



Commune de RIVES-D'AUTISE

Nieul sur l'Autise et Oulmes

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEUL SUR L'AUTISE

Modification n°2

Dossier d'enquête publique Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2011

Modification n°1 approuvée le 3 mars 2014

Modification n°2 prescrite le 2 juin 2025

Modification n°2 approuvée le

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal :

En date de ce jour : le

Mairie de Rives d'Autise

3, rue Aliénor d'Aquitaine

85240 Rives d'Autise

02 51 52 40 12

mairie@rives-autise.fr

Site internet : www.rives-autise.fr



Bureau d'étude :

BE PERNET

16, rue Louis Aragon

17000 LA ROCHELLE

05 46 45 43 44

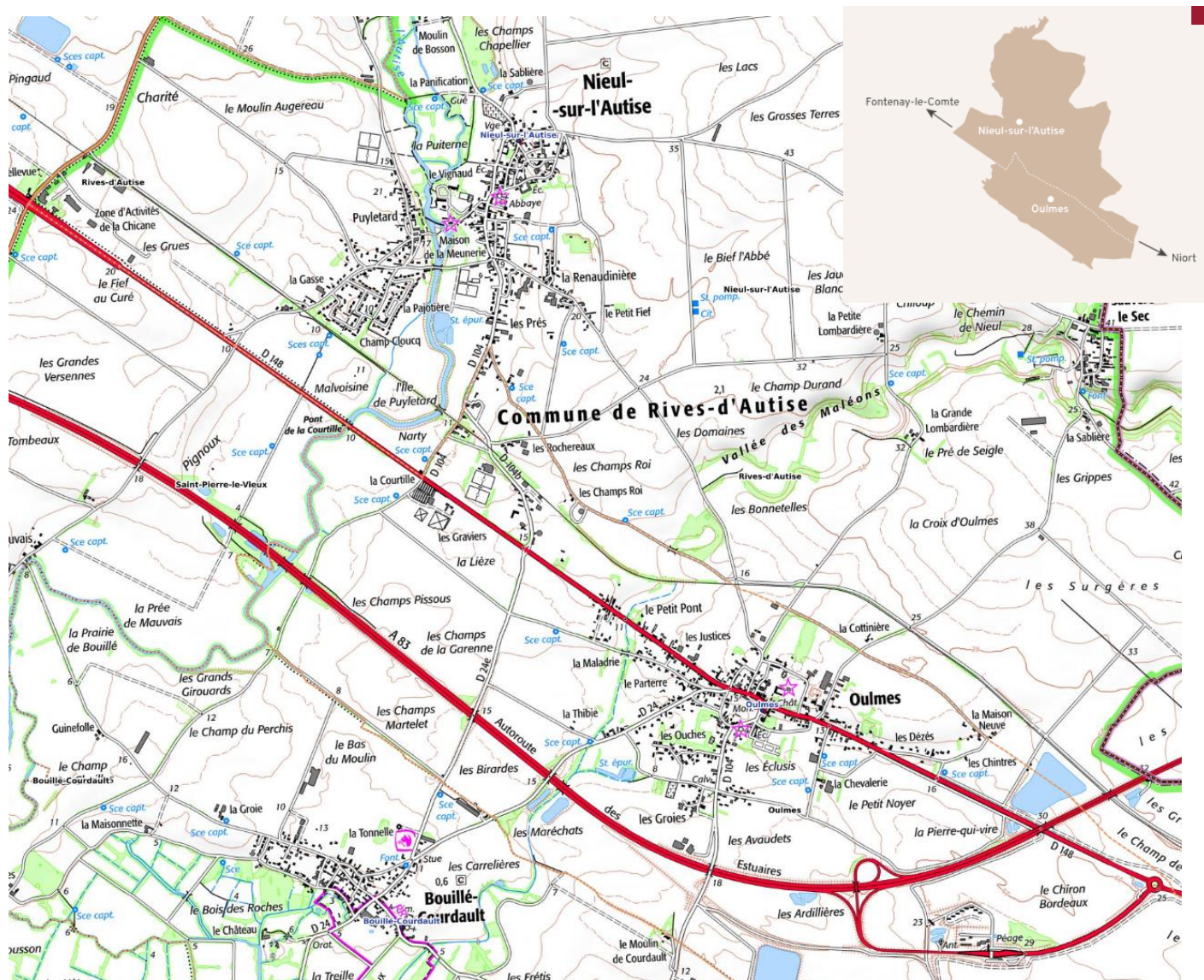
Table des matières

1.	Présentation des objectifs et de la procédure.....	3
1.1.	Eléments de contexte sur le PLU de Nieul sur L'Autise	3
1.2.	Présentation générale des trois objets de la modification de droit commun n°2	4
1.3.	Cadre réglementaire	4
1.4.	Procédure de modification de droit commun	5
2.	Premier objet ; création d'un sous-secteur 1AUez afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur ..	7
2.1.	Présentation de l'objet et de la justification de la modification	7
2.2.	Incidence environnementale	13
2.3.	La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	14
2.4.	Modification des documents graphiques du PLU	16
2.5.	Modification du règlement écrit de la zone 1AUe.....	18
3.	Deuxième objet ; modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone	19
3.1.	Présentation de l'objet et de la justification de la modification	19
3.2.	Incidence environnementale	19
3.3.	Modification du règlement écrit de la zone 1AUe.....	19
4.	Troisième objet : modification de l'article 2 du règlement des zones 1AUa afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour leur ouverture à l'urbanisation	20
4.1.	Présentation de l'objet et de la justification de la modification	20
4.2.	Incidence environnementale	20
4.3.	Modification du règlement écrit de la zone 1AUa.....	21
5.	Conclusion sur l'incidence environnementale de la modification n°2 du PLU	22

1. Présentation des objectifs et de la procédure

1.1. Eléments de contexte sur le PLU de Nieul sur L'Autise

La commune de Rives d'Autise a été créée le 1^{er} janvier 2019. Elle regroupe les communes de Nieul-sur-l'Autise et de Oulmes. La commune se situe à 9 km de Fontenay le Comte au Nord-Ouest et à 18 km de Niort au Sud-Est, reliés par la RD 148 et l'A83.



La nouvelle commune ne dispose pas de document d'urbanisme spécifique.

L'ancienne commune de Nieul sur l'Autise dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2011, et qui a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée le 3 mars 2014.

La présente procédure porte donc sur le PLU de Nieul sur l'Autise.

Le Conseil Municipal de Rives d'Autise a engagé par délibération du 2 juin 2025 une nouvelle procédure de modification de droit commun en application de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme afin de répondre à quelques problématiques portant :

- sur la zone d'activité communautaire de la Chicane (zone 1AUe) ; objets n°1 et 2 de la procédure
- sur les zones d'habitat 1AUa ; objet n°3

1.2. Présentation générale des trois objets de la modification de droit commun n°2

La modification « classique » de droit commun porte sur **3 objets** :

1. La création d'un secteur 1AUez dans la zone d'activité communautaire de la Chicane (classée par le PLU en zone 1AUe) afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur à 16 m favorisant ainsi la rationalisation du foncier encore disponible dans la zone (au lieu de 10 m actuellement). Certaines prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant la zone d'activités sont également modifiées.
2. La modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe (zone communautaire de la Chicane) concernant les occupations et utilisation du sol interdites, afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone. Il s'agit d'interdire les projets de parcs solaires dans un secteur économique équipé destiné à l'accueil d'entreprises.
3. La modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUa (zones à urbaniser à destination d'habitat) afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, dans un objectif de permettre la réalisation de plus petites opérations et d'opérations groupées d'intérêt collectif (type village senior).

1.3. Cadre réglementaire

Les trois objets de la procédure entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun en application de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Les évolutions envisagées ont pour effet (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire (de façon limitée) la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit de prendre en compte les « obligations de Solidarité et Renouvellement Urbain » pour les Plans locaux d'Urbanisme intercommunaux valant Programme Local de l'Habitat.

- **Les objets 1 et 3 de la procédure majorent les possibilités de construire, par la règle de hauteur pour l'objet n°1 (règle passant de 10 m à 16 m), et par l'assouplissement des modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa (suppression du seuil minimal de 1 ha).**
- **La procédure de modification de droit commun permet en outre de porter sur plusieurs objets.**

MODIFICATION DU PLU/I

PROCEDURE CLASSIQUE AVEC ENQUÊTE

Engagement de la modification

À l'initiative du Pdt de l'EPCI (ou du Maire) qui :

- *Fixe (cas échéant) les modalités de la concertation (facultative)*
- **Établit le projet de modification** (notice valant rapport de présentation + dispositions réglementaires avant/après)
- **Le notifie au préfet et aux PPA** mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du CU avant la mise à l'enquête publique

Toutefois, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (2AU → 1AU ou U), une délibération motivée du conseil communautaire (ou municipal) justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Consultations éventuelles

de l'Autorité Environnementale (AE) (2),
CDNPS, CDPENAF (3)

Enquête publique

Par arrêté du président de l'EPCI ou du maire

Les avis éventuellement émis par les PPA, la CDNPS, la CDPENAF, l'Autorité Environnementale... sont joints au dossier

Si la modification est conduite dans le cadre d'un PLUi et que la procédure ne concerne que certaines communes, l'enquête peut n'être organisée que sur le territoire desdites communes

Approbation de la modification

Éventuellement modifiée suite aux avis PPA et observations émises au cours de l'EP

Par délibération du conseil communautaire ou municipal

(2) Le cas échéant : Saisine de l'AE si procédure entrant dans le champ d'application systématique de l'EE (incidences significatives N2000) : au moins 3 mois avant l'enquête publique

(3) Le cas échéant :

- CDNPS (L121-13),
- CDPENAF (L142-4, L142-5 ou auto-saisine)

Avis d'enquête dans 2 journaux départementaux habilités à recevoir les annonces légales

1^{ère} parution : 15 jours au moins avant le début de l'EP

2^{ème} parution : dans les 8 premiers jours de l'EP

Publication par voie d'affichage

Publicité : - affichage en EPCI et communes membres, ou en mairie, durant 1 mois

- mention insérée dans un journal du département (annonces légales)

- Publication au RAA mentionné aux articles L5211-47 et R5211-41 pour les EPCI, ou au RAA mentionné à l'article R2121-10 du CGCT pour les communes > à 3500 habitants

ARTICLES L153-41 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

-
Modification
« classique » à
l'initiative du Pdt de
l'EPCI ou du maire

(arrêté du Pdt EPCI
ou du maire
recommandé)

-
Délibération EPCI ou
CM requise si
ouverture d'une zone
2AU en 1AU ou U

-
Concertation
facultative

-
Enquête publique

-
Délais :
environ 4 à 5 mois

DDTM 85

SUA/PU

Janv. 2016



PRÉFET
DE LA VENDEE

Concertation publique :

Les modalités de la concertation publique ont été fixées dans la délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2025 à savoir :

- Mise à disposition du public en mairie de Nieul sur l'Autise d'un dossier complété au fur et à mesure de l'avancée de l'étude et d'un registre ou d'un cahier où les observations du public pourront être consignées.
- Mise à disposition d'une adresse mail « mairie@rives-autise.fr » où le public pourra faire parvenir ses remarques ou observations en précisant l'objet « modification n°2 du PLU de Nieul sur l'Autise ».
- La publication d'un article sur le site internet de la commune ou sur le flash info distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

Saisine de l'autorité environnementale (MRAE) :

Le projet fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale) dans le cadre de la procédure dite au **cas par cas « ad hoc » (article R104-33 du Code de l'Urbanisme)** conformément à l'article R.104-14 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

Compatibilité avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

L'objectif 2.2 prévoit de : conforter les activités économiques de proximité pour la qualité de vie de la population (extrait ci-dessous).

Le PADD ne prévoit pas de prescription limitant par principe la hauteur des bâtiments. Le PADD met en avant la volonté de la commune d'accompagner le développement de cette stratégie en concertation avec la Communauté de Communes.

B- Un développement concerté de la zone d'activité de la Chicane

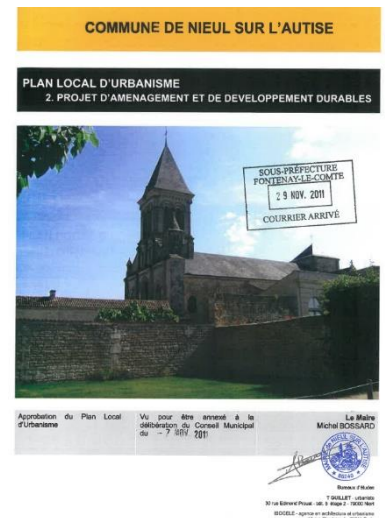
La présence de la zone intercommunale de la Chicane est un facteur dynamisant. Il s'agit de l'une des principales zones d'activité de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise. Nieul sur l'Autise veut accompagner son développement en concertation avec la communauté. Elle pourrait à terme lui permettre d'offrir des emplois sur place et dans une perspective de développement durable, de contribuer à la limitation des déplacements domicile/travail.

L'objectif 3.2 prévoit de : favoriser la mixité sociale pour l'équité et le renouvellement des générations (extrait ci-dessous).

Le PADD prévoit dans le premier chapitre de diversifier le parc, et de favoriser une mixité dans les futures opérations, ce qui rejoint l'objet n°3 de la présente modification qui doit permettre de réaliser un programme d'habitat pour les seniors.

A- La diversification du parc

Le renouvellement des générations est à favoriser car c'est une des conditions du dynamisme de la vie locale. La commune se donne pour objectif de diversifier le parc de logement pour avoir une population équilibrée entre jeunes, actifs et retraités. Une mixité sera favorisée dans les futures opérations en veillant à une bonne répartition entre accession, location, diversité des tailles de logement, accessibilité aux jeunes.



2. Premier objet ; création d'un sous-secteur 1AUez afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur

2.1. Présentation de l'objet et de la justification de la modification

Le premier objet de modification n°2 du PLU consiste en la création d'un sous-secteur 1AUez dans la zone d'activité communautaire de la Chicane (classée par le PLU en zone 1AUe) afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur à 16 m favorisant ainsi la rationalisation du foncier encore disponible.

La règle du PLU actuel est limitée à 10 m de haut (du sol naturel à l'égout du toit) ce qui limite l'implantation de certaines entreprises.

Afin de limiter l'impact paysager que pourrait présenter la construction de bâtiments assez hauts, le sous-secteur de hauteur différenciée est proposé en arrière du front bâti implanté à proximité de la RD 148.

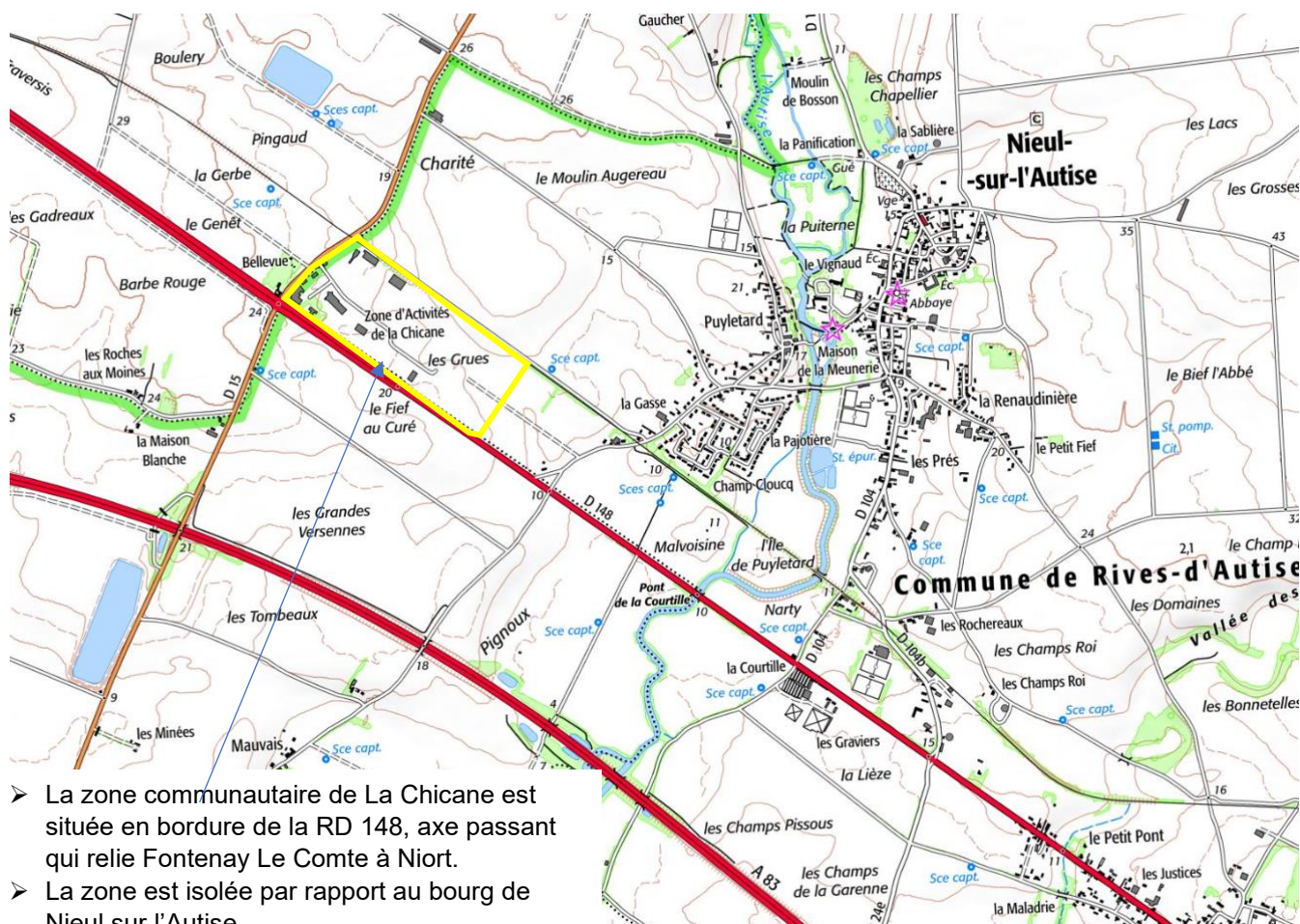
La création de ce secteur 1AUez est justifiée par le projet d'implantation d'un porteur de projet économique (foncière d'entreprise investissant dans des bâtiments en location) qui pourrait être pourvoyeur de nombreux emplois localement. A priori l'implantation de 3 grands bâtiments est envisagée (référence similaire à Cholet).

L'entreprise envisage de s'implanter sur une emprise de 6 ha située en partie Nord de la zone à l'arrière d'une partie partiellement urbanisée. La partie Sud-Est de la zone reste libre (environ 6 ha).

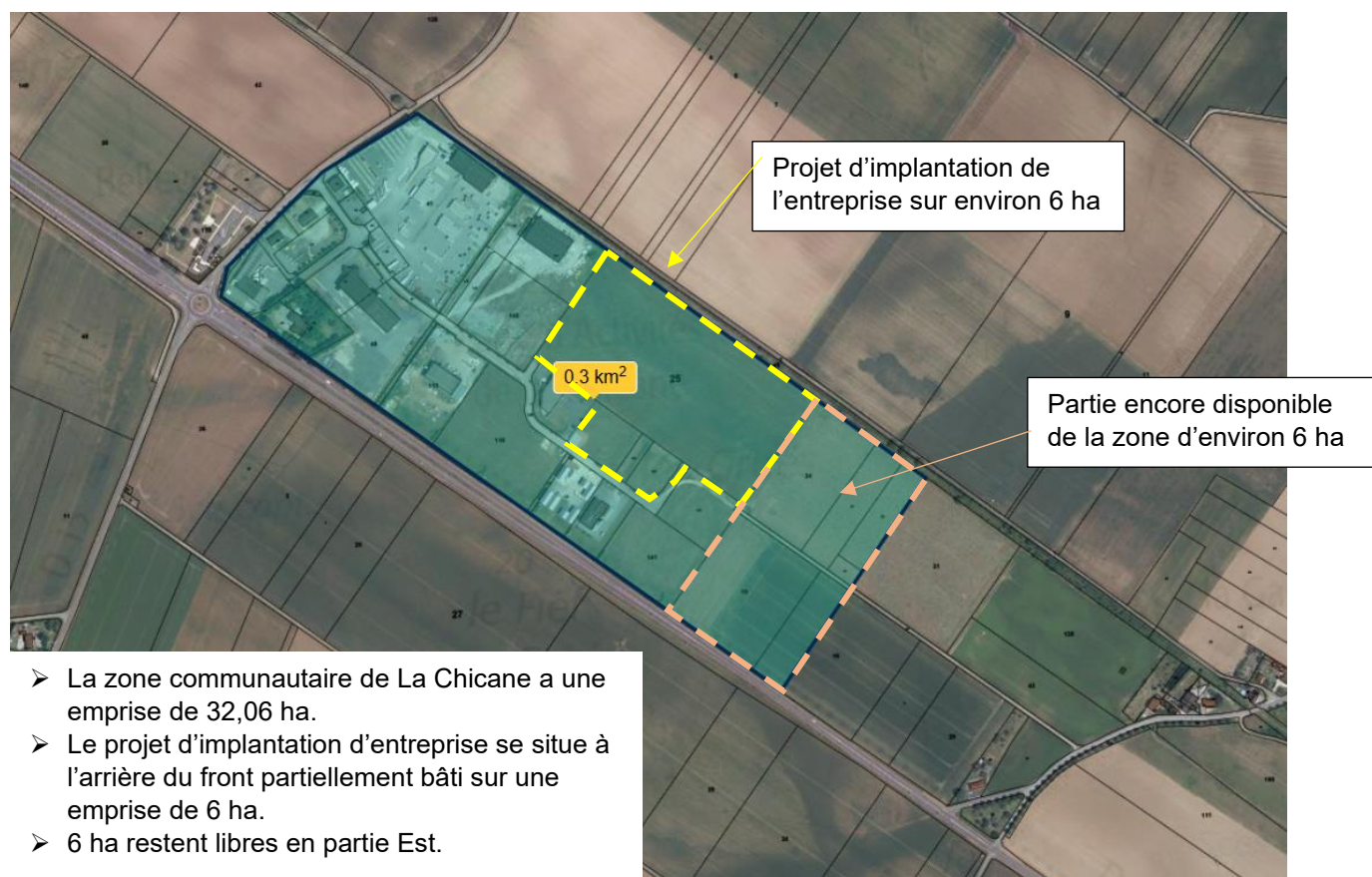
Les terrains où l'entreprise doit s'implanter ont une topographie légèrement inférieure à celle de la voie d'accès (légère déclivité) ce qui limitera d'autant l'impact paysager du futur bâtiment.

La règle de hauteur supérieure permettra également de rationaliser le foncier constructible de la zone d'activité (en permettant une plus grande occupation). Ce type de disposition de densification peut permettre à terme d'éviter une consommation foncière de terres agricoles en évitant de nouvelles extensions de zones.

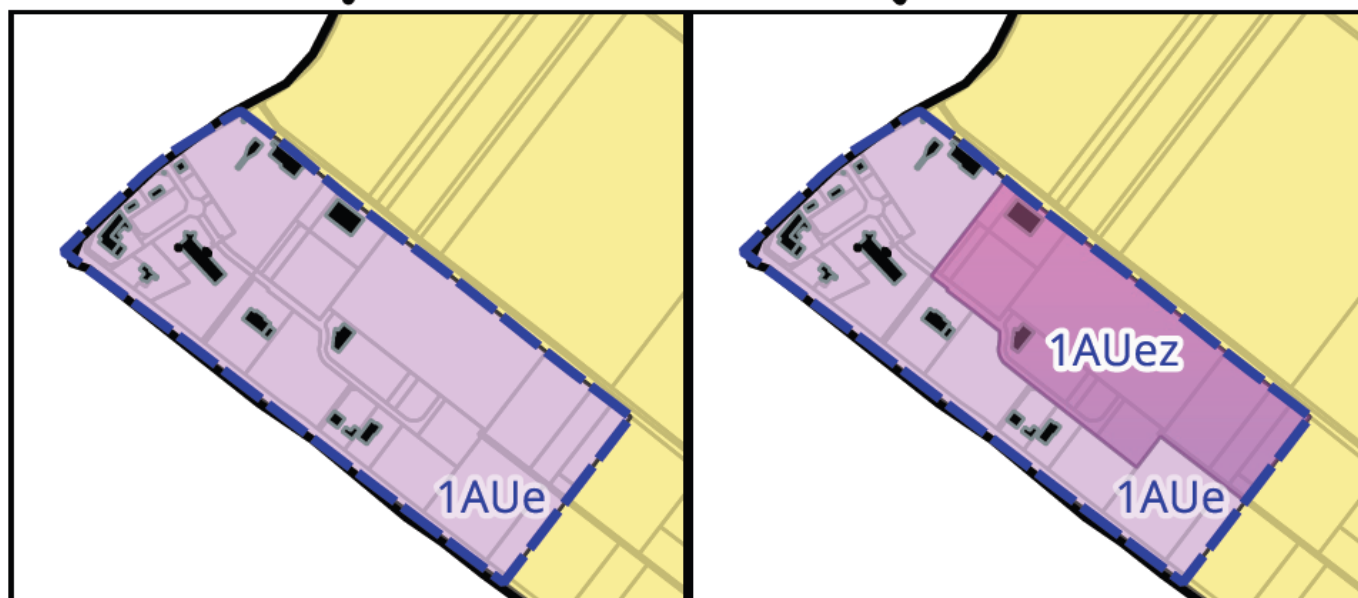
Localisation de la zone d'activités de La Chicane :



Localisation du projet d'implantation :



Localisation du secteur de hauteur différenciée 1AUez :



Avant modification

Après modification

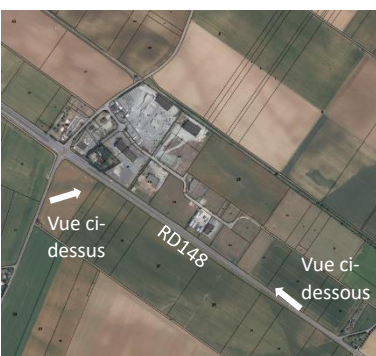
- Le secteur 1AUez se situe en arrière du front partiellement bâti en bordure de la RD 148 sur des terrains situés en léger contre bas de la voie. Sa surface est de 14,17 ha.
- Les terrains sont en pente vers le Nord (du côté de l'ancienne voie ferrée).

Topographie (profil altimétrique) :



- Les terrains sont en pente vers le Nord (du côté de l'ancienne voie ferrée).
- Sur le profil altimétrique, les abords de la RD 148 sont à une altitude de 19 m.
- Un talweg à environ 12,50 m d'altitude se situe au centre de la grande parcelle 25.
- La topographie remonte ensuite aux abords de l'ancienne voie ferrée qui ceinture la zone d'activité en limite Nord (environ 17 m d'altitude).
- **Les terrains ont une altitude moyenne autour de 14 m NGF soit environ 5 m en dessous de la RD 148.**

Situation paysagère et reportage photos :

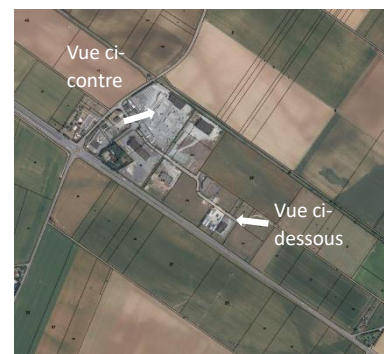


Vues éloignées sur la zone d'activité qui s'inscrit dans une vaste plaine agricole au paysage très ouvert. Les voies de communication (RD148, A83, ancienne voie ferrée) structurent le paysage et suivent l'orientation de la plaine.

La zone est perceptible compte tenu de l'ouverture du paysage, mais sans pour autant présenter d'élément prédominant ou impactant ; la bande de recul de 30 m limite l'impact direct en bordure de la RD. Les bâtiments sont plutôt discrets de part leur volumétries simples et les couleurs de bardages assez neutres (gris clairs).

Une des parcelles de la zone d'activité est très boisée et comprend de grands arbres apportant une diversité appréciable dans ce paysage très agricole. Les arbres, à l'échelle des bâtiments, ont un réel effet de masque et permettent l'intégration paysagère de la partie Ouest de la zone.





La partie Ouest de la zone est assez dense et occupée, notamment par la présence de l'entreprise Chaussou. La partie centrale est partiellement comblée. Certaines parcelles sont très vastes et peu occupées. Les bâtiments sont simples et assez discrets.



Les terrains qui font l'objet du projet d'implantation (secteur 1AUez) sont situés en contre bas de la voie de desserte. Sur ces photos, on distingue bien la pente et le talweg en fond de terrain. En arrière-plan, l'ancienne voie ferrée, bordée de plantations, marque une limite physique et visuelle à la zone d'activités.



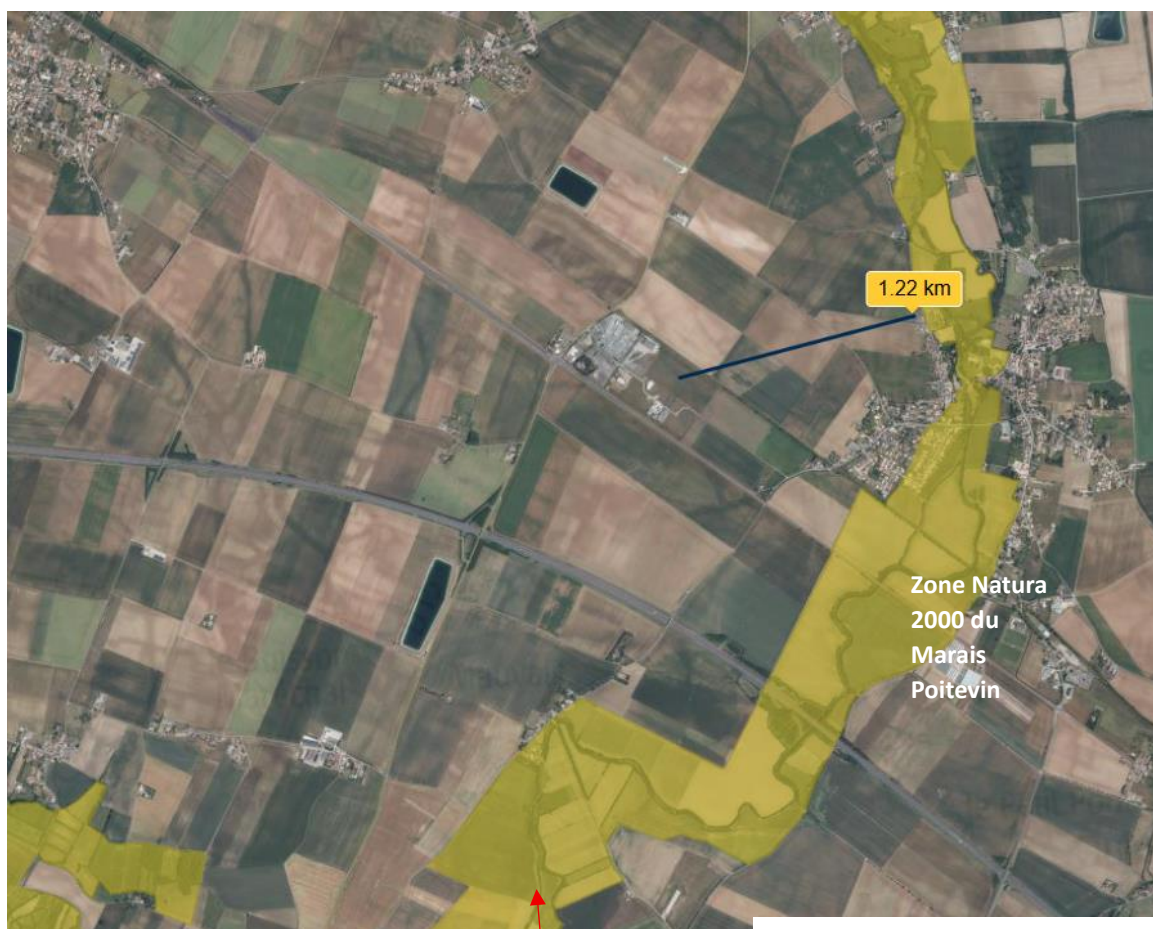
Vue sur la partie Est de la zone où l'on distingue la pente naturelle. Seule la partie basse sera classée en secteur 1AUez de hauteur différenciée (partie située au Nord de la voie de desserte).

Végétation présente sur le terrain :

- Les terrains libres de la zone d'activité ne présentent aucune végétation, mise à part le petit cordon arbustif qui borde l'ancienne voie ferrée.



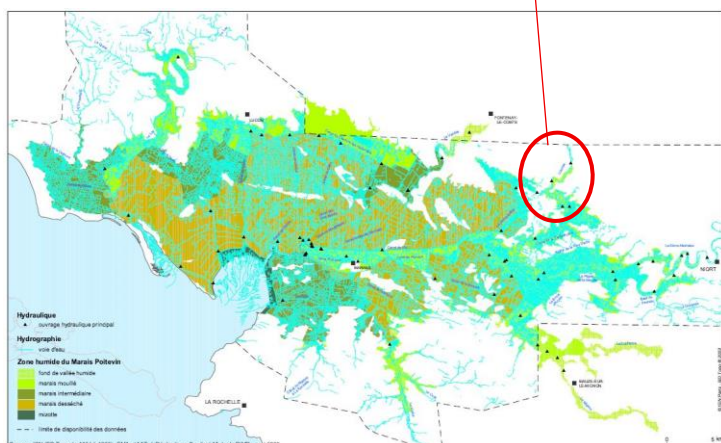
Localisation par rapport à la zone Natura 2000 du Marais Poitevin (n°FR5200659) :



Les terrains libres de la zone d'activités sont situés à environ 1,22 km du **Site Natura 2000 du Marais Poitevin (n°FR5200659)** au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux » (dont le périmètre est similaire / cartes ci-contre).

Le site Natura 2000 concerne la vallée de la rivière de l'Autise qui est insérée au cœur du bourg de Nieul sur l'Autise.

- Il n'y a pas d'interaction paysagère ou écologique entre la zone d'activité et la vallée de l'Autise (absence de cours d'eau secondaire ou de vallon menant directement à la vallée).

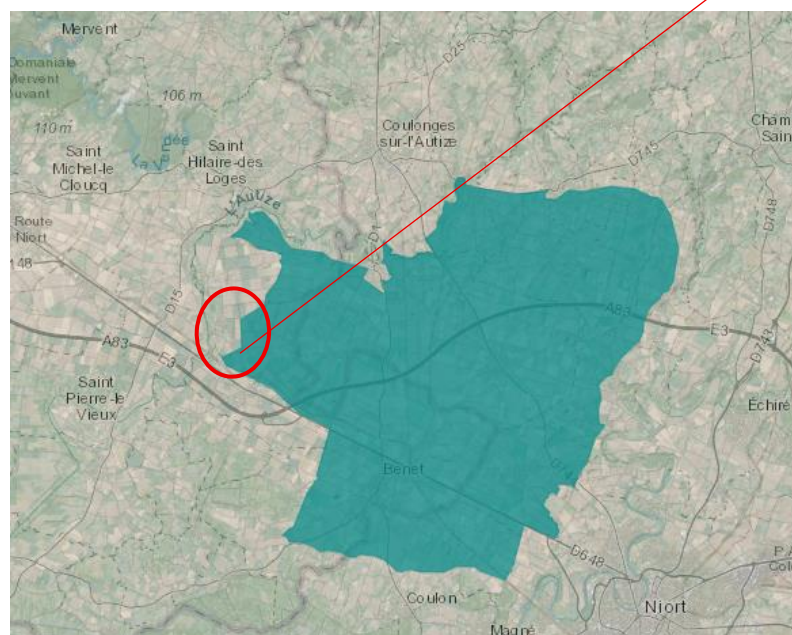
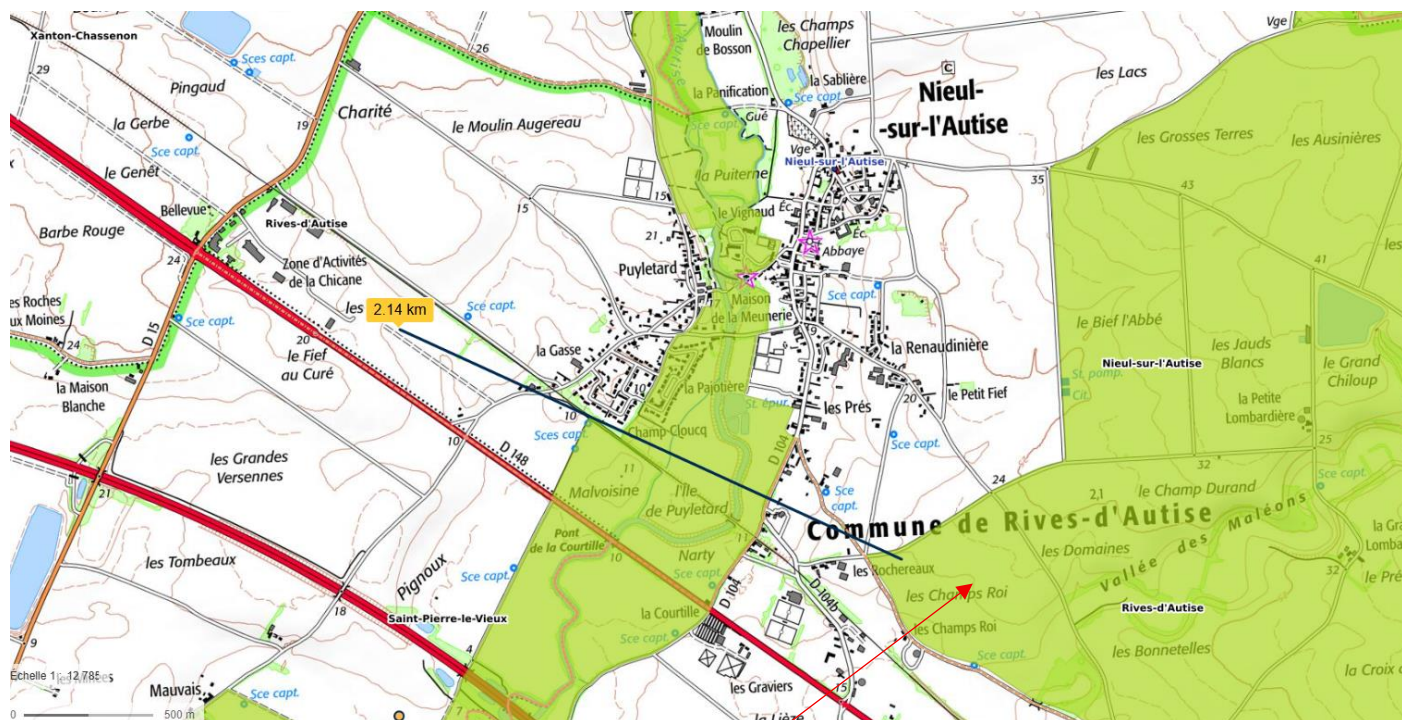


Localisation par rapport à la zone Natura 2000 Plaine de Niort Nord-Ouest (n°FR5412013) :

ZPS - Site de la directive "Oiseaux"

Date de création : 26/08/2003

Surface : 17 051 ha

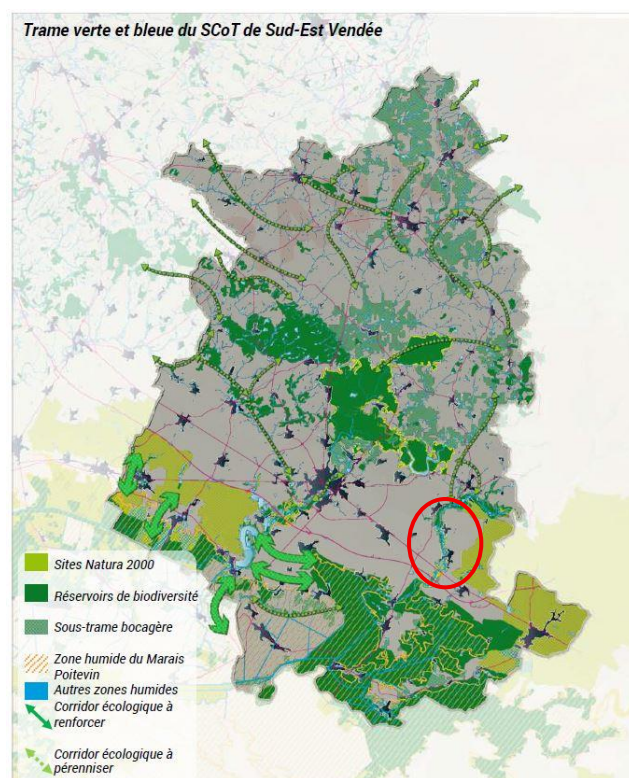
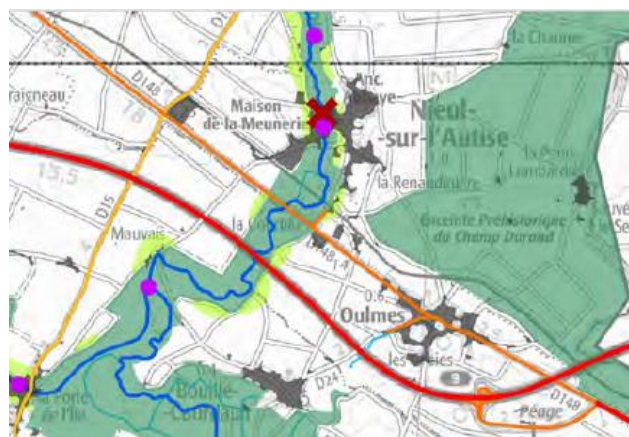


Les terrains libres de la zone d'activités sont situés à environ 2,14 km du **Site Natura 2000 de la Plaine de Niort Nord-Ouest (n°FR5412013)** au titre de la directive « Oiseaux »

Le site Natura 2000 concerne la frange Est du territoire de Nieul sur l'Autise (Vallée des Maléons).

- Il n'y a pas d'interaction paysagère ou écologique entre la zone d'activité et la vallée des Maléons (absence de cours d'eau secondaire ou de vallon menant directement à la vallée).

- Les terrains libres de la zone d'activité ne présentent aucune végétation, mise à part le cordon arbustif qui borde l'ancienne voie ferrée.
- Il n'y a pas de corridor écologique dans ou aux abords directs de la zone. Le corridor écologique le plus proche correspond à la vallée de l'Autise situé à environ 1,2 km (**corridor identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire / ci-contre et par le SCOT Sud-Est Vendée ci-dessous**).
- Un renforcement des boisements à l'intérieur de la zone et sur ses contours seraient opportuns afin d'assurer une meilleure insertion paysagère du site.



2.2. Incidence environnementale

- Le classement d'un secteur différencié autorisant des hauteurs à 16 m au lieu de 10 m sur la partie Nord de la zone 1AUe présente des impacts paysagers limités de par la situation de ces terrains en contre bas des parties actuellement urbanisées (ou partiellement urbanisées) et éloignées de la RD148.
- La hauteur de 16 m est nécessaire afin de tenir compte de la grande surface des bâtiments envisagés et de la pente du terrain qui nécessitera des terrassements et nivellements. La règle de hauteur de 16 m doit intégrer à la fois la hauteur des bâtiments et celle des mouvements de terrain au droit des constructions.
- Des recommandations de bon sens peuvent être prescrites afin de limiter l'impact paysager des futures constructions :
 - Sur les parties en pente, privilégier les déblais plutôt que les remblais. Favoriser un traitement paysager des merlons.
 - Limiter les mouvements de terrains en implantant les plateformes des bâtiments en trouvant le meilleur équilibre entre les déblais et les remblais.
 - Prévoir une frange paysagère en limite de zone et sur les limites des parcelles urbanisées.

2.3. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de Nieul sur l'Autise intègre une OAP qui concerne la zone d'activités de la Chicane.

Cette OAP est issue d'un dossier d'incidence Loi Barnier réalisé dans le cadre d'une révision simplifiée de l'ancien POS en 2007. Page 15, un schéma d'aménagement présente des prescriptions d'implantation, de desserte et d'aménagements paysagers (voir page suivante).

Les dispositions paysagères restent d'actualité et prévoient bien la plantation de franges paysagères aux pourtours de la zone, ainsi qu'un retrait des constructions de 35 m par rapport à l'axe de la RD 148.

Page 16, un texte décrit les prescriptions par thèmes. Celles concernant la sécurité, les nuisances, le paysage et l'urbanisme restent d'actualité.

Le chapitre concernant l'architecture doit être modifié car il fait référence à la règle de 10 m (du sol naturel à l'égout). Ce chapitre doit être mis en cohérence avec la règle de hauteur différenciée du secteur 1AUez.

Il est donc prévu dans le chapitre concernant l'architecture de :

- **Supprimer la mention sur la règle de hauteur (car elle est gérée dans le règlement écrit et n'est plus en cohésion avec le secteur 1AUez).**
- **Incérer des prescriptions sur les mouvements de terrains de façon à réduire leurs impacts sur les parties en pente et à limiter la hauteur des constructions par rapport à la topographie du terrain.**
- **Intégrer une prescription sur les clôtures en limites séparatives des lots afin de tenir compte de la temporalité de la commercialisation des terrains (plantations de haies en limite des parties urbanisées dans l'attente de l'urbanisation complète de la zone qui prévoit la plantation d'une haie en limite Est).**
- **Rédiger les phrases sous forme de prescriptions afin de les rendre plus compréhensibles et prescriptives.**

Rédaction actuelle du chapitre sur l'architecture :

■ L'ARCHITECTURE

.Limitation des hauteurs des constructions pour favoriser l'intégration et éviter des volumes hors d'échelle (10 m du sol naturel à l'égout du toit)

.Règlement de la construction confortant la qualité paysagère : traitement uniforme des clôtures sur la façade urbaine, permettant des vues sur zone (clôture type treillis soudé) et une perception homogène du premier plan de zone

.Intégration des marques des entreprises dans les volumes des bâtiments

.Traitement de l'aspect extérieur des bâtiments : interdiction des couleurs trop vives, recommandation d'utilisation du bois et de l'acier

Ainsi le chapitre concernant l'architecture est remplacé comme suit :

■ **L'ARCHITECTURE ET L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS :**

. Limiter les mouvements de terrains :

- Sur les parties en pente, privilégier les déblais plutôt que les remblais. Favoriser un traitement paysager des merlons.
- Limiter les mouvements de terrains en implantant les plateformes des bâtiments en trouvant le meilleur équilibre entre les déblais et les remblais.

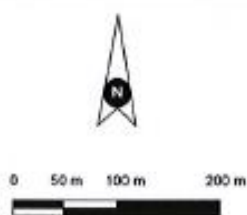
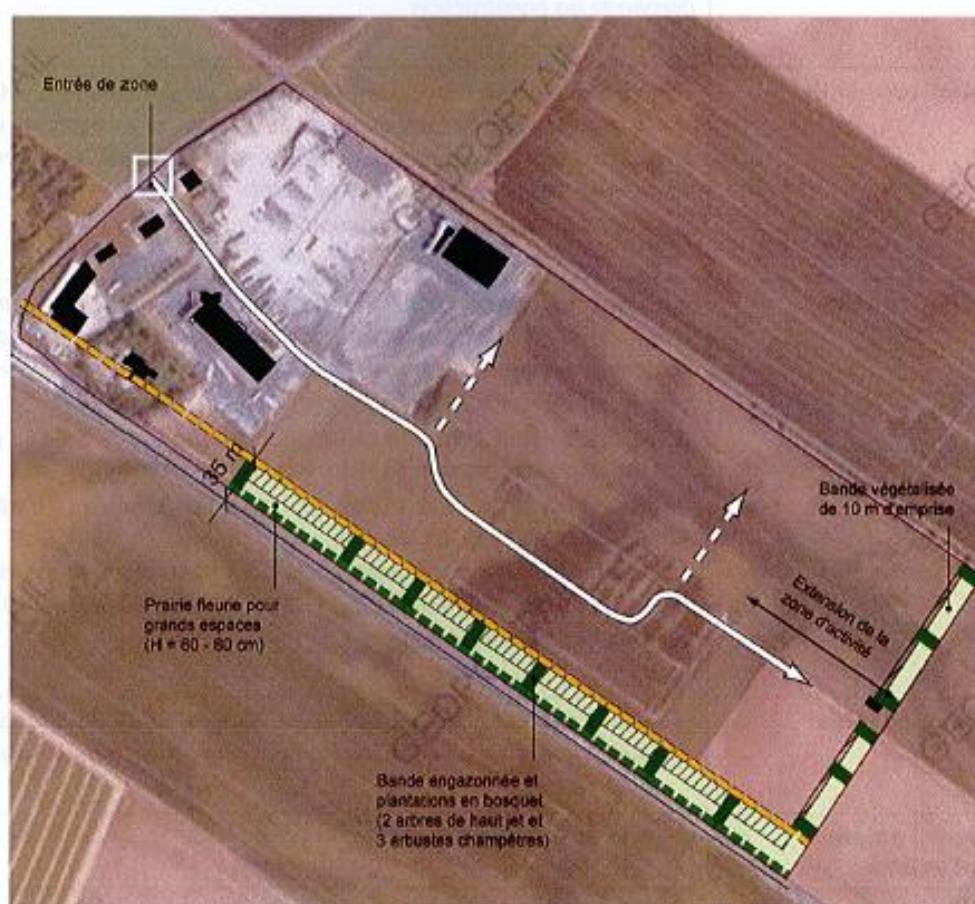
. Favoriser l'insertion architecturale des constructions :

- Proscrire les couleurs trop vives.
- Favoriser les bardages bois.
- Intégrer les enseignes des entreprises dans le volume des bâtiments.
- Privilégier un traitement uniforme des clôtures sur la façade urbaine.
- Privilégier les clôtures végétales (grillage accompagné de haies) sur les limites séparatives des lots.

3 → LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR EN ENTREE D'AGGLOMERATION DESTINE AUX ACTIVITES

3.1. L'entrée Ouest : la zone d'activité de la Chicane (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Reprise des dispositions de la révision simplifiée du POS n°3 et extension à la façade complémentaire de zone d'activité - d'après bureau d'études Concept Ingénierie - 2007



Fond : Géoportail
IGN 2010

- zone d'activité
- voie interne principale
- voie secondaire de principe
- retrait de 35 m (article 6)
- clôture rigide vert foncé (article 11)
- bande végétalisée (article 13)
- bande engazonnée de 5 m de large et plantations
- recul et implantation de la signalétique (article 11)

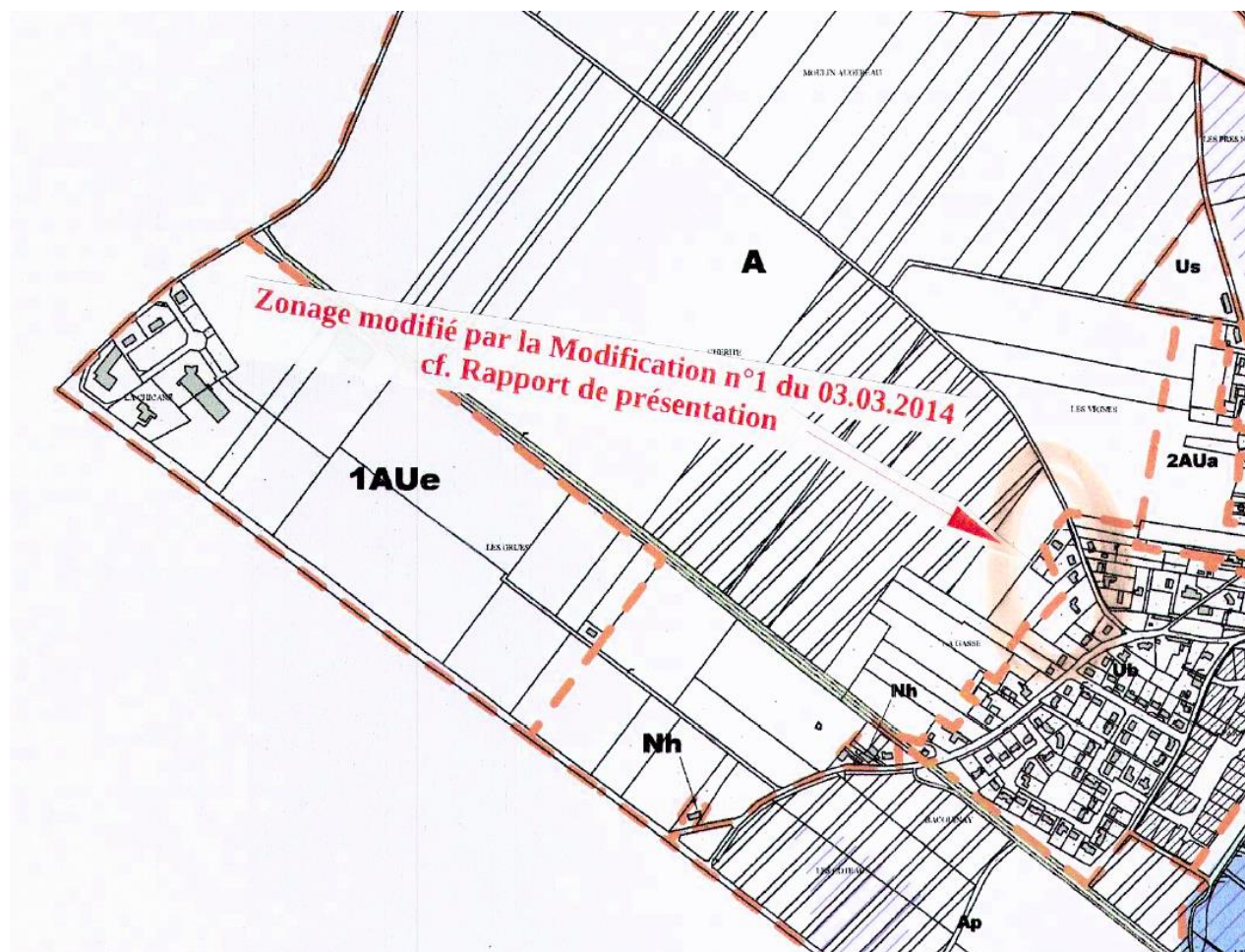
2.4. Modification des documents graphiques du PLU

La création du secteur 1AUez engendre la modification du plan de zonage du PLU (pièce n°4.2).

Le plan de zonage d'origine étant très ancien, il lui est substitué un extrait de plan sur une base cadastrale actuelle.

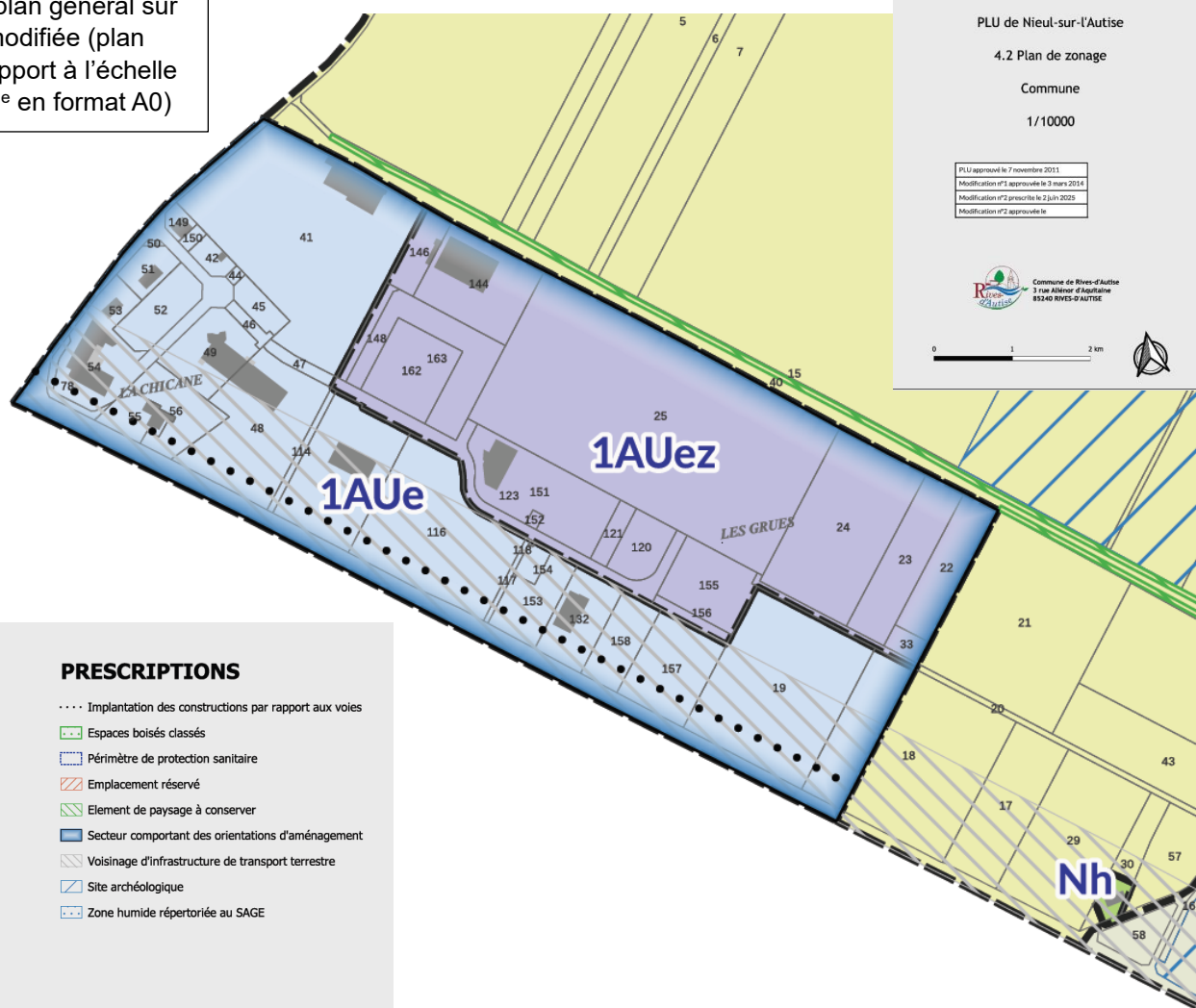
Le secteur 1AUez a une surface de 14,17 ha et se situe donc à l'arrière du front bâti en partie Nord de la voie de desserte sur des terrains situés en contre bas de cette dernière.

Extrait du plan de zonage avant la modification (secteur 1AUe et cartouche) sur les documents graphiques papier non numérisés :



Extrait du plan de zonage numérisé après la modification :

Zoom du plan général sur la partie modifiée (plan joint au rapport à l'échelle 1/10000^{ème} en format A0)



Commune de Rives-d'Autise

PLU de Nieul-sur-l'Autise

4.2 Plan de zonage

Commune

1/10000

PLU approuvé le 7 novembre 2011
Modification n°1 approuvée le 3 mars 2014
Modification n°2 prescrite le 2 juin 2025
Modification n°2 approuvée le

Commune de Rives-d'Autise
3 rue Alléon d'Aquitaine
85400 RIVES-D'AUTISE

0 1 2 km

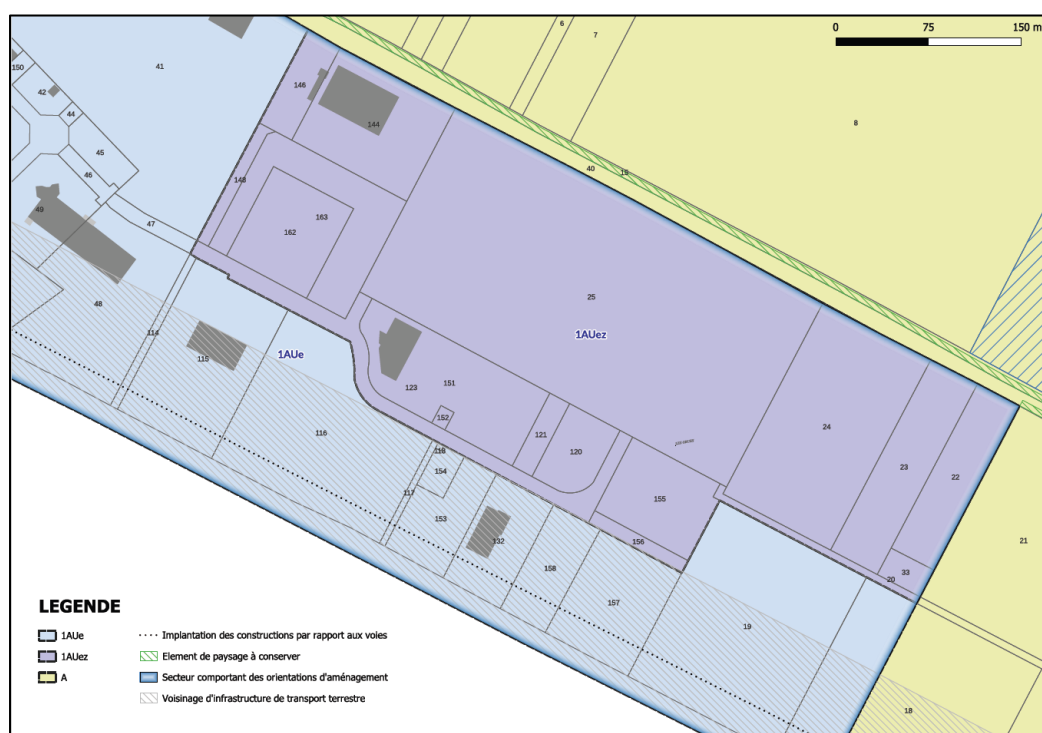


ZONAGE

- 1AUa
- 1AUe
- 1AUez
- 2AUa
- A
- Ap
- N
- Nep
- Nh
- Nhc
- Nv
- Ua
- Ub
- Uba
- Uc
- Uca
- Us

PRESCRIPTIONS

- Implantation des constructions par rapport aux voies
- Espaces boisés classés
- Périmètre de protection sanitaire
- Emplacement réservé
- Element de paysage à conserver
- Secteur comportant des orientations d'aménagement
- Voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- Site archéologique
- Zone humide répertoriée au SAGE



Zoom sur la partie modifiée du plan de zonage (plan joint au rapport à l'échelle 1/2000^{ème} en format A3)

LEGENDE

- 1AUe
- 1AUez
- A
- Implantation des constructions par rapport aux voies
- Element de paysage à conserver
- Secteur comportant des orientations d'aménagement
- Voisinage d'infrastructure de transport terrestre

2.5. Modification du règlement écrit de la zone 1AUe

Le règlement écrit de la zone 1AUe article 10 concernant la « hauteur maximale des constructions » page 42 est modifié afin de remplacer la hauteur maximale de 10 m par une hauteur limitée à **16 m du sol naturel à l'égout du toit**.

Cette hauteur de 16 m permettra de prendre en compte :

- La grande surface des bâtiments envisagés.
- Les mouvements de terrains qui nécessiteront des déblais / remblais. La hauteur étant calculé par rapport au terrain naturel, les parties en remblais seront donc comptabilisés dans la hauteur (d'où la recommandation de trouver le meilleur équilibre entre les déblais / remblais).

Extrait du règlement initial avant modification (entête de la zone 1AUe) page 40 :

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des activités économiques ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle est située en entrée d'agglomération et comprend des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement établies au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La mention suivante est ajoutée :

Elle comprend un secteur 1AUez intégrant des règles de hauteurs plus élevées.

Extrait du règlement initial avant modification (article 1AUe 10) page 42 :

1AUe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 10 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées...).

Extrait du règlement après modification (article 1AUe 10) page 42 / parties modifiées en jaune :

Les constructions ne peuvent pas excéder, du sol à l'égout du toit :

En zone 1AUe : 10 mètres

En zone 1AUez : 16 mètres

En zones 1AUe et 1AUez :

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée...).

3. Deuxième objet ; modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone

3.1. Présentation de l'objet et de la justification de la modification

Le deuxième objet de la procédure est la modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe (zone communautaire de la Chicane) concernant les occupations et utilisation du sol interdites, **afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone**. Il s'agit d'interdire les projets de parcs solaires dans un secteur économique équipé destiné à l'accueil d'entreprises.

Compte tenu des importantes surfaces restant disponibles (environ 6 ha sur la partie Est) et de l'absence de maîtrise foncière par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) gestionnaire de la zone, il est préférable par sécurité d'interdire les projets de parcs solaires au sol afin d'éviter de condamner des terrains équipés à vocation économique pour plusieurs décennies.

3.2. Incidence environnementale

Il n'y a pas d'incidence environnementale à cette adaptation du règlement.

Cette disposition permet au contraire d'éviter un gaspillage de foncier constructible et équipé par une collectivité intercommunale.

3.3. Modification du règlement écrit de la zone 1AUe

Extrait du règlement initial avant modification (article 1AUe 1) page 40 :

1AUe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1AUe.2,
- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les carrières et gravières,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes,
- .les garages collectifs de caravanes.

Extrait du règlement après modification (article 1AUe 1) page 40 / partie modifiée en jaune :

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites :

- les habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1AUe.2,
- les bâtiments agricoles et les élevages,
- les carrières et gravières,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'installation de panneaux photovoltaïques non-connexes à une activité autorisée dans la zone.

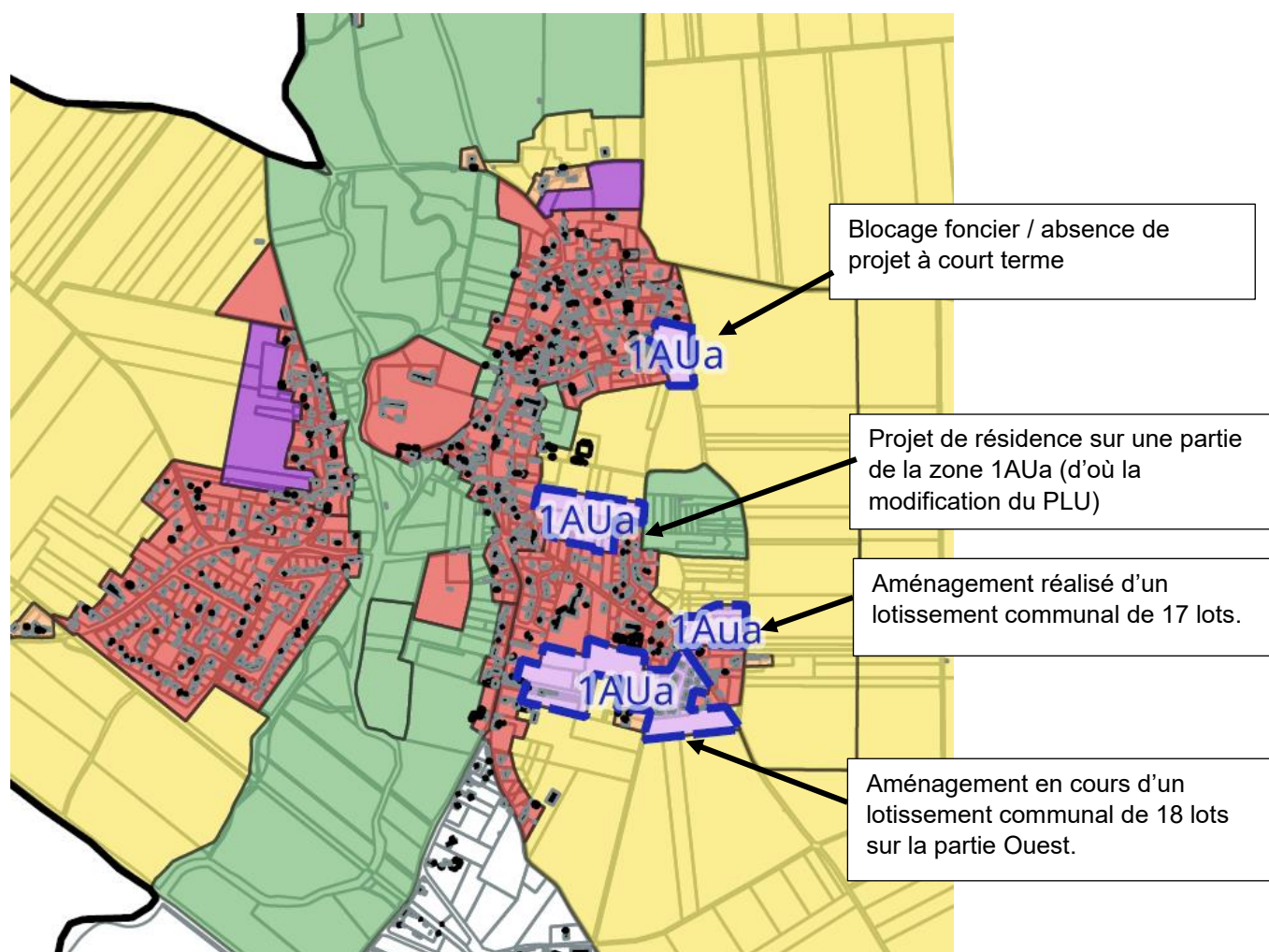
4. Troisième objet : modification de l'article 2 du règlement des zones 1AUa afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour leur ouverture à l'urbanisation

4.1. Présentation de l'objet et de la justification de la modification

Le troisième objet de la procédure est la modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUa (zones à urbaniser à destination d'habitat) afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, dans un objectif de permettre la réalisation de plus petites opérations et d'opérations groupées d'intérêt collectif (type village senior). Un projet est en cours dans le secteur 1AUa situé au cœur du bourg rue du Parc à proximité de l'EHPAD.

Cette modification vise à autoriser la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, quelle que soit leur superficie, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le changement de règle rectifie une clause obsolète.

Localisation des zones 1AUa et état des lieux de leur urbanisation et des projets en cours :



4.2. Incidence environnementale

Il n'y a pas d'incidence environnementale à cette adaptation du règlement.

4.3. Modification du règlement écrit de la zone 1AUa

Extrait du règlement initial avant modification (article 1AUa 2) page 34 :

1AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 1 hectare, sauf zone d'une surface inférieure de la rue des Champs Chapeliers ou opération terminale de zone, et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants,
- .les constructions à destination artisanale sur la même unité foncière que la résidence principale de l'artisan, si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

Extrait du règlement après modification (article 1AUa 2) page 34 / partie modifiée en jaune :

Les conceptions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble **couvrant au moins 1 hectare, sauf zone d'une surface inférieure de la rue des Champs Chapeliers ou opération terminale de zone, et** respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - . les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - . leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions à destination artisanale sur la même unité foncière que la résidence principale de l'artisan, si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

5. Conclusion sur l'incidence environnementale de la modification n°2 du PLU

La procédure de modification n°2 du PLU de Nieul sur l'Autise concerne trois objets dont deux concernent la zone d'activités communautaire de La Chicane.

Objet n°1 :

Le premier objet concerne l'augmentation de la règle de hauteur de la partie arrière de la zone d'activité par la création d'un secteur 1AUez. Cette modification peut potentiellement présenter un impact paysager qui reste cependant limité. La modification intègre des prescriptions dans les OAP visant à limiter cet impact potentiel :

- Le classement d'un secteur différencié autorisant des hauteurs à 16 m au lieu de 10 m sur la partie Nord de la zone 1AUe présente des impacts paysagers limités de par la situation de ces terrains en contre bas des parties actuellement urbanisées (ou partiellement urbanisées) et éloignées de la RD148.
- La hauteur de 16 m est nécessaire afin de tenir compte de la grande surface des bâtiments envisagés et de la pente du terrain qui nécessitera des terrassements et nivellements. La règle de hauteur de 16 m doit intégrer à la fois la hauteur des bâtiments et celle des mouvements de terrain au droit des constructions.
- Des prescriptions sur les mouvements de terrains sont insérés dans les OAP de façon à réduire leurs impacts sur les parties en pente et à limiter la hauteur des constructions par rapport à la topographie du terrain.
- Les prescriptions paysagères des OAP restent toujours d'actualité pour la plantation d'une frange paysagère sur la limite Est de la zone.
- Une prescription est insérée dans les OAP sur les clôtures en limites séparatives des lots afin de tenir compte de la temporalité de la commercialisation des terrains (plantations de haies en limite des parties urbanisées dans l'attente de l'urbanisation complète de la zone qui prévoit la plantation d'une haie en limite Est).
- Les phrases des OAP sont rédigées sous forme de prescriptions afin de les rendre plus compréhensibles et prescriptives.
- Les terrains libres de la zone d'activités sont situés à environ 1,22 km du Site Natura 2000 du Marais Poitevin (n°FR5200659) au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux » (dont le périmètre est similaire). Le site Natura 2000 concerne la vallée de la rivière de l'Autise qui est insérée au cœur du bourg de Nieul sur l'Autise. Il n'y a pas d'interaction paysagère ou écologique entre la zone d'activité et la vallée de l'Autise (absence de cours d'eau secondaire ou de vallon menant directement à la vallée). Les terrains n'ont pas d'interaction avec le site Natura 2000 Plaine de Niort Nord-Ouest (n°FR5412013) au titre de la directive « Oiseaux » situé plus à l'Est à environ 2,14 km.

Objet n°2 :

Le deuxième objet de modification du PLU concerne la modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe (zone communautaire de la Chicane) concernant les occupations et utilisation du sol interdites, **afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone**. Il s'agit d'interdire les projets de parc solaire dans un secteur économique équipé destiné à l'accueil d'entreprises.

- Compte tenu des importantes surfaces restant disponibles (environ 6 ha sur la partie Est) et de l'absence de maîtrise foncière par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) gestionnaire de la zone, il est préférable par sécurité d'interdire les projets de parcs solaires au sol afin d'éviter de condamner des terrains équipés à vocation économique pour plusieurs décennies.
- Il n'y a pas d'incidence environnementale à cette adaptation du règlement.
- Cette disposition permet au contraire d'éviter un gaspillage de foncier constructible et équipé par une collectivité intercommunale.

Objet n°3 :

Le troisième objet de modification du PLU concerne la modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUa (zones à urbaniser à destination d'habitat) afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, dans un objectif de permettre la réalisation de plus petites opérations et d'opérations groupées d'intérêt collectif (type village senior). Un projet est en cours dans le secteur 1AUa situé au cœur du bourg rue du Parc à proximité de l'EHPAD.

Cette modification vise à autoriser la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, quelle que soit leur superficie, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le changement de règle rectifie une clause obsolète.

- Il n'y a pas d'incidence environnementale à cette adaptation du règlement.

Conclusion sur l'incidence sur les zones Natura 2000 :

La modification n°2 du PLU n'a pas d'incidence sur les deux Sites Natura 2000 présents sur la commune :

- Marais Poitevin (n°FR5200659) au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux »
- Plaine de Niort Nord-Ouest (n°FR5412013) au titre de la directive « Oiseaux ».