

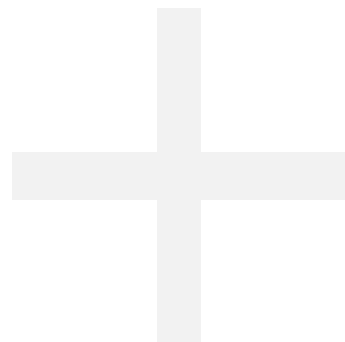


# Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°3

COMMUNE DE MAISDON-SUR-SEVRE

APPROBATION- 8 JUILLET 2021

## Notice explicative







## Sommaire

1	Préambule.....	5
2	Le contexte juridique : la procédure de modification simplifiée .....	5
3	Le dossier de modification simplifiée .....	7
A /	Le contexte.....	7
B /	Objet n°1 de la modification simplifiée : transfert de parcelles de la zone UL et UB vers la zone Uec, sous-secteur créé via cette procédure.....	11
C /	Objet n°2 de la modification simplifiée : adaptation des règles de constructions des abris de jardin 14	
D /	Traduction dans le PLU : les éléments à modifier .....	15
4	Les modifications apportées au dossier suite à la mise à disposition du public.....	22





## 1 | Préambule

La commune de Maisdon-sur-Sèvre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2007. Il a fait l'objet de deux modifications de droit commun respectivement approuvées en juin 2013 et octobre 2016 et de deux modifications simplifiées respectivement approuvées le 24 mars 2011 et le 16 janvier 2020.

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a un double motif :

- + Modifier le zonage UL/UB au niveau du Lieu-dit Le Gardouet, rue de la Maine pour le passer en zone Ue, en vue d'y autoriser des constructions à vocation commerciale et création d'un nouveau sous-secteur Uec au sein de la zone Ue pour encadrer les destinations des constructions sur cet espace
- + Adaptation du règlement écrit concernant les abris de jardin pour les zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, A et Nh.

Cette évolution du PLU a pour but de permettre une meilleure adéquation du document d'urbanisme avec la réalité des besoins de développement de la commune.

La présente notice explicative expose la procédure de modification simplifiée et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.

## 2 | Le contexte juridique : la procédure de modification simplifiée

### # La loi SRU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

### # La modification simplifiée du PLU

Au regard des différents points envisagés, la présente modification du PLU de Maisdon-sur-Sèvre respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - o diminuer ces possibilités de construire
  - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser



- d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement sans que ces changements n'entraînent une diminution des possibilités de construire et une majoration des possibilités à construire dans la limite définie par l'article L.151-28. La procédure de modification simplifiée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme a donc été retenue. **Ce dossier présente la troisième modification simplifiée du PLU de Maisdon-sur-Sèvre.**

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée, régit par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2020, complétée par celle du 22 avril 2021.

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 22 avril 2021 fixe les modalités de mise à disposition du dossier au public. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie de Maisdon-sur-Sèvre permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre (<https://www.clissonsevremaire.fr/oh-decouvrir/16-communes/pages-des-communes/maisdon-sur-sevre/maisdon-sur-sevre-vie-municipale/>).

Le dossier de modification simplifiée comprend donc la présente notice explicative justifiant les modifications citées en objet et présentant les modifications réalisées sur les pièces du PLU, complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Dans le cas présent l'évolution envisagée a des impacts sur le règlement graphique et écrit du PLU, ainsi qu'à la marge sur le PADD.

Nota : le site Natura 2000 le plus proche (FR5212002 – Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes) est distant d'une vingtaine de km de la commune, les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée, portant uniquement sur des ajustements règlementaires, ne sont pas de nature à affecter ce site, la procédure n'est donc à soumise à évaluation environnementale que ce soit de manière systématique ou au cas par cas.





### 3 | Le dossier de modification simplifiée

#### A | Le contexte

##### # Éléments de contexte supra-communaux : le SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Le SCoT du Pays du vignoble nantais dont la première approbation datait de 2008 (postérieur à l'approbation du PLU de Maisdon-sur-Sèvre) a été révisé. Dans sa deuxième génération approuvée le 29 juin 2015, le SCoT classe la commune de Maisdon-sur-Sèvre dans la catégorie des centralités intermédiaires. Cette catégorie confère aux 9 communes concernées, un rôle polarisant sur des services et commerces de centre-ville. Les objectifs de développement sont différenciés en fonction de leur capacité à répondre à ces objectifs (notamment au regard des capacités d'accessibilité et d'assainissement).

Le rôle des centralités est particulièrement décliné au sein de l'objectif 2 du DOO intitulé : « S'organiser autour de pôles de centralités, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais ». *Le Pays du Vignoble Nantais organise son développement économique et résidentiel en s'appuyant sur ses centralités, lieux de mixité urbaine, afin d'assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles, naturels et d'intensifier les échanges de proximité. Cet équilibre renforce la qualité de vie tous ceux qui vivent ou viennent sur le territoire. [Extrait du DOO du SCoT du Vignoble Nantais]*

#### 2 - S'organiser autour de pôles de centralité, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais

Le Pays du Vignoble Nantais organise son développement économique et résidentiel en s'appuyant sur ses centralités, pour :

- assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- intensifier les échanges de proximité.

Cet équilibre renforce la qualité de vie de tous ceux qui vivent ou viennent sur le territoire.

##### 4 objectifs :

1. Se développer autour d'un **réseau de centralités** pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants, aux services et à l'emploi

2. Renforcer le **dynamisme** de ces centralités

Pour répondre aux besoins, les objectifs sont fixés à environ 10 620 logements à l'horizon 2025 / 2030, soit environ 885 logements par an.

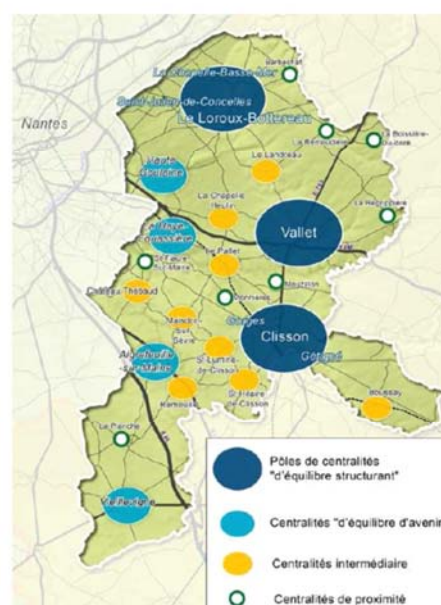
Afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et durable, la création de logements se fait en priorité dans :

- les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir avec : 68% de l'offre de logements à créer
- les centralités intermédiaires avec 20% de l'offre de logements à créer
- les centralités de proximité avec 12% de l'offre de logements à créer

3. Organiser les mobilités en s'appuyant sur les **pôles multimodaux**

4. Accompagner les **grands projets d'équipements et de services nécessaires** pour un développement dynamique et équilibré

#### Définition de la hiérarchie urbaine



Extrait de la synthèse du DOO sur l'objectif 2 relatif au rôle des centralités,  
Source : SCoT Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015

Ainsi, selon l'Objectif 5.4 du DOO, il s'agit pour les communes comme Maisdon-sur-Sèvre « *de maintenir et de développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens* » [...] « *Les collectivités définiront dans leurs documents d'urbanisme un projet urbain qui permette d'augmenter le volume d'habitants en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce et des services accessibles à pied ; et des modes constructifs qui permettent d'utiliser les rez-de-chaussée pour du commerce ou du service sont favorisés dans les zones de centralité commerciale.*



*Pour ce faire, les documents d'urbanisme, limitent, en dehors des enveloppes urbaines, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité des centres-villes. »*

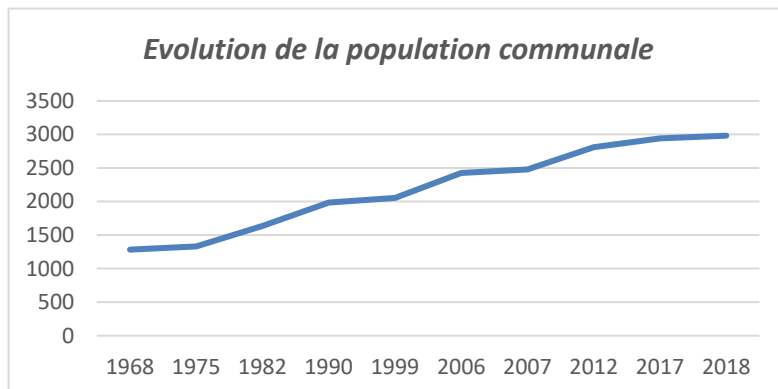




A noter que le SCoT a fait l'objet d'une modification approuvée le 10 février 2020 qui portait principalement sur le volet commercial du SCoT. Néanmoins, les modifications apportées au DOO n'ont pas d'impact sur la gestion du développement commercial des centralités intermédiaires.

### # La dynamique démographique de Maisdon-sur-Sèvre

L'évolution démographique de la commune est positive depuis plus de 30 ans. Si dans les années 1980-1990, elle était essentiellement portée par l'arrivée de nouveaux habitants dans le cadre des lotissements. Depuis les années 2000, le solde naturel contribue grandement à augmenter la population.



Source : INSEE

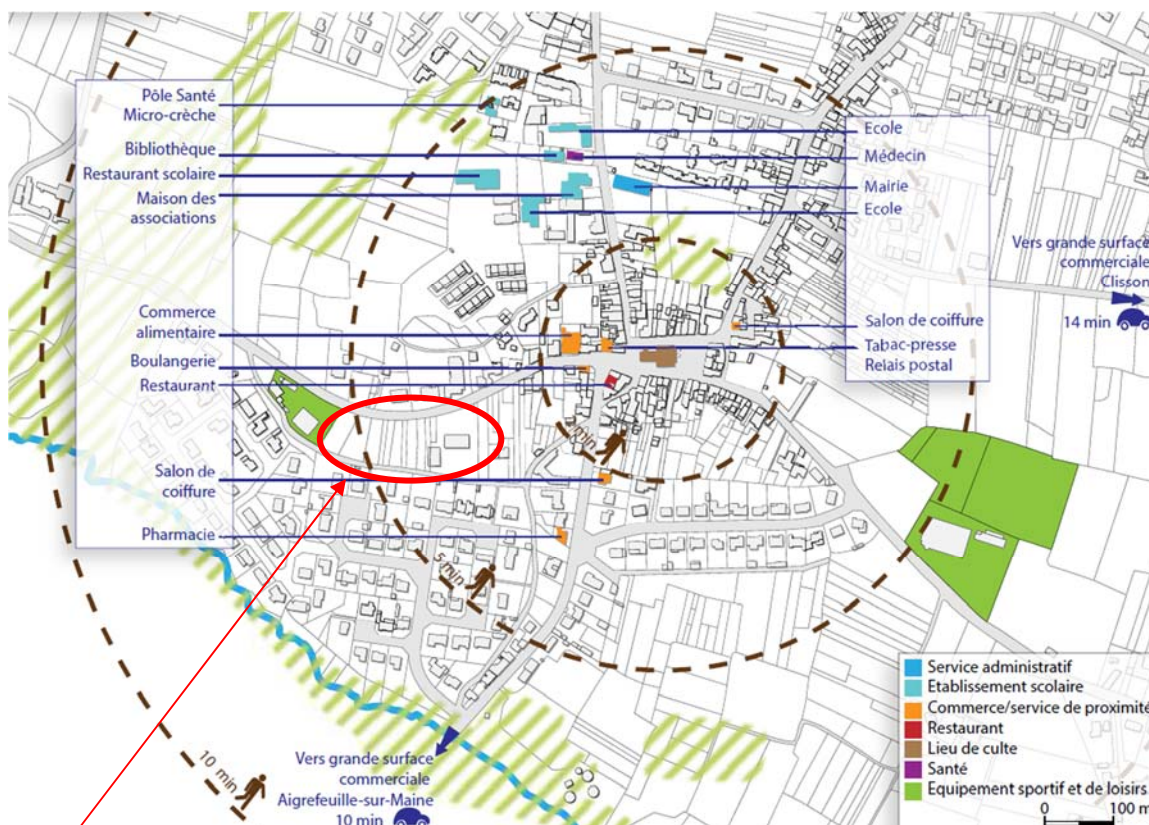
La municipalité a toujours été pro-active dans ses opérations d'aménagement, elle porte en effet la maîtrise de la plupart des lotissements et régule ainsi l'arrivée de nouvelles populations en lien avec le développement de ses équipements. Ainsi, dans le cadre des différentes opérations d'ensemble, la commune a construit des logements locatifs groupés (le Clos d'Appoline – Beau Soleil) des logements sociaux intergénérationnels (Fief de la Butte), et des opérations de lotissement plus « classiques » (Le Fief de l'Alouette, Bonne Fontaine, Les Gardouets, ...). La commune projette une nouvelle opération en plein cœur de bourg sur le lieu-dit-La Charonnerie.

En parallèle de ces opérations d'ensemble, quelques constructions en dents creuse au sein de la zone agglomérée mais aussi des villages constructibles sont réalisées par des privés. En moyenne, plus de 70% des nouvelles habitations sont construites au sein de la zone agglomérée du centre-bourg ce qui permet de garantir la dynamique du centre-bourg, facteur de vitalité commerciale, répondant ainsi aux objectifs du SCoT.



### # L'animation commerciale du centre-ville de Maisdon-sur-Sèvre

La commune de Maisdon-sur-Sèvre dispose des principaux commerces et services de proximité du quotidien au sein de son centre-bourg. Ils sont tous circonscrits dans un cercle accessible en moins de 5 minutes à pied depuis l'église, place centrale du village.



Secteur concerné par le projet de pôle commercial

Localisation des principaux commerces et services,  
Source : SCE – UP+ - Février 2021



## B | Objet n°1 de la modification simplifiée : transfert de parcelles de la zone UL et UB vers la zone Uec, sous-secteur créé via cette procédure

### # Les terrains concernés par l'évolution du PLU

Le projet de modification concerne un ensemble de parcelles, d'une superficie d'1 ha, situé au niveau du lieu-dit Le Gardouet au sud du centre-bourg, le long de la rue de la Maine, classée en zone UL au PLU.

L'extrémité Ouest de la zone classée UL au PLU est occupée par le boulodrome, l'extrémité Est par deux bâtiments du magasin LVVD (vente de produit agricole, spécialisé dans la viticulture) dont l'activité a cessé fin 2020.

Un boisement, sur des terrains appartenant à la commune sépare les deux entités.



*Secteur concerné par le projet de pôle commercial*

Source : Google Earth

Les deux bâtiments et parcelles associées, appartenant au groupe TERRENA, sont à vendre, soit environ 5 000 m². A ce jour, il n'y a pas de repreneur connu. La commune souhaiterait que ces bâtiments conservent une vocation commerciale, avec si possible une orientation vers la vente de produits fermiers locaux. Elle souhaite se porter acquéreuse du foncier.



Source : Google Earth

L'ensemble des parcelles considérées par le changement de zonage constitue actuellement deux unités foncières, appartenant pour moitié à la Mairie et au groupe Terrena (respectivement en bleu et orange sur la carte ci-dessus).

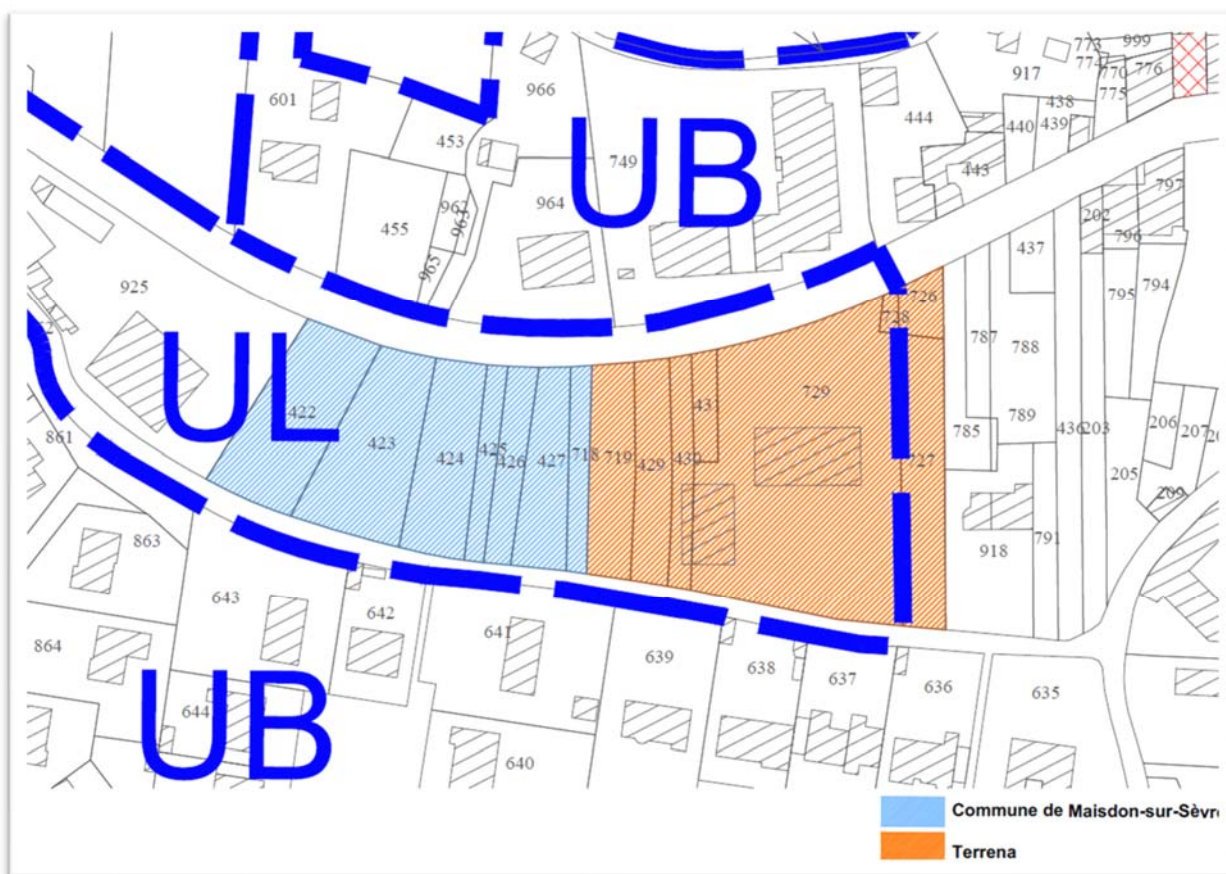
La municipalité étant propriétaire des parcelles riveraines du site de Terrena, il y a une opportunité de constituer une nouvelle emprise foncière d'une superficie d'1ha qui permet d'envisager un rebond pour les bâtiments désaffectés. Le projet n'est pas encore défini, mais cet ilot offre la possibilité de concevoir une petite opération mixant logements et commerces en rez-de-chaussée dans des locaux R+1/ R+1+c max et constituer ainsi un petit pôle commercial (l'option logement reste une éventualité à affiner).

Les parcelles sont situées dans la zone UL du PLU (zone destinée à accueillir des activités sportives et de loisirs) et à la marge en zone UB (zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et les services). La destination UL semble peu appropriée et peut s'avérer contraignante dans le cadre du





nouveau projet envisagé par la municipalité, à savoir la constitution d'un petit pôle commercial. Ainsi, la commune souhaite adapter le règlement du PLU afin de faciliter ce type de projet.



Source : cadastre 2020

Le zonage Ue (zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce) semblerait plus indiqué pour permettre ce type de projet sur les parcelles identifiées. La partie Ouest de la zone UL, propriété communale sur laquelle le boulodrome est aménagé, conserverait la destination UL qui reste adaptée. Afin de créer un ensemble cohérent et pour faciliter les futurs projets et leurs instructions, l'ensemble de l'unité foncière appartenant à ce jour à TERRENA (en orange sur la carte) et les parcelles libres appartenant à la mairie (en bleu sur la carte) seront concernées par l'évolution de zonage (Zone UL et UB vers Uec).

Ainsi, l'objectif de cette nouvelle procédure est de faire évoluer un ensemble de parcelles d'une zone UL et UB vers la zone Uec pour une superficie totale de 1 ha.

### *# La création d'un sous-secteur Uec avec un règlement adapté*

Afin d'encadrer les possibilités d'implantation à des seules activités commerciales, la modification de zonage s'accompagne par la création d'un sous-secteur au sein de la zone Ue : Uec.

En effet, le zonage Ue ne concerne, avant cette procédure d'évolution du PLU, qu'un seul secteur : la ZAe des Fromentaux située à l'entrée Nord du Bourg de Maisdon-sur-Sèvre, sur la RD7, en direction de Monnières. Cette zone a vocation à accueillir des activités artisanales et industrielles pouvant être nuisantes, et qui n'ont, de fait, pas leur place au sein des zones urbaines à vocation d'habitat.



Il convient donc d'introduire une nuance pour ce nouveau secteur rue de la Maine, au sein duquel il ne semble pas opportun de prendre le risque de voir s'implanter des entreprises nuisantes. Ainsi, la modification consiste en la création d'un sous-secteur Uec au sein duquel seuls les commerces et activités de services seraient autorisées. Selon le code de l'urbanisme cela regroupe les fonctions suivantes :

- + Artisanat et commerce de détail
- + Restauration
- + Commerce de gros
- + Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- + Hébergement hôtelier et touristique
- + Cinéma

La commune ne souhaite pas y autoriser la sous-destination « Cinéma », les autres sous-destination seront autorisées.

En outre, via cette modification simplifiée, le règlement prévoit, dans la zone Uec, la possibilité de prévoir des habitations au-dessus des commerces, mais pas en rez-de-chaussée.

Les marges de recul sont également adaptées au sein de la zone Uec par rapport à la zone Ue. En effet, les protections édictées par le PLU (recul et marge d'isolement) au sein de la zone Ue ne sont pas nécessaires, les nuisances ne seront pas les mêmes pour les riverains ou pour les activités internes à la zone elle-même.

Les évolutions sur le règlement écrit sont présentées dans le chapitre suivant.

### *# La justification de l'évolution du zonage*

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, la municipalité avait connaissance du souhait de l'entreprise Terrena de fermer ce commerce à plus ou moins long terme. Les terrains jouxtant le boulodrome et idéalement situés à proximité du bourg, la commune avait envisagé faire muter cet espace vers une fonction de loisirs dans la continuité de la coulée verte. Dans cette optique, les terrains ont été zonés en UL.

Entre temps, la municipalité a fait l'acquisition des terrains du clos de la Cure, à proximité des espaces sportifs et de loisirs et les a aménagés en parc de loisirs. La commune est donc maintenant suffisamment dotée en ce type d'équipements.

Au regard du développement démographique et des évolutions du mode de consommer et d'habiter, la commune fait le constat d'une carence de petits commerces de bouche. Un programme mixant habitat et commerces en rez-de-chaussée répondrait à une réelle demande et permettrait de conjuguer les fonctions d'habitat et de commerce de centre-bourg au profit de sa revitalisation. Ce type de projet est par ailleurs encouragé par le SCoT. En effet, il semble souhaitable de renforcer le commerce dans les centre-bourgs pour améliorer la proximité de habitants aux services et emplois. L'ambition n'étant pas de créer une nouvelle zone d'habitat, la vocation première étant l'accueil de commerces de proximité, la municipalité l'affiche au travers ce classement en Uec. Par ailleurs, et de manière plus globale, cette évolution du PLU répond aux objectifs des loi Alur, Grenelles et Elan qui encouragent à « refaire la ville sur la ville » et « favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ».

A noter que le chemin de terre au sud du secteur concerné qui marque la transition entre la zone UB et la zone concernée, passera en Uec mais la volonté communale est bien de conserver ce cheminement dot elle





restera propriétaire et qui permet une traversée est-ouest pour rejoindre le boulodrome et la coulée verte sans passer la rue de la Maine.

Le centre-bourg de Maisdon-sur-Sèvre ne dispose pas de beaucoup de terrains offrant à la fois une superficie nécessaire pour ce type de projet et offrant une accessibilité piétonne pour le plus grand nombre. Aussi, lorsque TERRENA a mis sa propriété en vente, la municipalité s'est aussitôt saisie du sujet et en est arrivé à la conclusion que ce projet était d'intérêt général, puisqu'il allait permettre :

- + de pallier à une carence en commerce et notamment de bouche sur le centre-bourg,
- + le rebond d'un site et éviter qu'il ne devienne une friche.

### C | Objet n°2 de la modification simplifiée : adaptation des règles de constructions des abris de jardin

La commune observe une difficulté d'application de la règle actuellement en vigueur concernant les abris de jardin du fait d'une trop grande restriction. Actuellement un abri de jardin de plus de 10 m<sup>2</sup> doit être construit avec une toiture identique à l'habitation. Cela implique une construction en maçonnerie pour supporter une couverture en tuile considérant que la quasi-totalité des maisons de la commune sont couvertes avec ce matériau. Il n'est donc pas possible d'installer à moindre coût un abri de jardin préfabriqué tel qu'il s'en vend dans le commerce.

La Rédaction actuelle est la suivante : « *Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.* »

Il est proposé la rédaction suivante dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU : « *Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :*

- *de toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,*
- *de toitures plates.* »

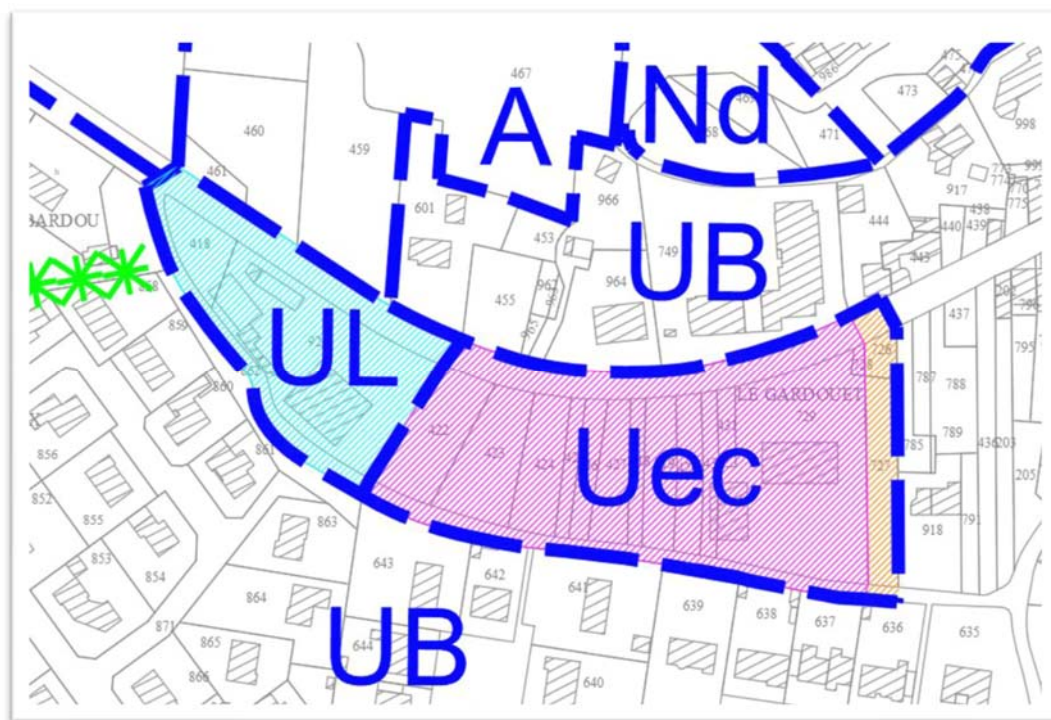
Cette modification concerne l'article 11 des zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, A et Nh.



## D | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

La modification simplifiée n°3 consiste à faire évoluer le zonage selon le plan ci-dessous.

- + Surface UB vers Uec (en orange) : 990,84 m<sup>2</sup>
- + Surface UL vers Uec (en magenta) : 1 0032,28 m<sup>2</sup>
- + Surface restante sur cette zone en UL (en cyan) : 4 858 m<sup>2</sup>



Evolution apportée au zonage par le biais de la modification simplifiée n°3 – Source SCE

La modification simplifiée impacte

- + Le PADD
- + le règlement écrit et graphique du PLU.

Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après. Les éléments en rouge sont les ajouts apportés et les éléments barrés sont supprimés par le biais de la présente modification simplifiée n°3 du PLU.

### # Extrait du PADD

La carte figurant P.5 du PADD est modifiée afin de tenir compte de cette évolution : l'étiquette « *Extension de la zone de loisirs* » identifiée rue de la Maine est modifiée au profit de « *Constitution d'un pôle commercial de proximité* ».

Par ailleurs, le PADD affiche la volonté de « *favoriser la mixité urbaine et sociale* », et « *encourage le développement des services de proximité* » et « *encourage les déplacements piétons et cyclables* » le projet entre tout à fait dans ce cadre.

Les extraits ci-après présentent la carte du PADD zoomée sur le bourg avant/Après la présente modification simplifiée n°3 :

- lifiée n°3







### # Extrait du règlement écrit :

Les ajouts figurent en **rouge**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

*Les modifications liées au point n°1 de la modification simplifiée n°3*

[...] P.40

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.

Elle comprend un sous-secteur **Uec** destiné à l'accueil de commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). Les cinémas sont en revanche interdits.

[...]

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente, est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 90 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

**En outre en secteur Uec**, seuls sont admis les commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). Des logements peuvent être admis aux étages des constructions qui auront une vocation commerciale au rez-de-chaussée.

[...]

### ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions et installations doivent être implantées :
  - à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant)





- à une distance minimale de 4 m ou sur la limite (avec réalisation d'un mur coupe-feu **pour la zone Ue uniquement**) par rapport aux autres emprises publiques.

## ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises aux présentes dispositions.
- **En zone Ue :**
  - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :  
Les constructions doivent être édifiées :
    - soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6m,
    - soit à une distance minimale de 6m par rapport à chacune des limites.
  - Implantation par rapport aux autres limites :  
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6m par rapport aux autres limites.
  - Zone non aedificandi :  
Une zone non aedificandi de 20 m, portée sur le plan de zonage, correspond à une protection de la zone urbanisée.
- **En zone Uec :**
  - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :  
Les constructions doivent être édifiées :
    - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4m,
    - soit à une distance minimale de 4m par rapport à chacune des limites.
  - Implantation par rapport aux autres limites :  
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m par rapport aux autres limites.

## ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.
- **En zone Uec, cette distance est réduite à 4m.**
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, ...) ne sont pas soumises à ces dispositions.



### *Les modifications liées au point n°2 de la modification simplifiée n°3*

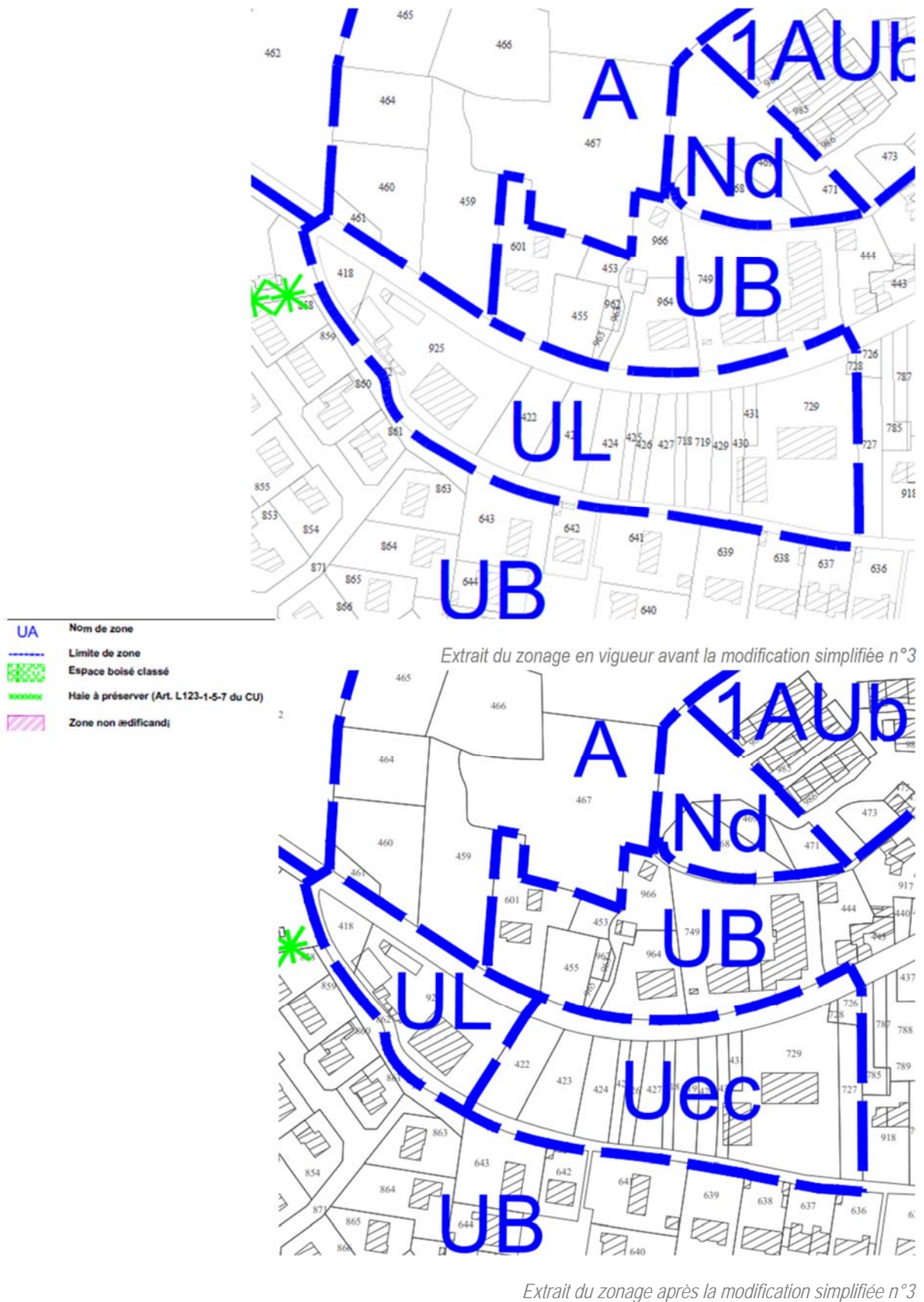
Cette modification concerne l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et plus particulièrement aux chapitres des toitures des zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, A et Nh.

[...]

- ~~Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux similaires à celui de la construction principale.~~ **être couvertes :**
  - De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,
  - De toitures plates.



# Extrait du règlement graphique avant/après modification :





## 4 | Les modifications apportées au dossier suite à la mise à disposition du public

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre, a été notifiée aux Personnes Publiques Associées en date du 11 juin 2021. La commune a reçu les avis des organismes suivants :

- + L'avis du Syndicat Mixte du Scot et du Pays du Vignoble Nantais en date du 29 juin 2021 : avis favorable. Il a été décelé une petite erreur matérielle sur les extraits du plan de zonage qui a été corrigé (UE => UEc)
- + L'avis du Conseil Départemental en date du 31 mai 2021 : avis favorable. Il indique que les deux accès existants étant satisfaisants, ils peuvent être maintenus et qu'il convient de ne pas en créer de nouveaux.
- + L'avis de la Région en date du 17 mai 2021 : avis favorable.
- + L'avis de l'INAO en date du 10 mai 2021 : avis favorable.

La mise à disposition du dossier au public a eu lieu du 7 juin 2021 au 7 juillet 2021, conformément à la délibération du conseil municipal. La commune n'a reçu aucune visite à ce sujet et n'enregistre aucune remarque du public sur le registre

En conclusion, à la lecture des avis des personnes publiques associées, l'extrait du plan de zonage a été modifié pour bien faire apparaître UEc sur le nouveau secteur (et non UE comme dans la version transmise aux PPA).

La commune a par ailleurs bien pris note de la recommandation du Conseil Départemental relative aux accès. Elle transmettra ce prérequis au(x) futur(s) aménageurs de la zone, et restera garante de sa prise en compte.

**Agence Nantes**

4 rue Viviani

CS 26220

44262 NANTES Cedex 2

Tél. + 33 2 51 17 29 29



**sce**  
ateliers**up+**