

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION n°2

Notice de présentation

	Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
Elaboration du PLUi	<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 16/11/2017	<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 15/02/2024	<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 12/12/2024
Modification n°1	<i>Arrêté du Président en date du</i> 06/03/2025		<i>délibération du Conseil Communautaire en date du</i> 22/05/2025
Modification n°2	<i>Arrêté du Président en date du</i> 25/06/2025		

Sommaire

1. EXPOSE DES MOTIFS	4
1.1 Historique du document d'urbanisme	4
1.2 Objet de la procédure de modification	4
1.3 Définition du champ d'application de la procédure	4
2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
2.1 Rectifier l'erreur matérielle constatée sur le règlement graphique de Challans	6
2.1.1 Contexte et présentation de l'erreur : le projet de maison de santé	6
2.1.2. Evolution du règlement graphique	9
2.1.3. Bilan des surfaces	10
2.2 Préciser les modalités d'application de la règle dite de 'pleine terre' dans le règlement écrit (article 2 des dispositions communes)	11
2.2.1 Contexte et justification de la modification	11
2.2.2 Présentation avant/après de la modification (page 25 du règlement écrit)	12
2.3 Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques (article A 4.3 de la zone A)	14
2.3.1 Contexte et justification de la modification	14
2.2.2 Présentation avant/après de la modification (pages 75 et 81 du règlement écrit) ..	15
2.4 Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A et N (article 6 des dispositions communes)	16
2.4.1 Contexte et justification de la modification	16
2.4.2 Présentation avant/après de la modification (page 27 du règlement écrit)	17
3. INCIDENCE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT	20

PREAMBULE

La communauté de communes Challans Gois Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2024.

Une première modification du document a été approuvée en Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025.

Cette nouvelle procédure de modification vise à rectifier, préciser ou assouplir certaines dispositions du règlement du PLUi.

La présente notice de présentation présente le projet de modification du règlement (écrit et graphique), l'exposé des motifs et intègre les plans avant/après modification.

1. EXPOSE DES MOTIFS

1.1 Historique du document d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024.

1.2 Objet de la procédure de modification

Par arrêté n°25-258 en date du 25 juin 2025, Monsieur le Président de Challans Gois Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure vise à rectifier, préciser ou assouplir certaines dispositions du règlement du PLUi :

- Préciser les modalités d'application de la règle du pourcentage minimal de pleine terre obligatoire pour toutes les parcelles de plus de 200 m² (article 2 des dispositions communes à toutes les zones),
- Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques (article A 4.3 de la zone A),
- Rectifier une erreur matérielle constatée sur le périmètre de la zone Ue du pôle santé/solidarités (rue de la Poctière) de la ville de Challans (règlement graphique),
- Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A ou N (article 6 des dispositions communes à toutes les zones).

1.3 Définition du champ d'application de la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par ***l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme*** qui précise qu'elle peut être effectuée dans :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41
- les cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L 151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente procédure vise uniquement à **rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique**.

Ce recalage ne conduit :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone,
- ni à réduire les possibilités de construire,
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- ni à porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par conséquent le présent projet de modification du PLUi de Challans Gois Communauté rentre dans le cadre de ces dispositions légales et peut être adopté selon une procédure dite 'simplifiée'.

Déroulement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Avant la mise à disposition au public, le dossier constitué est transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale

Une procédure de modification simplifiée doit être soumise à évaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » ou lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision.

Champ d'application de l'évaluation environnementale			
Procédure	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas	Dispense d'évaluation environnementale
PLUi : Modification (R.104-12 CU)	<ul style="list-style-type: none">Impact sur un site Natura 2000Modification simplifiée qui emporte les mêmes effets qu'une révision (L.131-7 et L.131-8 CU)	Tous les autres cas de modification	<ul style="list-style-type: none">Rectification d'une erreur matérielleEvolution qui a pour seul objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser

D'après l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la collectivité saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du CU et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

La présente notice présente une évaluation adaptée et proportionnée des incidences du projet de modification n°2 sur l'environnement, limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLUi.

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Rectifier l'erreur matérielle constatée sur le règlement graphique de Challans

2.1.1 Contexte et présentation de l'erreur : le projet de maison de santé

La ville de Challans a engagé une réflexion en 2021 sur la création d'un pôle 'Solidarités et Santé', en s'appuyant sur l'implantation de structures existantes (EPSMS du Pays de Challans, ESATCO de Challans, EHPAD Aquarelle, Village OASIS, ...) dans un secteur à vocation sanitaire et sociale, rue de la Poctière, à proximité de la gare et de l'hôpital (cf. *extrait ci-dessous*), sur une superficie d'environ 10 hectares.



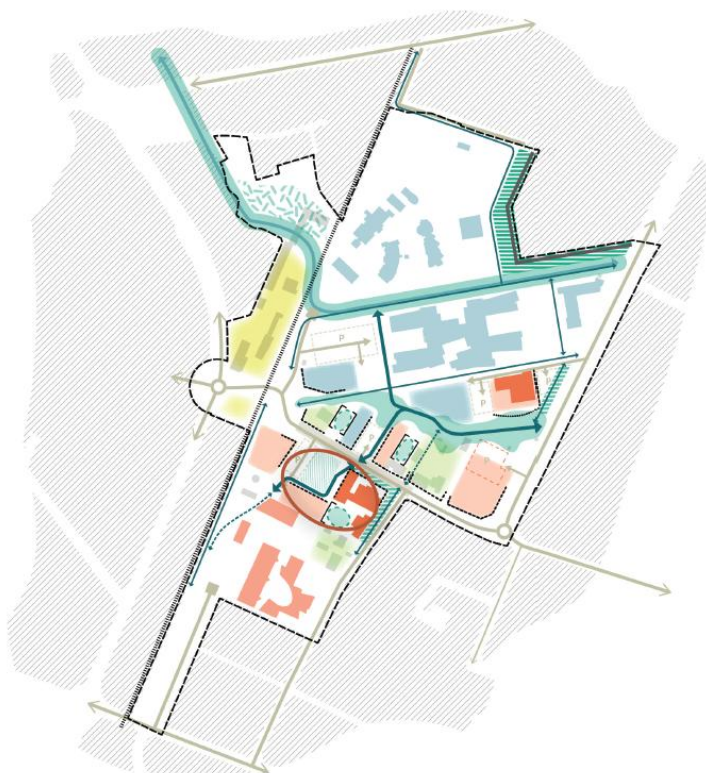
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et notamment le souhait de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur, la ville a missionné un bureau d'études en charge de définir un programme d'aménagement avec la création d'une maison de santé, d'une épicerie solidaire et des logements. L'OAP, validée en décembre 2022, est aujourd'hui intégrée dans le dossier de PLUi approuvé (OAP vocation principale « pôle solidarités et santé »).

L'OAP répond notamment à l'objectif d'affirmer un véritable pôle santé et solidarités en maintenant les fonctions existantes et en permettant l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension solidarité et santé (cf. *extrait ci-dessous*).

// SPATIALISATION DES ORIENTATIONS

AFFIRMER UN PÔLE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

- **Conforter les structures existantes et favoriser leur évolution** (extensions, changement de destination, densification des sites...) au service du renforcement de cette dimension «solidarités» et/ou santé tout en garantissant les besoins en sécurité, intimité liés au fonctionnement des structures et notamment à l'accueil de publics spécifiques
- **Conforter le pôle Oasis au sud de la rue de la Poctière**, et favoriser l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension «solidarités»
- **Déployer des antennes «solidarités» au nord de la rue de la Poctière**, en fonction des opportunités foncières et des besoins liés au fonctionnement de ces activités (stationnement, locaux artisanaux, nécessité ou non de proximité directe avec le coeur du pôle solidarités...)
- **S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale**, en lien avec les structures existantes à proximité directe
- **Anticiper la mutation éventuelle à moyen/long terme de certaines parcelles** vers l'une ou l'autre des fonctions : permettre le maintien et l'évolution des logements existants, veiller au traitement des limites avec ces fonctions habitées, concevoir des programmes qui anticipent (par leur implantation et leurs usages) la possibilité à moyen et long terme de côtoyer de nouvelles fonctions de «solidarités» et/ou de santé
- **Favoriser la densification du secteur en fonctions de solidarités et/ou santé et positionner les nouvelles fonctions en tenant compte de l'environnement immédiat :**
 - . la proximité avec la voie ferrée (sécurité, nuisances, contraintes d'implantations)
 - . la proximité de sites d'activités en activité (industrie) et rechercher l'aménagement d'une frange paysagère de transition



Extrait de l'OAP « pôle solidarités et santé »

La création d'une maison de santé pluriprofessionnelle constitue la première phase d'aménagement de ce pôle.

Un groupe de médecins a fait connaître son intérêt pour s'engager dans ce nouveau projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle, selon un projet qui s'articule autour de l'accès et de la permanence des soins à travers un exercice coordonné et des partenariats extérieurs. Sur cette base, la commune a engagé fin 2024 une étude de programmation qui a permis de collecter les besoins des professionnels, d'établir un programme technique et fonctionnel et une première estimation du coût de l'opération.

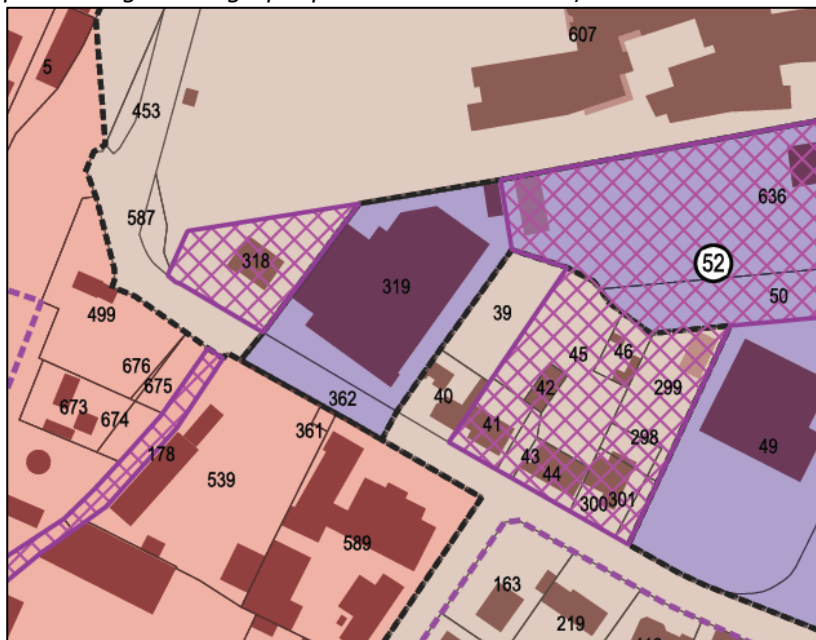
Le projet prévoit un espace d'accueil, huit cabinets de consultation pour les médecins et 3 salles d'attente correspondantes, une salle de soins et un bureau pour les infirmières. Outre les locaux dédiés aux professionnels de santé, le programme comprend 10 logements à l'étage (9 studios et 1T2) principalement dédiés aux étudiants en santé, sur le modèle de la maison des internes ouverte en novembre 2022. Cette nouvelle offre permettrait également de répondre aux besoins du centre hospitalier.

Un soin architectural particulier sera apporté à la façade du bâtiment qui sera intégré au cœur d'un îlot végétalisé, offrant des espaces de fraîcheur et un maillage de liaisons douces aux portes du centre-ville.




Le début de travaux pourrait intervenir en février 2026 pour une livraison en décembre 2026. Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 3,297 M€ TTC.

Ce projet de maison de santé se situe plus précisément sur la parcelle AK 319 (2896 m²) acquise par la commune en 2021.

Cette parcelle AK319 est intégrée par erreur au sein de la zone UE approuvée le 12/12/2024 (cf. extrait du plan de règlement graphique du PLUi ci-dessous).







ZONAGE

-  U : Zone urbaine mixte
-  Ua : Secteur cœur de bourg ou péricentralité Challans
-  UE : Zone urbaine à vocation économique

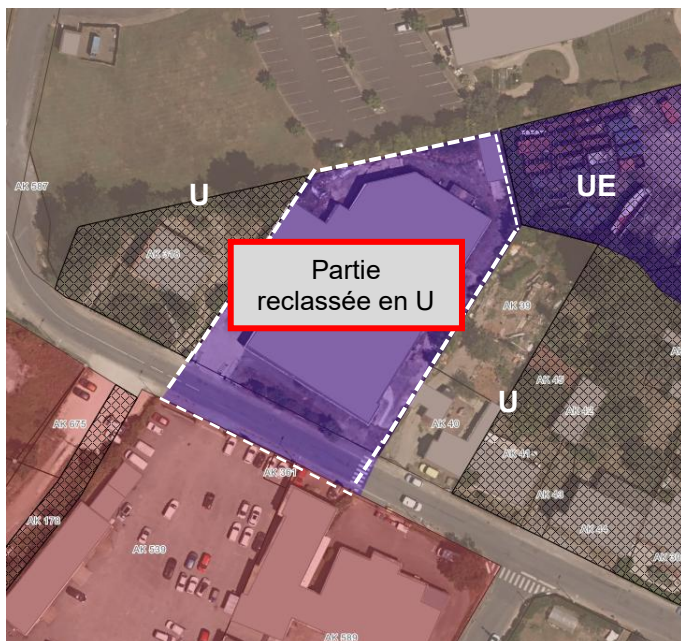
Au vu des conclusions de l'étude d'aménagement du secteur menée en 2021 et 2022 (soit bien avant la date d'approbation du PLUi), et traduites de façon réglementaire dans l'OAP, cette parcelle n'a pas vocation à accueillir des activités économiques mais plutôt des activités médicales (*cf. extrait ci-dessous*).



Extrait de l'OAP « pôle solidarités et santé »

-  **S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale**, en lien avec les structures existantes à proximité directe
-  Principe de bâtiment patio ou de cour
-  Principes d'implantation bâtie et d'animation de la rue
-  Favoriser une localisation des stationnements répartie, proche des voies mais en limitant leur perception depuis les rues et le coeur d'îlot (emplacement et surface non prescriptifs)

Le classement de la parcelle AK 319 en zone UE constitue donc une erreur matérielle nécessitant d'être rectifiée par un reclassement en zone U, davantage adapté aux orientations souhaitées par la collectivité. Par souci de cohérence, la partie de l'emprise publique située au-devant de la parcelle AK 319, correspondant à l'emprise de la rue de la Poctière, sera également reclassée en zone U.

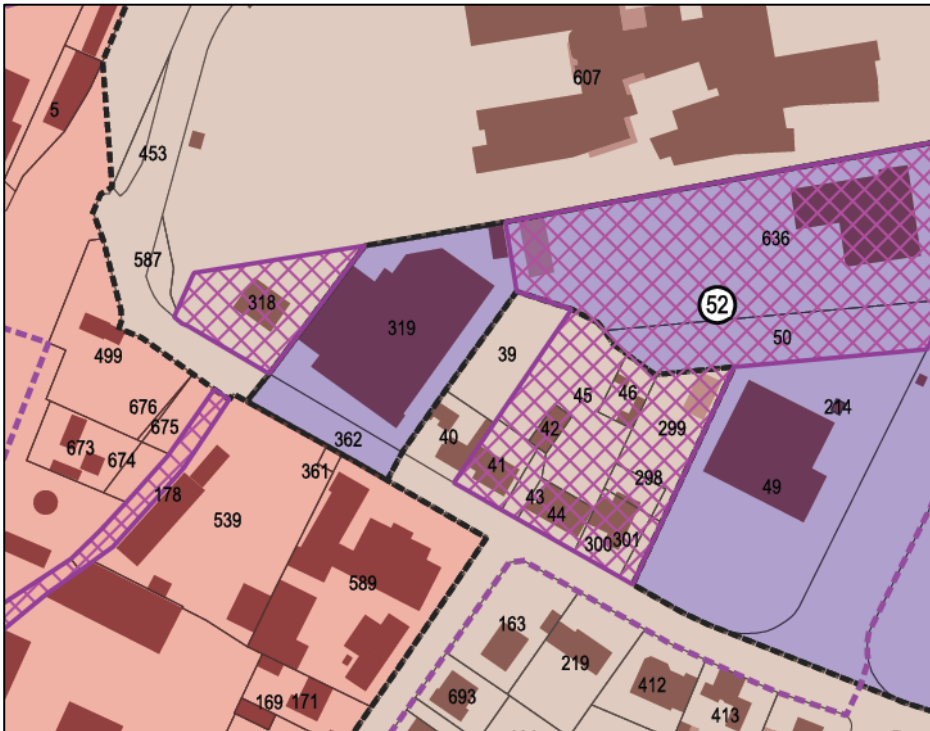


Environ **3400 m²** (2896 m² correspondant à la surface de la parcelle AK319 + environ 500 m² d'emprise publique) sont ainsi concernés par un nouveau classement en U au détriment de la zone UE.

Aucune surface A ou N n'est impactée.

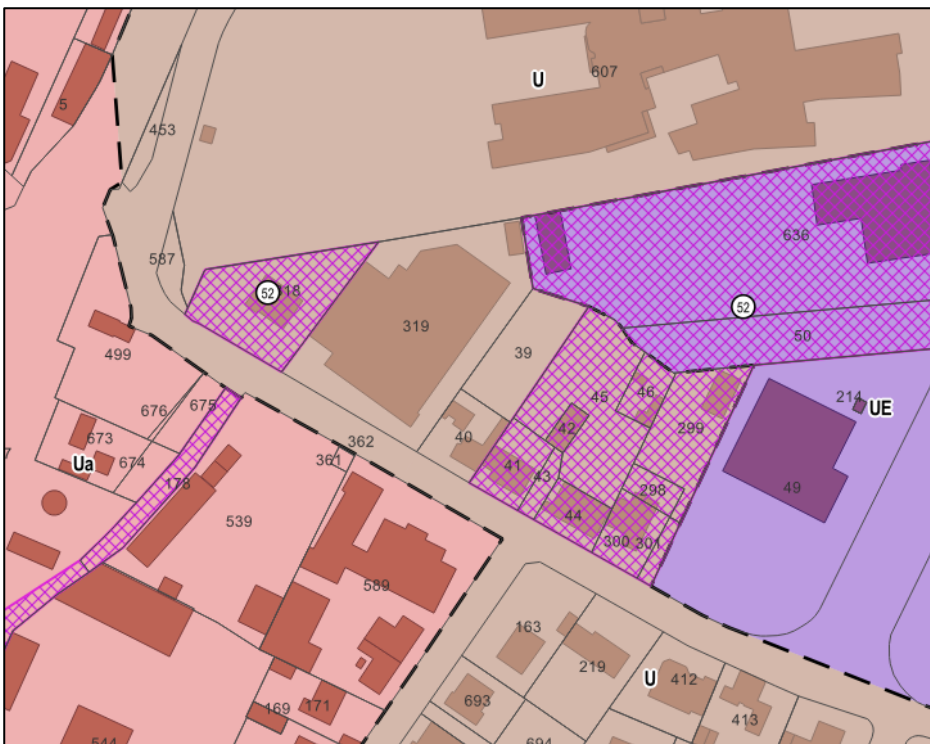
2.1.2. Evolution du règlement graphique

Extrait du zonage 'Challans – Bourg Sud-Est' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
AVANT MODIFICATION



localisation
du secteur concerné

Extrait du zonage 'Challans – Bourg Sud-Est' au 1/2500 (pièce n°5a du dossier de PLUi) –
APRES MODIFICATION



2.1.3. Bilan des surfaces

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) – AVANT MODIFICATION n°2

U	U	1985,8	2960.24
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	434.2	
	UEao	17.2	

Extrait du tableau des superficies des zones PLUi (en hectares) – page 77 du livret 2 du rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLUi) – APRES MODIFICATION n°2

Seules les zones U et UE sont concernées. Environ **3400 m²** (soit 0,3 hectare) sont ainsi reclassés en U au détriment de la zone UE. La surface totale de l'ensemble des zones U reste inchangée (2960,24 hectares).

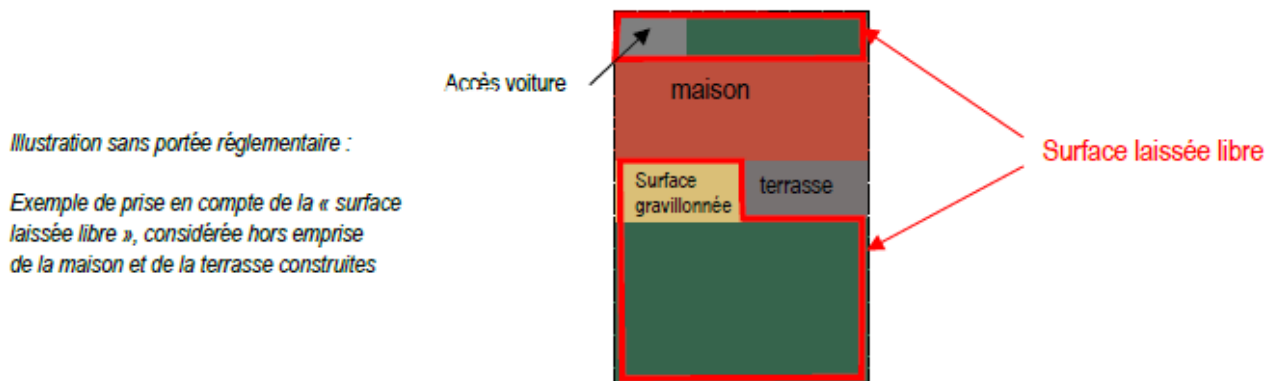
U	U	1985,8	→ +0,3 = 1986,1
	Ua	119.2	
	Ub	59.2	
	Uc	2.3	
	Ud	142.7	
	UE	434.2	→ -0,3 = 433,9
	UEao	17.2	
		2960.24	

2.2 Préciser les modalités d'application de la règle dite de 'pleine terre' dans le règlement écrit (article 2 des dispositions communes)

2.2.1 Contexte et justification de la modification

L'article 2 des dispositions communes à toutes les zones prévoit que « pour les parcelles de plus de 200 m², 60% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre » (page 25 du règlement écrit).

Une illustration complète la règle (sans portée réglementaire) :



Depuis son application début 2025, cette règle pose de nombreuses difficultés d'appréciation considérant :

- Son application uniforme sur toutes les zones U, AU, A et N du PLUi, aussi bien pour des projets d'habitat que des projets d'activités économiques ou d'équipements publics, aussi bien pour des projets localisés en milieu très dense (centre-ville / centre-bourg) qu'en zone naturelle ou agricole ;
- L'absence de définition précise des notions de 'surface laissée libre', de 'terrasses' ou encore de 'pleine terre' ;
- L'impossibilité de respecter la règle lorsque la parcelle est artificialisée à 100% (par exemple : projets de renouvellement urbain en tissu dense, projets de densification de sites d'activités économiques déjà fortement artificialisées, ...) sauf à générer des coûts disproportionnés ;
- L'impossibilité de mutualiser les espaces de 'pleine terre' pour des projets d'aménagement d'ensemble (lotissements), contraignant et limitant la diversité des opérations projetées.

La présente modification n°2 permet de préciser les modalités d'application de cette règle, sans pour autant remettre en cause les objectifs initiaux de limitation de l'imperméabilisation des sols et de préservation d'espaces de nature en ville.

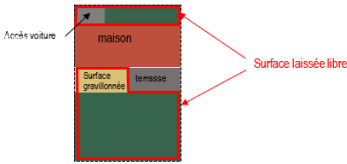
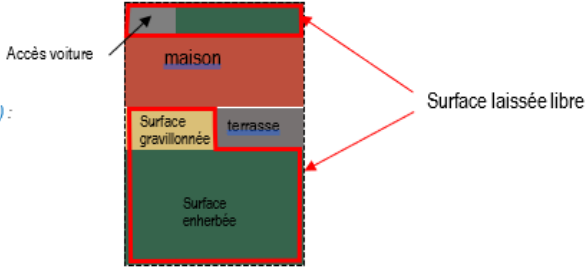
Il est ainsi proposé de :

- **Définir les notions de 'surface laissée libre' et de 'pleine terre'** : la surface laissée libre s'entend comme la surface hors emprises bâties et la 'pleine terre' comme un espace non construit dont le revêtement est perméable et pouvant recevoir des plantations.
- **Privilégier la notion d'unité foncière plutôt que celle de parcelle** comme échelle référente d'entrée d'application de la règle. La notion d'unité foncière est définie comme un îlot d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cet ajustement, qui vise à simplifier la procédure, pour le pétitionnaire comme pour l'instructeur, permet d'assurer une cohérence avec les autres dispositions réglementaires applicables ; le principe étant qu'un permis de construire est instruit au regard des règles applicables à l'échelle de l'unité foncière et non à l'échelle de chacune des parcelles composant l'unité foncière.
- Préciser que l'illustration correspond à un cas fictif d'unité foncière à vocation d'habitation
- Préciser que la terrasse s'entend comme attenante à la maison d'habitation

- Exclure de l'emprise de la 'surface laissée libre' les aires de manœuvre, les aires de livraison, les aires de stockage et autres surfaces nécessaires aux activités économiques situées en zones UE et 1AUE, à condition qu'elles soient bien liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité,
- Exclure de l'emprise de la 'surface laissée libre' les surfaces à vocation de stationnement à condition toutefois que ces surfaces permettent une infiltration des eaux pluviales. Les surfaces de stationnement imperméabilisées devront être comptabilisées dans l'emprise de la 'surface laissée libre'.
- Exclure du champ d'application de la règle les projets ne générant pas d'impact sur les surfaces préexistantes de 'pleine terre' (rénovation, réhabilitation, changement de destination de bâtiment existant),
- Exclure du champ d'application les équipements d'intérêt collectif mais uniquement dans le cadre d'une extension. Au regard de la diversité des situations potentielles (diversité des équipements sur les 11 communes du territoire et diversité des sites d'implantation, dont certains en cœur de bourg ou de ville), cette précision permettra d'éviter tout risque de blocage en cas de nécessité d'extension de projets d'intérêt collectif. Les projets de nouveaux équipements devront quant à eux intégrer la règle dans leur conception.
- Enfin, il est ajouté une disposition permettant de calculer le coefficient de pleine terre à l'échelle de l'assiette foncière d'un projet d'aménagement d'ensemble, ceci afin de pouvoir mutualiser les espaces de 'pleine terre' et ainsi d'offrir une plus grande liberté de conception aux aménageurs (diversité des opérations).

2.2.2 Présentation avant/après de la modification (page 25 du règlement écrit)

Pour faciliter la compréhension, les éléments supprimés sont présentés en couleur rouge et barrés.
 Les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Pour les parcelles de plus de 200m², 60% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre.</p> <p><i>Illustration sans portée réglementaire :</i></p> <p><i>Exemple de prise en compte de la « surface laissée libre », considérée hors emprise de la maison et de la terrasse construites</i></p> 	<p>Pour les unités foncières parcelles de plus de 200m², 60% de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre.</p> <p>La « surface laissée libre » s'entend comme la surface hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Peuvent être intégrées dans la « surface laissée libre » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emprise des terrasses attenantes aux maisons d'habitation, • en zones UE et 1AUE, les surfaces liées et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone (aires de manœuvre, aires de livraison, aires de stockage, ...) • les surfaces à vocation de stationnement dans la mesure où celles-ci permettent une infiltration partielle des eaux pluviales <p>La « pleine terre » s'entend comme un espace non construit répondant aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • son revêtement est perméable, • il doit pouvoir recevoir des plantations <p><i>Illustration sans portée réglementaire (cas d'une unité foncière à vocation d'habitation) :</i></p> <p><i>Exemple de prise en compte de la « surface laissée libre », considérée hors emprise de la maison et de la terrasse construites</i></p> 

	<p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient peut se faire à l'échelle de l'assiette foncière du projet.</p> <p>Sont exclus du champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none">• les projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants, sans impact sur l'emprise au sol et à condition que le projet ne conduise pas à une réduction des surfaces de « pleine terre »,• les extensions des équipements d'intérêt collectif.
--	---

2.3 Assouplir les règles d'implantation imposées aux nouveaux bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques (article A 4.3 de la zone A)

2.3.1 Contexte et justification de la modification

La règle en vigueur au règlement écrit du PLUi est la suivante :

"Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100 m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles"

L'instauration de cette règle avait pour objectif de prévenir le risque de propagation des feux en cas d'incendie lié à un dysfonctionnement des panneaux photovoltaïques.

Depuis son application en janvier 2025, cette disposition suscite de nombreuses interrogations, aussi bien des porteurs de projets que des services de la DDTM ou de la Chambre d'Agriculture, car elle s'applique uniformément vis-à-vis des bâtiments de tiers comme des bâtiments agricoles.

Par ailleurs, il est à noter que cette disposition ne concerne que les projets de nouveaux bâtiments. L'usage du futur – *'les bâtiments seront implantés'* – implique que les projets d'installation de panneaux photovoltaïques sur toitures de bâtiments existants ne sont pas concernés par cette règle, ce qui porte à confusion et génère une incompréhension.

Le SDIS est systématiquement consulté et émet des préconisations en matière de desserte des bâtiments par les secours, de défense extérieure contre l'incendie et de sécurité des panneaux photovoltaïques.

D'après la Charte Agricole (page 19), « les constructions nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être situées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation ».

Enfin, il est rappelé que la motion votée contre l'agrivoltaïsme lors du Conseil Communautaire du 27 mars 2025 privilégie l'installation de panneaux solaires sur des bâtiments ou des sites déjà artificialisés.

Afin de respecter l'objectif initial de prévention en cas de risque d'incendie, la règle est ajustée pour ne concerner que les bâtiments occupés par un tiers et non plus les bâtiments agricoles. Elle est maintenue à 100 mètres pour des maisons d'habitation de tiers (enjeux humains) et à 50 mètres des autres bâtiments occupés par un tiers non agricoles (annexes, abris de jardin, ...).

De plus, afin de clarifier la règle et d'éviter un contournement de la règle (en déposant dans un premier temps une demande pour construction de bâtiment agricole sans panneaux photovoltaïques puis, dans un second temps, une demande d'autorisation pour mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture), l'usage du futur dans la rédaction de la règle ('seront') est remplacée par l'usage du présent ('doivent être').

En outre, il est aussi précisé à l'article A3 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES – que les constructions nouvelles relevant de la destination 'exploitation agricole et forestière' équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifient.

Cette condition, issue de la Charte Agricole de Vendée (action n°13 – page 19 - novembre 2022), permet de s'assurer d'une cohérence des dimensions du bâtiment équipé de panneaux photovoltaïques avec les besoins de l'exploitation, pour loger des animaux, abriter du matériel ou des fourrages.

2.2.2 Présentation avant/après de la modification (pages 75 et 81 du règlement écrit)

Pour faciliter la compréhension, les éléments supprimés sont présentés en couleur rouge et barrés.
 Les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
/	<p>ARTICLE A3 / USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES</p> <p>(...)</p> <p>Les constructions nouvelles relevant de la destination 'exploitation agricole et forestière' équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifient.</p>
<p>ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION</p> <p>(...)</p> <p><u>3. Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions</u> Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles.</p>	<p>ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION</p> <p>(...)</p> <p><u>3. Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions</u> Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, doivent être seront implantés à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments à usage d'habitation occupés par un tiers maisons d'habitation et de 50 mètres des autres bâtiments occupés par un tiers agricoles.</p>

2.4 Compléter les dispositions applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A et N

2.4.1 Contexte et justification de la modification

Il est tout d'abord précisé qu'aucune règle n'est prévue au PLUi en vigueur concernant l'implantation de nouvelles clôtures en zones A et N. Les dispositions prévues à l'article 6 ne concernent que les clôtures implantées en zones U et AU.

Ce même article prévoit par ailleurs une règle pour les clôtures implantées en limite avec les zones A ou N : *Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits.*

Cette absence de règle pour les zones A et N a pu générer un nombre croissant d'implantation de murs, parfois préjudiciable à la qualité paysagère de certains sites, parfois contraire aux dispositions prévues par le Code de l'Environnement relatives à la libre circulation des animaux sauvages en zone naturelle (article L.372-1 du CE).

La collectivité souhaite maîtriser le développement des clôtures en zones A et N, sur des secteurs pouvant de fait présenter des enjeux sensibles d'un point de vue paysager et/ou environnemental, en introduisant de nouvelles dispositions, applicables aux nouvelles clôtures implantées en zones A et N.

Il est précisé que ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront que pour les projets à usage d'habitation (les projets agricoles, les projets d'équipements ou d'activités ne seront pas concernés).

Les dispositions relatives aux clôtures en zones U et AU restent inchangées.

2.4.2 Présentation avant/après de la modification (page 27 du règlement écrit)

Pour faciliter la compréhension, les éléments supprimés sont présentés en couleur rouge et barrés.
 Les éléments ajoutés sont en couleur bleue.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>ARTICLE 6 : Clôtures (règle applicable uniquement en zones et secteurs U et AU)</p> <p>Généralités</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les murs seront enduits des deux côtés. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.</p> <p>Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.</p> <p>A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).</p> <p>Composition et hauteurs</p> <p>La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.</p>	<p>ARTICLE 6 : Clôtures (règle applicable uniquement en zones et secteurs U et AU)</p> <p>Généralités</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les murs seront enduits des deux côtés.</p> <p>Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.</p> <p>Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.</p> <p>A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).</p> <p>Composition et hauteurs</p> <p>La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.</p>
<p>A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, • ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, • ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe) dans le cadre d'une opération d'ensemble, 	<p><u>Règles applicables pour les clôtures implantées en zones et secteurs U et AU</u></p> <p>A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, • ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, • ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe) dans le cadre d'une opération d'ensemble,

<p>En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">• d'un dispositif de clôture d'1,80 m maximum• ou d'un grillage de qualité (de type rigide) de 2 m maximum, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte). <p>Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits.</p> <p>En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.</p> <p>(...)</p>	<p>En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">• d'un dispositif de clôture d'1,80 m maximum• ou d'un grillage de qualité (de type rigide) de 2 m maximum, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte). <p>Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits.</p> <p>En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.</p> <p>Règles applicables pour les clôtures implantées en zones et secteurs A et N (pour les constructions à usage d'habitation) :</p> <p>Une attention particulière doit être portée aux matériaux utilisés qui doivent présenter un caractère pérenne et un aspect qualitatif dans le temps.</p> <p>En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.</p> <p>A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">• d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,• ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 m maximum, surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,40 m,• ou d'un grillage rigide de couleur foncée ou de tout autre dispositif de qualité (de 1,40 m de hauteur maximale) doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe),
--	--

	<p>En limites séparatives, les clôtures suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">• les murs et murs bahut• les clôtures pleines (une clôture pleine est opaque et sans perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune sauvage en tout temps)• les grillages non doublés d'une haie vive d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte)• les clôtures de plus de 1,80 m
--	--

3. INCIDENCE DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification simplifiée n°2 est sans incidence notable sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la correction d'une erreur matérielle terre (*cf. point 2.1*), dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (zones U et UE) et d'ajustements mineurs de dispositions dans le règlement écrit.

Les précisions et compléments apportés aux dispositions relatives au coefficient de pleine terre (*cf. point 2.2*) ne remettent pas en cause les objectifs initiaux de maintien d'un espace végétalisé et perméable pour tout projet générant une imperméabiliser des sols, à l'exception cependant des projets d'extension d'équipement d'intérêt collectif. Cette exception s'inscrit dans un objectif de préservation des capacités de développement des équipements d'intérêt collectif. Bien que certains de ces équipements peuvent être d'initiative privée (exemple : école privée), la plupart resteront d'initiative publique, majoritairement les communes et la communauté de communes. Ces collectivités resteront vigilantes pour respecter au mieux les objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de maintien d'espaces végétalisés, dans le cadre de ces projets d'extension. Par ailleurs, la notion de 'pleine terre' sera clairement définie, facilitant ainsi l'instruction des dossiers.

L'assouplissement de la règle relative à l'implantation des bâtiments agricoles avec toitures photovoltaïques (*cf. point 2.3*) limitera les freins à leur installation voire favorisera de nouvelles demandes d'implantation de ce type et ainsi accroître la production d'énergie électrique d'origine renouvelable sur le territoire, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en vigueur de Challans Gois Communauté.

Le complément apporté aux règles de clôtures en zones A et N (*cf. point 2.4*) permettra de mieux maîtriser leur développement, en interdisant notamment les murs et les clôtures pleines, susceptibles de générer un obstacle à la fois pour la faune sauvage mais aussi pour l'écoulement des eaux de ruissellement.

La présente procédure de modification n°2 fait l'objet d'une demande d'avis auprès de l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'auto-évaluation.