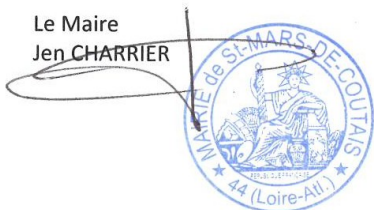


Modification du PLU

**Dossier d'Approbation CM
en date du 04/12/2025**

1 – Rapport de présentation

Le Maire
Jen CHARRIER



AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

SOMMAIRE

I – PREAMBULE	2
II – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTE COMMUNALE	3
III – EVOLUTION DU PLU EN COURS	6
3.1 Création d'une OAP	6
3.2 Évolution du zonage	7
3.3 Évolution du règlement	9
IV - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU	14
V – INCIDENCES PREVISIONNNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	14
5.1 Évolution du règlement	14
5.2 Création de l'OAP	14
5.3 Évolution du zonage	16

I - PREAMBULE

La commune de Saint Mars de Coutais se situe au Sud-Ouest de la Loire Atlantique, dans le Pays de Retz.



La commune se situe à l'Ouest du lac de Grand-Lieu, à une vingtaine de kilomètres au Sud-Ouest de Nantes.

Le territoire est limitrophe de Saint Léger les Vignes, Bouaye, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Saint Lumine de Coutais, Machecoul-Saint Même, Port-Saint-Père et Sainte Pazanne.

La commune est traversée par la RD 64 reliant Port-Saint-Père à Machecoul et la RD 61 reliant Saint-Philbert-de-Grand-Lieu à Chaumes en Retz.

Saint Mars de Coutais fait partie du PETR compétant en SCoT et de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique.

Dans le cadre de la valorisation des centres-bourgs et *Petites Villes de Demain*, la commune a réalisé un plan guide sur l'ensemble du centre-bourg. Les conclusions de celui-ci amènent à travailler sur la densification du cœur de bourg, notamment au niveau d'un secteur pour partie en déprise. La commune désire pouvoir mettre en œuvre une opération d'urbanisation sur ce site le long de la rue Saint Médard. Pour cela, une évolution du zonage et du règlement est nécessaire. De même, une OAP est créée afin de garantir la prise en compte des principes d'aménagement désirés par la collectivité. En conséquence, le PLU approuvé le 19 décembre 2019 nécessite une modification soumise à enquête publique pour évoluer dans le sens désiré par la commune.

II – EXPOSE GENERAL DE LA VOLONTE COMMUNALE

Le secteur, objet principal de la modification, se situe en cœur de bourg, le long de la rue Saint Médard. Il est à proximité de la mairie, l'école, l'église et comprend divers occupations dont :

- un garage encore en activité
- un terrain en friche, anciennement occupé par une jardinerie dont le bâtiment a été démonté
- une supérette qui fonctionne bien
- le parc arboré des Nouettes



Rue Saint Médard

École

Église

Mairie

Superette

Garage

Friches

Parc des Nouettes

Fin 2023, la commune a mené une étude de Plan Guide sur la zone agglomérée du bourg de Saint Mars de Coutais. Ont été dégagés un bilan stratégique et des premiers enjeux résumés dans l'image suivante, extraite du Plan Guide.

LE BILAN DES 4 FONCTIONS SUR LE CENTRE-BOURG

Un cœur de bourg de proximité en manque d'intensité et de lieu de convivialité central pour les habitants

Le centre-bourg de Saint-Mars de Coutais se caractérise par un éclatement (mesuré) de ses fonctions nécessitant de travailler les interactions entre elle et d'apporter plus de multifonctionnalité. La fonction commerciale joue un rôle majeur dans la fréquentation du bourg pour son organisation future doit répondre à différents enjeux.

FONCTION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Une offre commerciale de proximité réduite et éclatée à l'échelle du bourg et de sa centralité qui ne permet pas de créer d'effet de masse et de favoriser les interactions

Un tissu commercial de proximité incomplet et une faible densité commerciale alimentaire liée à l'absence de boulangerie-pâtisserie notamment

Des densités commerciales réduites mais une offre de proximité dense et complète sur 3 polarités structurantes dans l'environnement de Saint-Mars-de-Coutais

FONCTION SERVICES ET EQUIPEMENTS

Une concentration intéressante en équipements non-marchands qui participent à la dynamique du bourg et à sa fréquentation quotidienne

Des polarités en équipements thématiques affirmées sur différents secteurs du bourg mais qui peuvent limiter les capacités d'interaction

Des nouveaux besoins en équipements qui émergent sur le bourg : maison des associations, maison des jeunes, ...

FONCTION HABITAT ET HABITANTS

Une dynamique de construction de logements individuels qui s'est accélérée depuis 2018 sur la commune et qui implique l'arrivée importante de nouveaux habitants

Un manque notable de diversité dans le parc de logements qui est principalement orienté vers l'accueil de familles et limite l'installation de seniors ou jeunes actifs

Une densité en population plutôt faible autour du cœur de bourg qui implique au tissu commercial de polariser et capter des habitants éloignés du centre-bourg

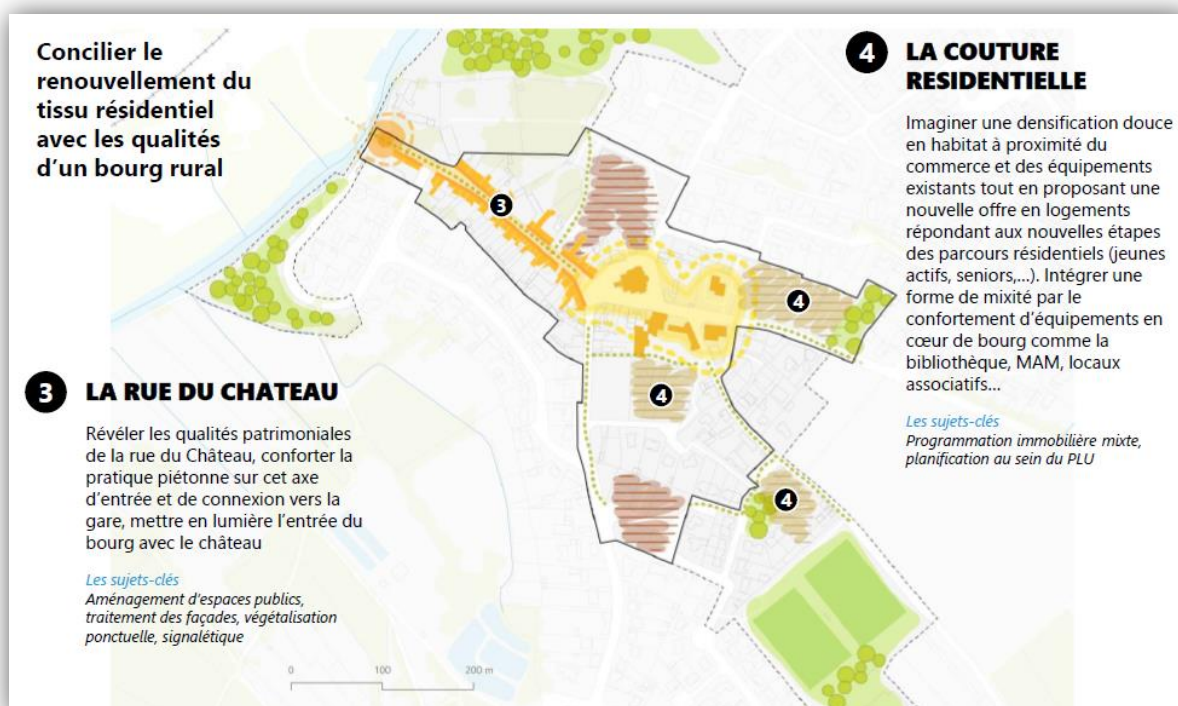
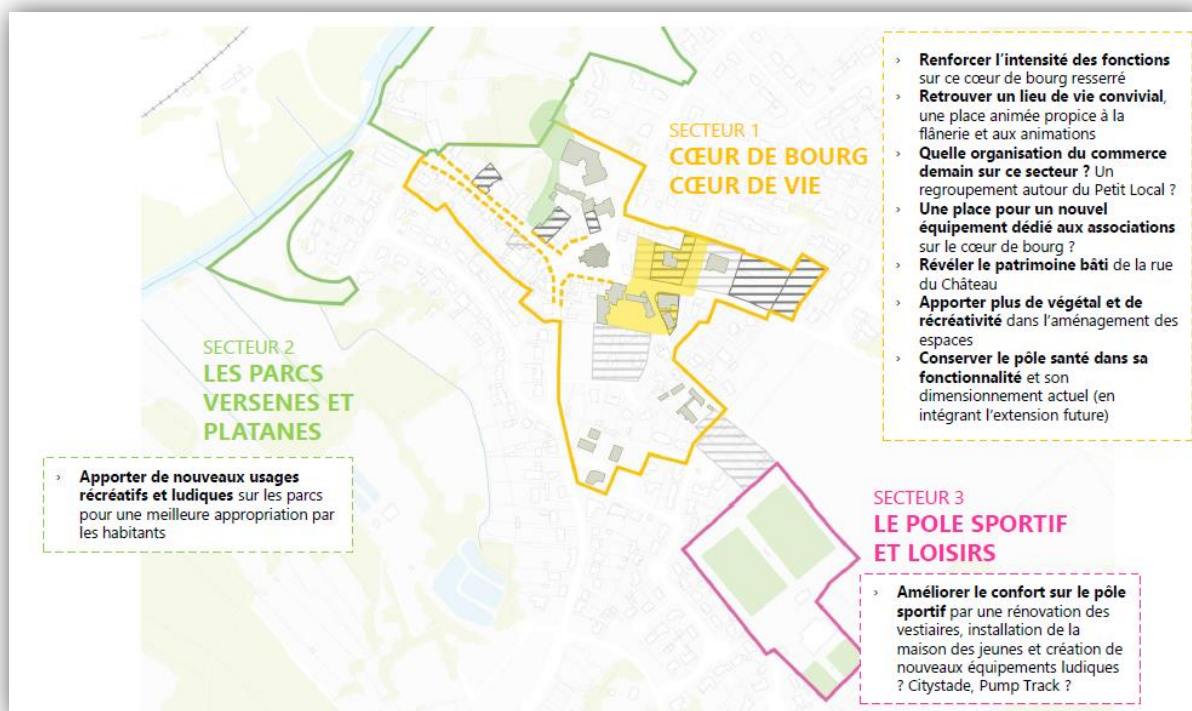
FONCTION IDENTITE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Une offre en stationnement quantitativement suffisante à proximité des commerces qui laissent des potentiels de réorganisation intéressants

Améliorer la lisibilité des parcours piétons et vélos entre les espaces structurants du cœur de bourg

Imaginer un nouvel espace de rencontre en cœur de bourg qui s'adresse à ses différents usagers : consommateurs, familles avec enfant(s), associations

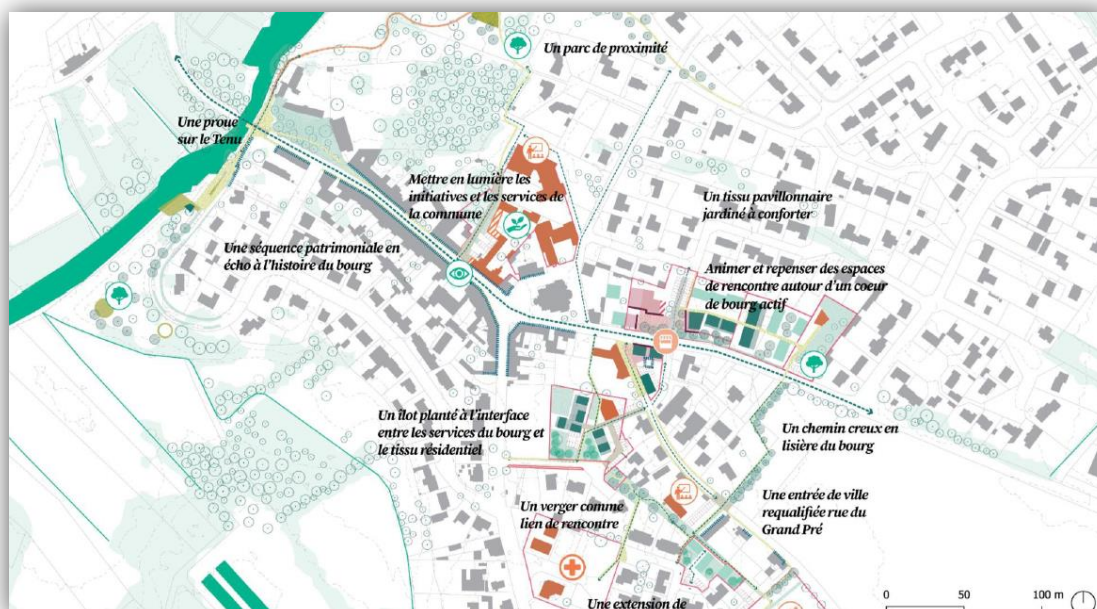
Le cœur de bourg a été identifié comme un secteur d'enjeux important comme le résumant les images suivantes, toujours extraites du Plan Guide.



La réflexion a abouti à la composition schématique du secteur organisant les éléments suivants :

- Valorisation et confortement des fonctions commerciales sur le site
- Evolution de l'espace vers des constructions de logements
- Reconquête de la friche urbaine
- Maintien et valorisation du parc des Nouettes

Le schéma ci-après et le zoom sont une simulation imaginée lors de l'étude de mars 2024 – Plan Guide



Afin de traduire la composante retenue pour ce site, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique est mise en place.

III – EVOLUTION DU PLU EN COURS

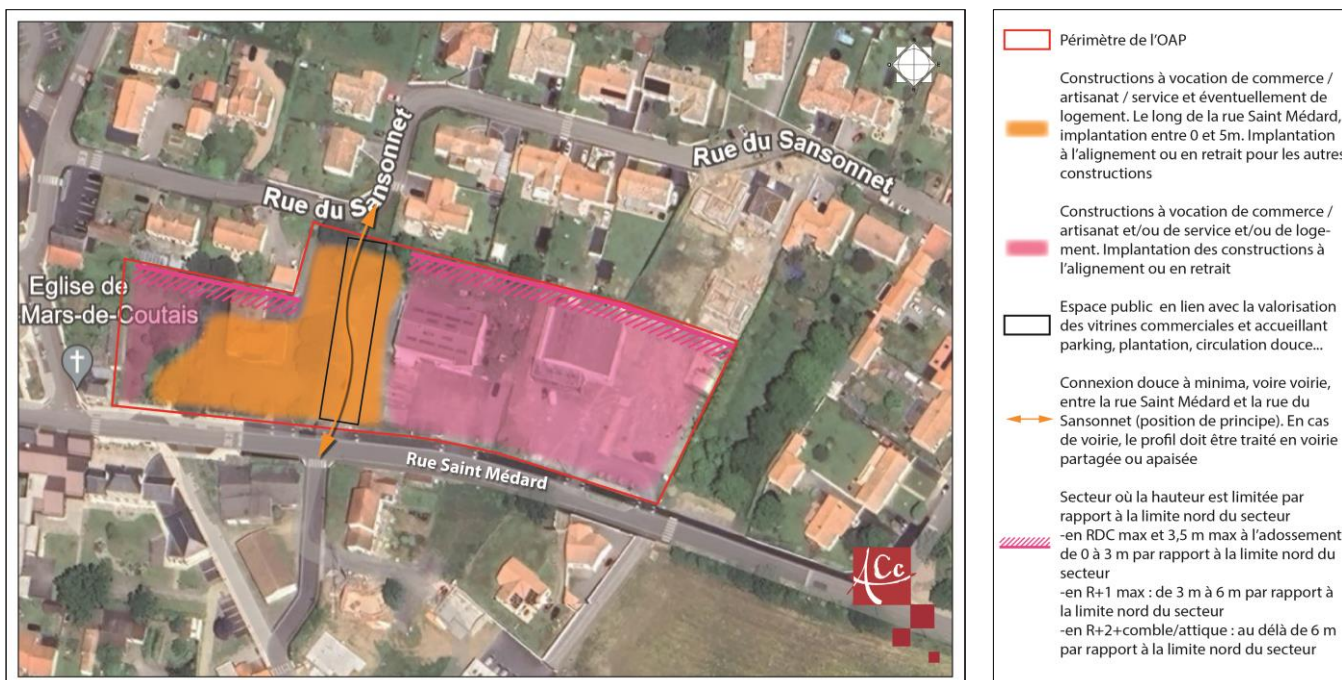
3.1 Création d'une OAP

En centre-bourg, la commune souhaite traduire en OAP, un élément du Plan Guide adopté par la collectivité. Il s'agit de poser les composantes urbaines de l'aménagement de l'îlot situé au Nord de la rue Saint Médard, proche de la mairie. Cet îlot est un secteur entièrement artificialisé que la commune souhaite voir recomposé. Il comprend un petit supermarché, un garage et une ancienne jardinerie abritant temporairement les ateliers communaux.

L'aménagement de ce site doit assurer la greffe du nouveau quartier avec l'urbanisation existante et encourager la construction de nouveaux logements intégrés au secteur. Il doit accueillir une opération de densification recevant des formes différentes de bâti. A l'appui d'un schéma, l'OAP pose les principes de :

- vocation autorisée
- accessibilité/usages des espaces publics et/ou communs
- préservation/valorisation du patrimoine naturel, bâti et paysagé
- fonctions urbaines/mixité/formes urbaines

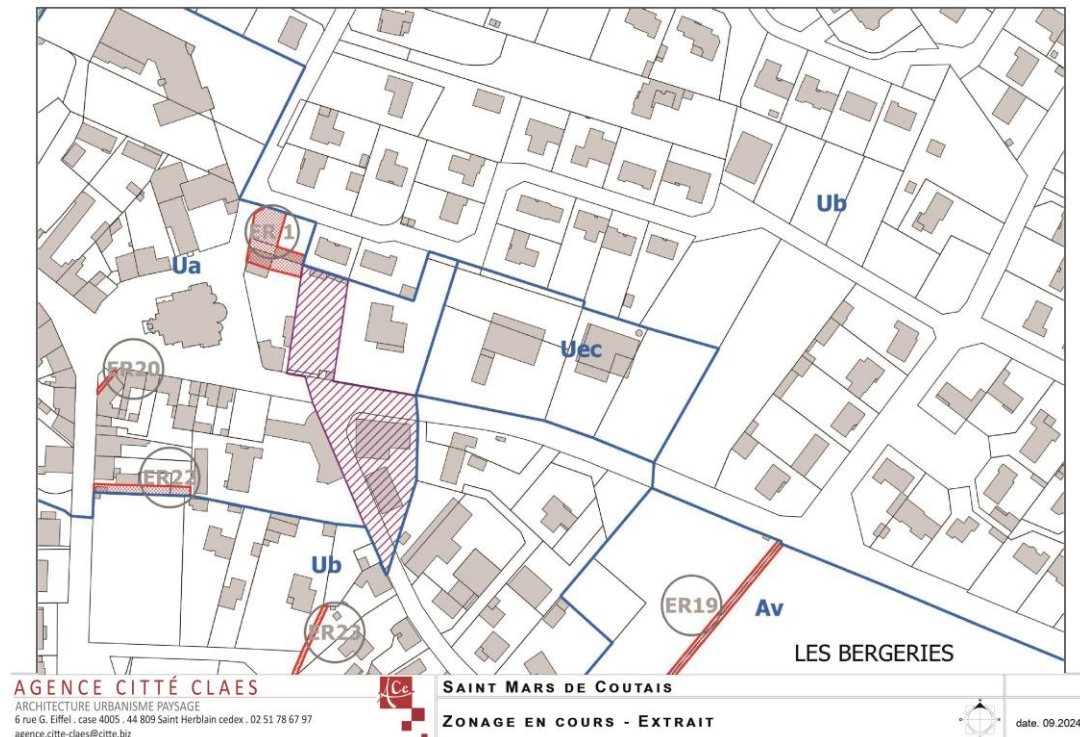
Afin de préserver les constructions pavillonnaires au Nord de l'impact de la densification de ce secteur, des règles reliant hauteurs et reculs d'implantation sont mises au Nord du périmètre.



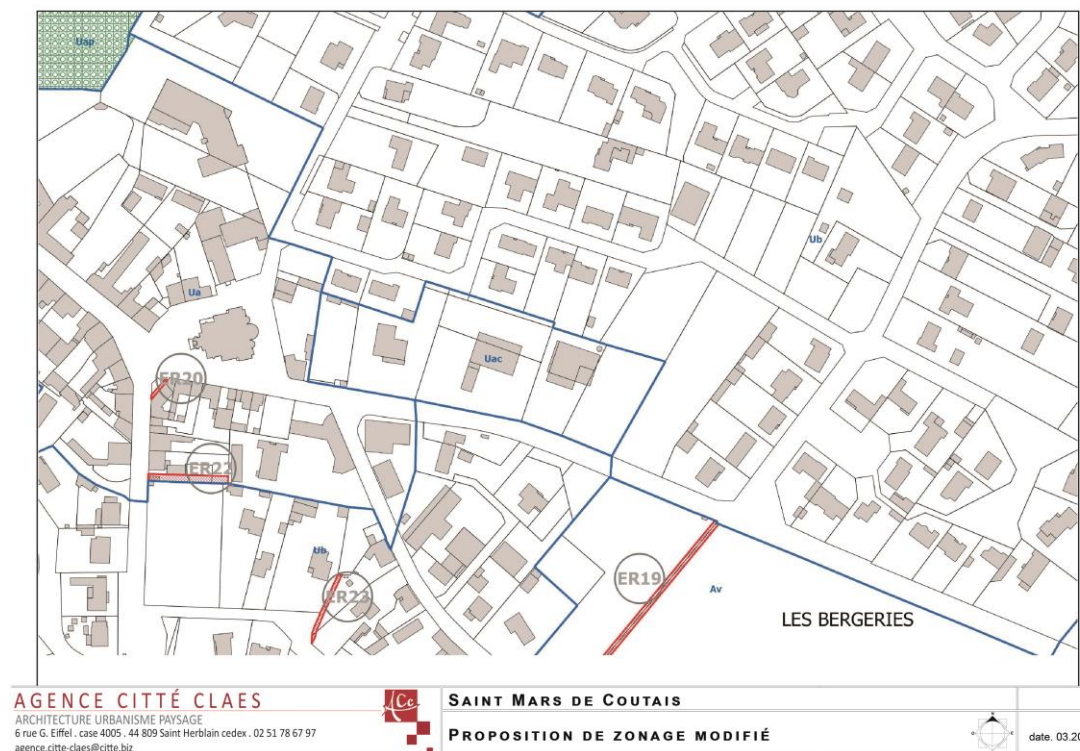
3.2 Évolution du zonage

Dans la suite logique de l'OAP, le zonage évolue avec la création d'une zone spécifique Uac. Ceci s'accompagne de la suppression du périmètre à projet qui n'est plus pertinent du fait de la création de l'OAP.

PLU en cours



Projet de modification



Au niveau du hameau de la Guinanderie, l'Emplacement Réservé n°8 est rallongé pour permettre un meilleur aménagement du carrefour.

PLU en cours



Projet de modification



3.3 Évolution du règlement

La commune procède à des évolutions ponctuelles du règlement. Celles-ci sont exposées dans le tableau suivant, les textes en stabiloté jaune figurent les évolutions.

Dispositions générales Article 3 La révision du PLU approuvé en 2017 avait instauré un périmètre à projet conformément à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme. Mais cette servitude ayant plus de 5 ans, elle tombe. La référence à celle-ci est supprimée.	12. Secteurs à projet Selon l'article L. 123-2, a) du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de secteur à projet, seules l'adaptation, la réfection et les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées : toute construction nouvelle est interdite pour une durée au plus de 5 ans ; le seuil de surface de plancher est donc égal à 15 m².
Dispositions générales Article 4 L'article sur les adaptations mineures et dérogations est complété afin d'autoriser des adaptations ponctuelles du règlement dans des cas de problèmes techniques et d'isolations par l'extérieur.	<i>Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou pour des raisons techniques .</i> (...) <i>Sont également autorisées des dérogations dans les cas suivants et dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme : 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;</i> <i>2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;</i> <i>3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.</i>
Glossaire Article 10 La notion d'extension est définie dans le lexique afin de lever tout doute dans l'application des règles.	EXTENSION <i>Une extension est considérée comme telle dès lors que sa surface construite n'est pas supérieure ou égale à la surface de la construction à laquelle elle se rapporte. Au-delà, la construction n'est plus considérée comme une extension mais une construction nouvelle. De plus, en zones A, est ajoutée une notion d'extension mesurée définie dans le règlement des zones concernées.</i>
Article 10 - Zone Ua La hauteur en zone Ua est complétée pour permettre, comme en zone Ub, une hauteur supérieure pour l'hébergement ou le logement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale. En effet, ceci permet une meilleure optimisation du foncier sans remettre en cause la physionomie du bourg du fait du caractère ponctuel de telles éventuelles actions.	10.1 <i>Sauf en zone Uap, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7.5 m à l'égout des toitures, soit R+1+C, sauf pour l'hébergement ou le logement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, pour lequel la hauteur maximale ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, soit R+2+C.</i>
Article 12 – Zone Ua et Ub L'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme ayant été abrogé en septembre 2025, la phrase de l'article 12 du PLU portant sur le stationnement et mentionnant cette référence est supprimée	12.3 Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la

	preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
Articles 1 et 2 - Zone Uac Dans le cadre de la présente modification, une zone Uac est créée. Le règlement est basé sur celui de la zone UA mais donne plus de souplesse en terme d'implantation des constructions notamment pour permettre la mise en place du projet en cours d'élaboration, issu du Plan Guide. Les rédactions différentes par rapport à la zone Ua ont vocation à assurer une densification de l'aménagement par des règles plus souples en termes de prospect, dimension de voie, hauteur...	Article Uac 1 mêmes interdictions que la zone Ua avec en plus, une interdiction stricte pour toutes les installations classées. Article Uac 2 : autorisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service dès lors qu'elles respectent l'OAP en place. Même condition qu'en zone Ua pour autoriser les démolitions. Article Uac 3 : même rédaction qu'en zone Ua mais possibilité de réduire la largeur de voie à 4.5m en cas de voie à sens unique, et suppression de la taille de retournement en cas d'impasse. Article Uac 6 : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 1m ou plus, ce qui facilite l'implantation de collectifs dans un ensemble. Article Uac 10 : afin de préserver les intimités des propriétés riveraines, ainsi que de limiter les ombres portées sur ces parcelles, la hauteur des constructions doit respecter les orientations de l'OAP : RdC de 0 à 3m de la limite, R+1 de 3 à 6m de la limite, R+2+C avec 9.5m maximum de haut au-delà de 6m. Article Uac 11 : la rédaction est allégée afin de permettre l'échange entre la commune, l'ABF et le porteur de projet. Article Uac 12 : la règle de stationnement est uniquement imposée en cas de création de logements. Afin de favoriser l'implantation de commerces et services, la commune souhaite que les places de stationnement soient réalisées sur l'espace public. Article Uac 4, 5, 7, 13, 14 et 15 : identique à la zone Ua
Article 2 - Zone Ue La rédaction en cours laisse penser que seules sont autorisées les constructions et autorisations sous condition. Or, la rédaction initiale voulait simplement édicter des conditions de réalisation pour certaines autorisations. La rédaction est corrigée.	Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
Article 2 – zone UI La rédaction est modifiée pour permettre tout équipement collectif sur cet espace. Ceci assure une utilisation optimum de cette surface pour un local technique par	– Les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les équipements de production d'énergie (y compris renouvelable) et leurs annexes

exemple lié à l'entretien des espaces extérieurs ou autres.	
Article 6 - Zone UI Les constructions doivent être en recul de 5m minimum de l'alignement. Or, les constructions existantes sont en recul de 3m. La règle est corrigée pour avoir un recul identique à l'existant.	6.1 Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait de 3 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
Article 10 - Zone UI Dans la zone des équipements sportifs, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 m de haut à l'égout du toit. Or, la salle existante est d'une hauteur supérieure (8 à 10m à l'égout du toit), notamment du fait des activités sportives qui y sont accueillies. La commune souhaite pouvoir faire une extension ou un nouveau bâtiment avec des hauteurs similaires. Pour tenir compte de la topographie et d'éventuels besoins de hauteur supplémentaire, la commune monte la hauteur à 10m à l'égout. La rédaction est complétée dans ce sens.	10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée .
Article 12 – zone 1AUh Afin de permettre la réalisation de stationnements déportés dans le périmètre de la ZAC des Millauds, l'article 12 de la zone 1AUh est modifié pour intégrer les modalités d'application des règles de stationnement	12.4 Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Article 2 - Zones A et Ac Les zones A et Ac sont des zones à vocation agricole et forestière comme l'exprime le code de l'urbanisme. Mais lors de la rédaction de ces 2 zones, la notion forestière a été oubliée alors même que de l'activité forestière existe sur ces espaces. La rédaction est complétée dans ce sens.	Zone A 2.1 Les constructions et les installations classées à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière . 2.2 La construction de nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers à condition d'être implantés à 100 m au moins de la limite des zones Ua, Ub, Uea, Ueb, Ah, UI, 2AU, 1AUb, 1AUh et 1AUea. 2.3 Le logement de fonction agricole à condition que la présence permanente des personnes soit liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières qu'il soit implanté à proximité immédiate des bâtiments du lieu de production qui justifie sa nécessité, c'est-à-dire à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation ou en continuité d'un groupement de bâti proche type village ou hameaux.

	Zone Ac 2.1 L'aménagement, la mise aux normes, l'extension et la restauration des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles ou forestiers existants sous réserve d'être liés à des activités agricoles ou viticoles ou forestières, ou de diversification agricole ou viticole ou forestière (exemples : laboratoire de transformation de produits agricoles, loisirs, hébergement, ferme pédagogique...).
Article 2 - Zone Ac La commune souhaite permettre la mise en place d'un équipement reconnu d'intérêt collectif dans un bâtiment existant situé en coupure d'urbanisation. Cet équipement recueille la faune sauvage blessée, souvent liée au lac de Grand-Lieu. Cet équipement est lié à la protection de la biodiversité. Cet équipement nécessite une localisation stratégique : dans un bâti existant non utilisé, à proximité immédiate d'un boisement spontané (dont une partie est classée au PLU) servant de refuge immédiat aux animaux relâchés, situé dans le corridor écologique vers le Lac de Grand-Lieu.	2.9 L'aménagement de constructions existantes sous réserve d'être un équipement public ou d'intérêt général, et d'être lié à la protection de la biodiversité, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les unités foncières où ils sont implantés.
Article 11 - Zone Ac La règle des aspects extérieurs et des clôtures est complétée avec la même règle que la zone A et Ah pour rajouter les notions manquantes. En effet, les autres règles sont identiques mais la rédaction est complétée dans ce sens.	ARTICLE Ac 11 - ASPECT EXTERIEUR Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par : - la simplicité et les proportions de leurs volumes - la qualité des matériaux - l'harmonie des couleurs - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes Les constructions réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération sont interdites. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,00 m. En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1, 80 m de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 m de hauteur.

Article 2 - Zone Ah Afin d'avoir une cohérence entre la zone A et la zone Ah, et conformément au glossaire, le règlement de la zone Ah donne la définition de l'« extension mesurée », identique à celle de la zone A	2.1 L'aménagement, la restauration et l'extension « mesurée » des constructions existantes sous réserve d'être à vocation d'habitat ou d'hébergement et que l'extension n'apporte pas de gêne à l'activité agricole. L'extension « mesurée » des constructions existantes est définie comme suit : • jusqu'à 120 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 40 m² maximum de surface plancher ou d'emprise au sol • au-delà de 120 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de l'existant sans pouvoir dépasser 60 m² de surface plancher ou d'emprise au sol
Article 6 - Zone Ah La rédaction des exceptions de cet article est identique à celle des zones Ua, Ub et A à une exception : le terme annexe a été omis. Ceci est corrigé.	- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un carport ou un préau, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait, sauf le long des RD hors agglomération

Tableau des surfaces

Type de zone au projet de PLU	PLU en cours		Projet de PLU	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
A	1622,80	47,45	1622,80	47,45
Ac	275,15	8,05	275,15	8,05
Av	86,15	2,52	86,15	2,52
Ah	33,68	0,98	33,68	0,98
Total zones A	1984,1	58,02	1984,1	58,02
N	65,99	1,93	65,99	1,93
Nc	4,79	0,14	4,79	0,14
Ne	4,97	0,15	4,97	0,15
Ni	178,63	5,22	178,63	5,22
Nl	5,81	0,17	5,81	0,17
NL146-6	565,62	16,54	565,62	16,54
NiL146-6	512,87	15,00	512,87	15,00
Total zones N	1338,68	39,15	1338,68	39,15
Ua	5,51	0,16	5,18	0,15
Uap	2,89	0,08	2,89	0,08
Uac	0	0,00	1,18	0,03
Ub	58,91	1,72	58,91	1,72
UI	4,22	0,12	4,22	0,12
Uea	4,95	0,14	4,95	0,14
Uec	0,85	0,02	0	0,00
Total zones U	77,33	2,26	77,33	2,26
1AUb	1,77	0,05	1,77	0,05
1AUh	11,52	0,34	11,52	0,34
1AUea	3,56	0,10	3,56	0,10
2AU	2,76	0,08	2,76	0,08
Total zones AU	19,61	0,57	19,61	0,57
Total	3419,72		3419,72	

IV - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

Par délibération du 22 février 2017, le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU de Saint Mars de Coutais. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.

Au regard des objectifs du PADD, le projet de modification présent du PLU est compatible avec le PADD dans la mesure où les objets de modification respectent les principes suivants :

- Les évolutions réglementaires et de l'ER n°8 ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD
- La création de l'OAP traduisant un élément du Plan Guide, prend la suite logique du périmètre de gel et de réflexion et favorise la densification du cœur de bourg sans remettre en cause l'économie générale du PADD

Le projet de modification du PLU de Saint-Mars-de-Coutais est donc compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

V – INCIDENCES PREVISIONNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Évolution du règlement

Dispositions générales Article 3 La référence au périmètre à projet, conformément à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, est supprimée.	Cet effet n'a pas d'impact particulier sur l'environnement vis-à-vis du PLU en cours.
Dispositions générales Article 4 L'article sur les adaptations mineures et dérogations est complété afin d'autoriser des adaptations ponctuelles du règlement dans des cas de problèmes techniques et d'isolations par l'extérieur.	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact en terme énergétique car il facilite la mise en place d'isolation par l'extérieur.
Glossaire Article 10 La notion d'extension est définie dans le lexique afin de lever tout doute dans l'application des règles.	Cet effet n'a pas d'impact particulier sur l'environnement vis-à-vis du PLU en cours.
Article 10 - Zone Ua La hauteur en zone Ua est complétée pour permettre, comme en zone Ub, une hauteur supérieure pour l'hébergement ou le logement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale. En effet, ceci permet une meilleure optimisation du foncier sans remettre en cause la physionomie du bourg du fait du caractère ponctuel de telles éventuelles actions.	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU, au contraire, il favorise la densification.
Articles 1 et 2 - Zone Uac Dans le cadre de la présente modification, une zone Uac est créée. Le règlement est basé sur celui de la zone UA mais donne plus de	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU. Au contraire, il favorise la

souplesse en terme d'implantation des constructions notamment pour permettre la mise en place du projet en cours d'élaboration, issu du plan guide. Les rédactions différentes par rapport à la zone Ua ont vocation à assurer une densification de l'aménagement par des règles plus souples en termes de prospect, dimension de voie, hauteur...	densification, la reconquête d'espace artificialisé et la limite de consommation d'espace agricole et naturel.
Article 2 - Zone Ue La rédaction en cours laisse penser que seules sont autorisées les constructions et autorisations sous condition. Or, la rédaction initiale voulait simplement édicter des conditions de réalisation pour certaines autorisations. La rédaction est corrigée.	Cet effet n'a pas d'impact particulier sur l'environnement vis-à-vis du PLU.
Article 6 - Zone UI Les constructions doivent être en recul de 5m minimum de l'alignement. Or, les constructions existantes sont en recul de 3m. La règle est corrigée pour avoir un recul identique à l'existant.	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU, au contraire, il favorise la limitation de consommation d'espace.
Article 2 – zone UI La rédaction est modifiée pour permettre tout équipement collectif sur cet espace. Ceci assure une utilisation optimum de cette surface pour un local technique par exemple lié à l'entretien des espaces extérieurs ou autres.	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU, au contraire, il favorise la limitation de consommation d'espace.
Article 10 - Zone UI Dans la zone des équipements sportifs, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6m de haut à l'égout du toit. Or, la salle existante est d'une hauteur supérieure (8 à 10m à l'égout du toit), notamment du fait des activités sportives qui y sont accueillies. La commune souhaite pouvoir faire une extension ou un nouveau bâtiment avec des hauteurs similaires. Pour tenir compte de la topographie et d'éventuels besoins de hauteur supplémentaire, la commune monte la hauteur à 10m à l'égout. La rédaction est complétée dans ce sens.	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU, au contraire, il favorise la limitation de consommation d'espace.
Article 2 - Zones A et Ac Les zones A et Ac sont des zones à vocation agricole et forestière comme l'exprime le code de l'urbanisme. Mais lors de la rédaction de ces 2 zones, la notion forestière a été oubliée alors même que de l'activité forestière existe sur ces espaces. La rédaction est complétée dans ce sens.	Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU en cours.
Article 2 - Zone Ac La commune souhaite permettre la mise en place d'un équipement reconnu d'intérêt collectif dans un bâtiment existant situé en coupure d'urbanisation. Cet équipement recueille la faune sauvage blessée, souvent liée au lac de Grand-Lieu. Cet équipement est lié à la protection de la biodiversité. Cet équipement nécessite une localisation stratégique : dans un bâti existant non utilisé, à proximité immédiate d'un boisement spontané (dont une partie est classée au PLU) servant de refuge immédiat aux animaux relâchés, situé dans le corridor écologique vers le Lac de Grand-Lieu.	Cet effet joue en faveur d'un impact favorable pour la faune vis-à-vis du PLU en cours.
Article 11 - Zone Ac La règle des aspects extérieurs et des clôtures est complétée avec la même règle que la zone A et Ah pour rajouter les notions manquantes. En effet, les autres règles sont identiques mais la rédaction est complétée dans ce sens.	Cet effet n'a pas d'impact particulier sur l'environnement vis-à-vis du PLU en cours.

Article 6 - Zone Ah La rédaction des exceptions de cet article est identique à celle des zones Ua, Ub et A à une exception : le terme annexe a été omis. Ceci est corrigé.	Cet effet n'a pas d'impact particulier sur l'environnement vis-à-vis du PLU en cours.
--	--

5.2 Création de l'OAP

L'OAP permet la reconquête et le réaménagement d'un espace artificialisé avec une certaine densification :

- la hauteur autorisée favorise la construction de collectif
- les règles d'implantation permettent de consommer moins d'espace
- l'OAP permet des mixités de fonction

Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU en cours ; au contraire il favorise la limitation de consommation d'espace.

5.3 Évolution du zonage

- Création de la zone Uac en centre-bourg au niveau de l'OAP

Cet effet joue en faveur d'un moindre impact environnemental vis-à-vis du PLU en cours, au contraire il favorise la limitation de consommation d'espace.

- Agrandissement de l'ER 8

Cet effet n'a pas d'impact particulier sur l'environnement vis-à-vis du PLU en cours.