématiques de sécurité, d'accessibilité et/ou techniques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des prescriptions archéologiques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant un bâtiment ou un ensemble urbain d'intérêt patrimonial identifié au PLUi.
 - Toute opération créant plus de 20 logements comportera au minimum 20% de logements sociaux.

Pour l'application des objectifs de densité et de création de logements sociaux, dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un échelonnement en plusieurs phases, chacune des phases prises individuellement doit respecter les objectifs indiqués ci-dessus. Toutefois, dans le cas d'une opération échelonnée portée par un seul et même maître d'ouvrage, si celui-ci apporte les garanties suffisantes de respect des objectifs et présente dès la première autorisation un projet d'ensemble cohérent et viable, et s'il est démontré que le respect des objectifs pour chaque phase rend plus difficile la réalisation de l'opération, l'application des objectifs précités pourra se faire à l'échelle de l'ensemble du projet.

Destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone UZ, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs

<p>de caravanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes), habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial. ▪ Les annexes et garages individuels sur terrains non bâtis situés à plus de 50 m de la construction principale. ▪ Les constructions à usage de poulailler, clapier, chenil... autres qu'à usage individuel, ainsi que toute construction à caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement. ▪ Les éoliennes. ▪ Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radioélectriques. ▪ Les bâtiments agricoles et d'élevage. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement. ▪ Les cinémas. ▪ L'hébergement hôtelier et touristique. ▪ La restauration. 	
<p>ARTICLE UZ2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE</p>	<p>Justification de la création</p>
<p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes, modifiées ou à créer, sur au moins un point d'accroche.</p> <p>Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition d'un aménagement d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité. • Problématiques techniques ou de sécurité <ul style="list-style-type: none"> - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives. - En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en 	<p>La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies privilégiera la recherche d'un front bâti (optimisation du foncier) en considérant le profil de voies crée (pistes cyclables, trottoirs, alignement d'arbres, stationnement longitudinal et double sens de circulation). L'épaisseur de l'espace public permet d'inscrire un alignement des bâtiments sur la rue du Dr Fayau.</p>



<p>second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. <p>• Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue. - Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi. - Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante. <p>Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.</p>	
ARTICLE UZ3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Non réglementé.	/
ARTICLE UZ4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Non réglementé.	/
ARTICLE UZ5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à partir du niveau du sol naturel en tout point de la construction.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à la réalisation d'un R+3+attique, dans la limite de 22 mètres.</p> <p>Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UZ6.</p> <p>Les règles de hauteur pourront être adaptées pour permettre au projet de s'intégrer aux constructions voisines par une transition soignée, si le projet le justifie. En cas de forte déclivité du terrain, la hauteur maximale autorisée pourra n'être exigée que sur certaines façades.</p> <p>Seuls peuvent être édifiés en dehors des gabarits définis dans ce paragraphe des ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries</p>	<p style="text-align: center;">Justification de la création</p> <p>L'épaisseur de l'espace public démontre l'intérêt d'un gabarit de référence « R+3+attique », qui permet d'optimiser le foncier sur le secteur dans le but de créer notamment davantage d'espaces végétalisés au cœur du quartier.</p>

<p>d'ascenseur, ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps, édicules techniques...).</p> <p>Annexes Pour les annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.</p> <p>Hauteur en limite séparative Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.</p> <p>Exceptions L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas : - Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet. - Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.</p>	
<p>ARTICLE UZ6 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES</p>	<p>Justification de la création</p>
<p>Expression architecturale En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.</p> <p>Le blanc pur est de préférence à éviter. Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.</p> <p>Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.</p>	<p>Les règles inscrites sont en cohérence avec celles que l'on retrouve dans les autres zones existantes au PLUi.</p>

Les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie avec l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades

doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

Composition des clôtures

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples :

<p>tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les réfections et extensions de clôtures Les clôtures existantes et de qualité à la date d’approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l’objet d’une réfection à l’identique ou d’une extension dans les mêmes matériaux. <p><u>Dans l’ensemble de la zone UZ :</u> La clôture sera composée d’un grillage en métal à barreaudage vertical, de coloris gris clair. La clôture pourra éventuellement être doublée d’une haie à l’intérieur du terrain. Les clôtures pleines seront seulement autorisées autour des zones de stockage.</p> <p>La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres.</p> <p>L’ensemble des règles relatives aux clôtures ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux clôtures situées autour des équipements d’intérêt collectif et des services publics. ▪ Aux clôtures situées autour d’activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...). <p>Equipements techniques divers Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d’eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.</p> <p>Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégrés dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.</p> <p>Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d’une souche de cheminée, choix de couleur...).</p> <p>Les édicules techniques devront être habillés et ne devront pas être visibles depuis l’espace public.</p> <p>Exception L’ensemble des règles du présent article ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux équipements d’intérêt collectif et aux services publics. 	
<p>ARTICLE UZ7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Justification de la création</p>
<p>Les plantations réalisées sont constituées de préférence d’essences locales variées, à feuilles caduques. Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres</p>	<p>Une volonté de renaturation de l’ancienne ZI Gare est inscrite. Elle passera par la création d’espaces paysagers</p>

<p>doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.</p> <p>Les espaces libres, qui doivent représenter 25% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet, doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés...).</p>	<p>publics, qui sera prolongée au sein des futurs lots cessibles. Un équilibre entre le bâti, le stationnement et la place de la nature en ville doit être recherché.</p>
<p>ARTICLE UZ8 : STATIONNEMENT</p>	<p>Justification de la création</p>
<p>Modalités de calcul</p> <p>Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.</p> <p>La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.</p> <p>Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.</p> <p>Modalités de réalisation</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette et/ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300m).</p> <p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.</p> <p>Règles quantitatives</p> <p>Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :</p>	<p>Les règles en matière de stationnement démontrent une volonté d'optimisation de l'espace. Des parkings à large capacité ont déjà été créés dans les futures zones UZ et UET. Les études urbaines ont également démontré qu'un usage limité de la voiture sera réalisé, que ce soit par les salariés, habitants, usagers du secteur, du fait de la proximité de la gare et du développement des modes doux.</p>



Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises	
Logement	Logement (social ou de droit commun) : 1 place par logement	
Hébergement (personnes âgées, handicapées, en situation d'urgence, étudiants et jeunes travailleurs) Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Equipement d'accueil du jeune enfant Equipement d'intérêt collectif et service public Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. 	
Bureau	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher	
<p>Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.</p> <p>Stationnement des vélos</p> <p>Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics, il est imposé la réalisation d'aires de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée. 		
ARTICLE UZ9 : DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE		Justification de la création
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quelle que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra</p>		Les règles inscrites sont en cohérence avec celles que l'on retrouve dans les autres zones existantes au PLUi.

<p>être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement. Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Par le ramassage des ordures ménagères ▪ Par la prévention incendie. <p>Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.</p>	
<p>ARTICLE UZ10 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</p>	<p>Justification de la création</p>
<p>Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.</p> <p>Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forage et de la bonne qualité de l'eau prélevée.</p> <p>Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.</p> <p>Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.</p> <p>Eaux pluviales : L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit</p>	<p>Les règles inscrites sont en cohérence avec celles que l'on retrouve dans les autres zones existantes au PLUi.</p>

respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone urbaine, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

4. CONCLUSION

4.1. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UEE	229,69	216,01	-13,68
UEES	10,61	11,90	+1,29
UET	12,71	16,46	+3,75
UZ	0,00	12,39	+12,39
UBA	35,20	35,41	+0,21
UCA	1081,61	1081,62	+0,01
UL	141,38	141,14	-0,25
1AUG	12,02	8,35	-3,67
A	18723,36	18722,02	-1,34
N	2109,17	2109,11	-0,06
NT	35,46	36,80	+1,34

4.2. POTENTIEL DE LOGEMENTS MODIFIE

Le tableau suivant, figurant au rapport de présentation du PLUi, présente de façon synthétique le bilan des capacités de densification et des besoins en extension selon les différents pôles. Il comprend les informations suivantes :

- L'estimation du nombre de logements réalisables en densification sur les 10 années, dans le diffus et dans les OAP Renouvellement Urbain (à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine).
- L'estimation des besoins en extension (ouvertures à l'urbanisation) théoriques, comparée avec les surfaces retenues (dernière colonne). Il est à noter que cette estimation correspond au nombre de logements résiduels à construire (une fois retirés l'ensemble des logements comptabilisés en comblement de l'enveloppe urbaine), auxquels sont appliqués les densités minimales requises par secteur.

RESUME DES MODIFICATIONS :

Le tableau du potentiel de logements est modifié de la façon suivante :

- **Pour le Pôle de Pays (Montaigu Agglo)** : la modification apportée est relative à l'ajout des 100 logements potentiels en renouvellement urbain dans le cadre de l'OAP n°9 « Les Quais Saint-Hilaire » > Quais Nord, dans la colonne B « Nombre de logements potentiels en RU dans le cadre d'OAP ».
- Une **correction d'erreur matérielle est réalisée pour la colonne G** « Estimation des besoins en extension ». Ainsi, les chiffres correspondent à l'application de la densité allouée et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi. Le nombre global de logements à réaliser reste identique.

NB : En violet, sont reprises les modifications qui seront réalisées dans la procédure de modification n°2 du PLUi, en cours d'élaboration.

• **Tableau du potentiel de logements avant modification :**

Nombre de logements à construire	Logements programmés en combiement de l'enveloppe urbaine				F	Estimation des besoins en extension				Surface et répartition zones à urbaniser				
	A	B	C	D		B+C+D+E	A-E-F+G	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	H	G+H	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	
Objectif période PLUI (2019-2029)		Nombre de logements potentiels en RU dans le cadre d'OAP	Estimation du nombre de logements réalisables en densification sur 10 ans hors OAP	Estimation du nombre de logements dans les secteurs d'attente	Nombre total de logements potentiels en RU	Chgt destination	Estimation chgt destination (50%)	Besoin total en nombre de logements en extension	Densité appliquée (logts/ha)	Surfaces Habitat en extension (ha)	Surface Equip. Public dans OAP mixte	Surface brute des OAP en extension (habitat et équipements d'intérêt collectif)		
Montaigu Agglo	540	293	32	76	401				13,6	13,6	0,8	14,4		
Bouffière bourg	350	20	39		59				7,4	7,4	5	12,4	7,4	
Saint Georges bourg	350	43	55		98	78	39	992,5	9,2	9,2		9,2		
Saint Hilaire de Loulay bourg	350	200	67		267				9,8	9,8		9,8	5,9	
La Guyonnière bourg	300	0	32		32				8,5	8,5		8,5		
Total Pôle de Pays	1889	556	225	76	857	78	39	992,5	20,5	48,5	5,8	54,3	41	13,3
Cucaud	252	84	83		167	8	4	91	17	5,3		5,3	5,3	
La Bruflère	293	15	41		56	25	12,5	223,5	17	13,2	2	15,2	9,5	5,7
Treize Septiers	232	30	81	78	189	7	3,5	39,5	17	2,4		2,4	2,4	
Total Pôle d'appui	786	129	205	78	412	40	20	354	17	20,9	2	22,9	17,2	5,7
La Bernardière	150	0	21		21	12	6	123	15	8,2		8,2	5,8	2,4
La Boissière de Montaigu	188	0	65		65	14	7	110	15	7,7		7,7	5,25	2,45
Total Pôle de proximité	338	0	86		86	26	13	239	15	15,9		15,9	11,05	4,85
TOTAL	3013	685	516	154	1355	144	72	1585,5		85,3	7,8	93,1	69,25	23,85

• **Tableau du potentiel de logements après modification :**

	Nombre de logements à construire		Logements programmés en comblement de l'enveloppe urbaine				F		Estimation des besoins en extension				Surface et répartition zones à urbaniser	
	A	B	C	D	B+C+D+E	Chgt destination	Estimation chgt destination (50%)	A-E-F=G	Densité appliquée (logts/ha)	Habitat en extension (ha)	H	G+H	Surface zone 1AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)	Surface zone 2AU (habitat et équipements d'intérêt collectif)
Montaigu Agglo	640	393	32	76	501					13,6	0,8	14,4	14,4	
Boufféré bourg	350	20	39	0	59					7,4	5	12,4	5	7,4
Saint-Georges-de-Montaigu bourg	350	43	55	0	98	77	38,5	992,5		9,2	0	9,2	9,2	
Saint-Hilaire-de-Loulay bourg	350	200	67	0	267					9,8	0	9,8	3,9	5,9
La Guyonnière bourg	300	0	32	0	32					8,5	0	8,5	8,5	
Total Pôle de Pays	1990	656	225	76	957	77	38,5	992,5	20,5	48,5	5,8	54,3	41	13,3
Cugand	262,5	84	83	0	167	11	5,5	90	17	5,3	0	5,3	5,3	
La Bruère	292,5	15	41	0	56	25	12,5	224	17	13,2	2	15,2	9,5	5,7
Treize Septiers	233,5	30	159	0	189	8	4	40,5	17	2,4	0	2,4	2,4	
Total Pôle d'appui	788,5	129	283	0	412	44	22	354,5	17	20,9	2	22,9	17,2	5,7
La Bernardière	150,5	0	21	0	21	13	6,5	123	15	8,2	0	8,2	5,8	2,4
La Boissière-de-Montaigu	187,5	0	65	0	65	14	7	115,5	15	7,7	0	7,7	5,25	2,45
Total Pôle de proximité	338	0	86	0	86	27	13,5	238,5	15	15,9	0	15,9	11,05	4,85
TOTAL	3116,5	785	594	76	1455	148	74	1585,5	/	85,3	7,8	93,1	69,25	23,85

5. ANNEXES

5.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4

**TERRES DE
MONTAIGU**
Communauté d'agglomération

Envoyé en préfecture le 11/10/2023
Reçu en préfecture le 11/10/2023
Publié le 13 OCT. 2023
ID : 085-200070233-20231009-ARRAE_2023_070-AR

**ARRÊTÉ
DU PRESIDENT**
N° ARRAE_2023_070

Prescription de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu

Le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L132-7 et L132-9, L153-36 et suivants,
Vu le Code de l'environnement,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2019 et ses évolutions,
Considérant que la présente modification du PLUi a pour objet de modifier le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes du document d'urbanisme,
Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence :
« 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 édicte en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »
Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, permettant :
« 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 L131-B du présent code. »
Considérant qu'une enquête publique sera organisée conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme,
Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire délibérera pour approuver la modification du PLUi, le projet sera éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur,
Considérant que « Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération » délègue les compétences « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » conformément aux statuts modifiés en date du 14 décembre 2021,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est prescrite, conformément aux dispositions de l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

La modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu porte sur des évolutions du rapport de présentation, des règlements écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation et des annexes du document d'urbanisme, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

ARTICLE 3

Le dossier de modification du PLUi sera notifié au Préfet de la Vendée, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme et aux maires des communes membres concernées par le PLUi, avant l'ouverture de l'enquête publique.
Conformément aux dispositions de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera consultée.

ARTICLE 4

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération de l'organe délibérant de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

ARTICLE 5

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

Il sera affiché au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres concernées par le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet de la Vendée.

Fait à Montaigu-Vendée

Le Président,
Antoine CHEREAU


Signé électroniquement par : Antoine
Chereau
Date de signature : 11/10/2023
Qualité : Président de Terres de
Montaigu Communauté
d'agglomération



Certifié exécutoire par le Président, compte tenu de la réception en Préfecture et de sa publication et/ou de sa notification.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes (6, allée de l'île Glorieuse - CS 24111 - 44091 NANTES Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.