

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'agglomération
en date du 12/02/2024

Le Président,
Antoine CHEREAU



MODIFICATION n°1

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de l'ancienne Communauté de communes
du Canton de Rocheservière

NOTE RELATIVE AUX MODIFICATIONS AP- PORTEES À LA SUITE DES AVIS DES PER- SONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	26/11/2018	14/10/2019
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Modification simplifiée n°1	24/03/2021	/	28/06/2021
Modification n°1	01/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°2	09/09/2022	/	26/06/2023
Modification n°3	14/06/2023	/	



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI	4
• 1.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI	4
• 1.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI	5
• 1.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI.....	6
2. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PAR THÉMATIQUE	7
• 2.1. PATRIMOINE BATI : CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	7
3. CONCLUSION	14
• 3.1. POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS MODIFIÉ	14
• 3.2. BILAN DES SURFACES MODIFIÉES	17

INTRODUCTION

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière a été soumis pour avis, avant enquête publique :

- A la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire,
- Au Préfet, aux services de l'Etat, aux personnes publiques associées et consultées et aux communes membres concernées, mentionnés aux articles L132-7 à 132-9 du Code de l'urbanisme.

Par la suite, le projet de modification a été soumis à la consultation du public lors d'une enquête publique unique, qui s'est déroulée du mardi 3 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Dans le cadre de l'enquête publique, des demandes de modifications ont été effectuées et auxquelles la Communauté d'agglomération a pu accéder pour certaines d'entre elles. Les évolutions effectuées ne modifient pas l'économie générale du projet et entrent dans le cadre de la procédure de modification fixée par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé dans cette note, les modifications réalisées entre la notice explicative envoyée aux personnes publiques et soumise à enquête publique et le dossier final du PLUi soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération.

Les sujets modifiés à la suite de la réception des avis des personnes publiques et de l'enquête publique concernent :

- Patrimoine bâti : il s'agit d'ajouter des « pastillages » permettant des changements de destination d'un ancien bâtiment agricole en habitation.

Au regard des modifications réalisées, le potentiel de logements et le bilan des surfaces sont mis à jour.

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI

1.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUI

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

- L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, anciennement composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 22 février 2021, d'une révision allégée n°2 approuvée le 27 septembre 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°3 approuvée le 25 septembre 2023. Il fait également l'objet d'une procédure de modification n°2 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une modification n°4 prescrite le 11 octobre 2023.
- L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, anciennement composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière, dispose d'un PLUi approuvé le 14 octobre 2019. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°2 approuvée le 26 juin 2023. Il fait également l'objet d'une modification n°1 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une procédure de modification n°3 prescrite le 14 juin 2023.

La présente modification du PLUi concerne le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.

Elle a pour objet de :

- Corriger des erreurs matérielles.
- Effectuer des modifications des différentes pièces du PLUi, notamment du règlement écrit, qui ne remettent pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI

L'ensemble des modifications apportées au PLUi sont présentées par thématiques :

- Patrimoine bâti : il s'agit d'ajouter des changements de destination et de corriger des classements de bâtiments remarquables et du petit patrimoine.
- Patrimoine naturel : il s'agit de mettre à jour les Espaces Naturels Sensibles et de corriger la délimitation d'un Espace Boisé Classé.
- Modifications de zonages : il s'agit de modifier des zonages de zones déjà classées en zones urbaines, de recalculer des zones agricoles et naturelles aux limites parcellaires et de faire évoluer la délimitation de zones UA/1AUC à la suite de la modification du périmètre d'une ZAC.
- Modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit d'apporter des modifications aux principes et aux schémas d'aménagement de deux OAP, de compléter les caractéristiques d'une OAP et de supprimer une OAP.
- Modifications des annexes : il s'agit de créer une annexe relative à l'Atlas des Zones Inondables de Grand Lieu et de compléter l'annexe relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Modifications du règlement écrit.
- Corrections d'erreurs matérielles diverses.

Ainsi, les évolutions du PLUi réalisées à la suite de la réception des avis des personnes publiques et de l'enquête publique s'inscrivent dans les modifications prévues initialement dans la notice explicative.

1.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI

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

- Ne change pas les orientations du PLUi,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ de la modification en ce qu'elle a pour objectif de faire évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes du PLUi, sans en modifier les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables.

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

Ainsi, la procédure de modification n°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière a été prescrite par arrêté du Président n° ATDMAD_22_008 en date du 1^{er} mars 2022.

L'arrêté de prescription prévoit les modalités de concertation suivantes permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de modification. :

- Diffusion d'informations sur le site internet de Terres de Montaigu et des communes concernées par le PLUi,
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, à mon Espace Habitat (15 place du Champ de Foire – 85600 MONTAIGU-VENDEE),
- Envoi de courriers au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, au 35 avenue Villebois Mareuil – 85607 MONTAIGU-VENDEE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR »,
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR ».

Le bilan de la concertation a été réalisé par délibération du Conseil d'agglomération n°DEL20230626_12 en date du 26 juin 2023.

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, la procédure de modification a été soumise à un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du projet en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale a disposé de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou non. Par avis conforme n°PDL-2023-6824 en date du 15 mai 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire n'a pas soumis le projet de modification à évaluation environnementale.

Ensuite, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques : 9 avis ne remettant pas en cause l'économie générale du projet ont été reçus.

Enfin, une enquête publique unique a permis d'informer et de prendre en compte les remarques de la population, réalisée entre le mardi 3 octobre 2023 et le vendredi 3 novembre 2023 inclus : 69 contributions ont été effectuées.

2. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS PAR THÉMATIQUE

2.1. PATRIMOINE BATI : CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme autorise dans les zones agricoles, naturelles ou forestière de :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

- **Critères des « pastillages » :**

L'ensemble des demandes de « pastillage » permettant la possibilité pour un ancien bâtiment agricole de changer de destination en habitation ont été étudiées conformément aux critères édictés dans le PLUi, soit :

- Se situer en zone agricole ou naturelle,
- Présenter un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en pierres ou présence de détails architecturaux),
- Ne pas impacter le milieu agricole (le bâtiment ne doit pas se situer dans un périmètre de réciprocity agricole),
- Être en bon état (un bâtiment en ruine n'est pas retenu).

Il est à souligner que le changement de destination d'un bâtiment « pastillé » ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle, au cours de l'instruction de la demande de changement de destination.

Le bâtiment devra également être raccordé aux réseaux (électricité, eau potable), à l'assainissement collectif (ou à défaut, disposer d'un assainissement individuel) et en défense incendie.

- **Caractéristiques architecturales à respecter :**

Pour réaliser une rénovation de qualité mettant en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment, le PLUi prévoit plusieurs règles à prendre en compte :

- Respecter la composition des façades et le gabarit de la construction notamment dans le positionnement des ouvertures,
- Choisir des matériaux et des couleurs adaptés, en cohérence avec l'architecture initiale du bâtiment et son environnement,
- Réaliser un enduit avec des matériaux, des couleurs et des techniques adaptés à la nature du bâtiment,
- En cas de changement de toiture, installer des tuiles demi-rondes à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage vendéen.

Dans le PLUi, des bâtiments pour lesquels des changements de destination vers de l'habitat sont possibles, ont été repérés. Actuellement, ils sont au nombre de 30. Le PLUi a retenu l'hypothèse que 50% des bâtiments identifiés soient comptabilisés dans l'objectif de production de logements du PLUi, c'est-à-dire 15 logements.

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
L'Herbergement	2
Montréverd	11
Rocheservière	2
Saint-Philbert-de-Bouaine	15
TOTAL	30

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS :

La présente modification ajuste le nombre de changements de destination, après avoir mené une étude globale sur l'ensemble du territoire :

Avant avis des personnes publiques et enquête publique :

- 2 changements de destination respectant l'ensemble des critères précités sont ajoutés.

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

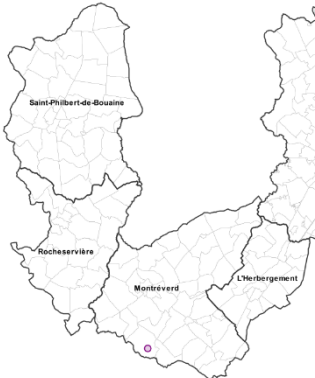
- 5 changements de destination respectant l'ensemble des critères précités ont été ajoutés.

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
L'Herbergement	3
Montréverd	14
Rocheservière	4
Saint-Philbert-de-Bouaine	16
TOTAL	37

En conclusion, 37 bâtiments pouvant changer de destination sont comptabilisés, dont 18,5 logements sont retenus dans le potentiel de logements.

2.1.1. LES AIRABLES – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE MORMAISON)

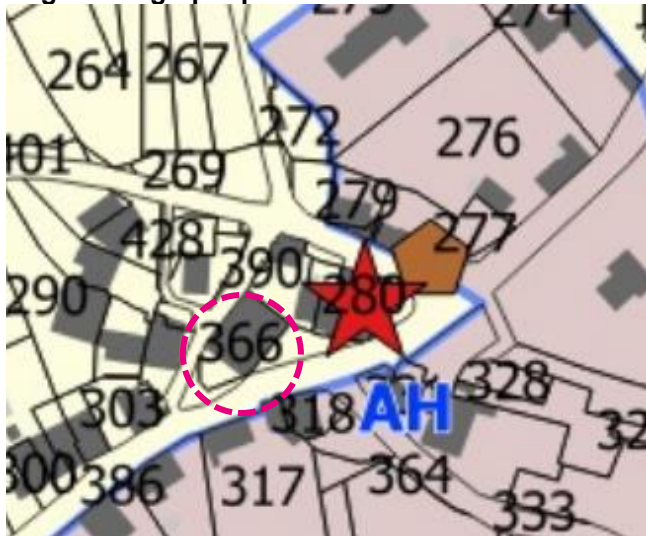
Situation :



Les Airables
Référence cadastrale : ZK 366
Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison)

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocité agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.2. LE BAS PONTREAU – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE MORMAISON)

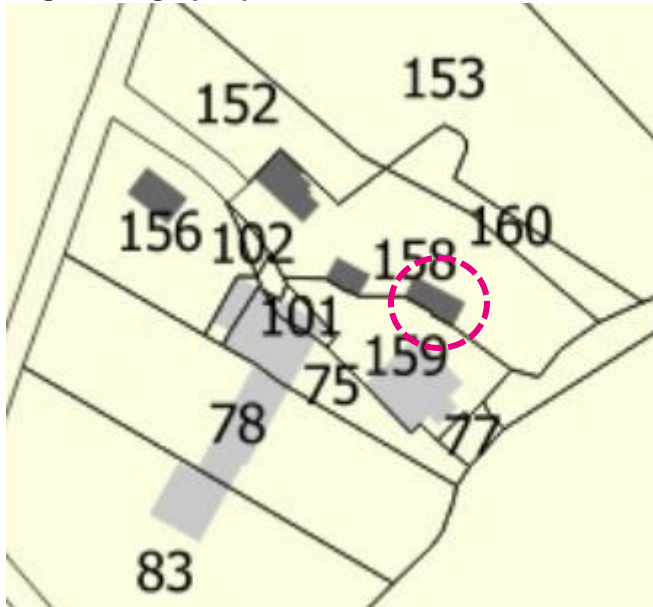
Situation :



Le Bas Pontreau
 Référence cadastrale : ZH 158
 Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison)

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocité agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.3. LA TRECULIERE – COMMUNE DE MONTREVERD (COMMUNE DELEGUEE DE MORMAISON)

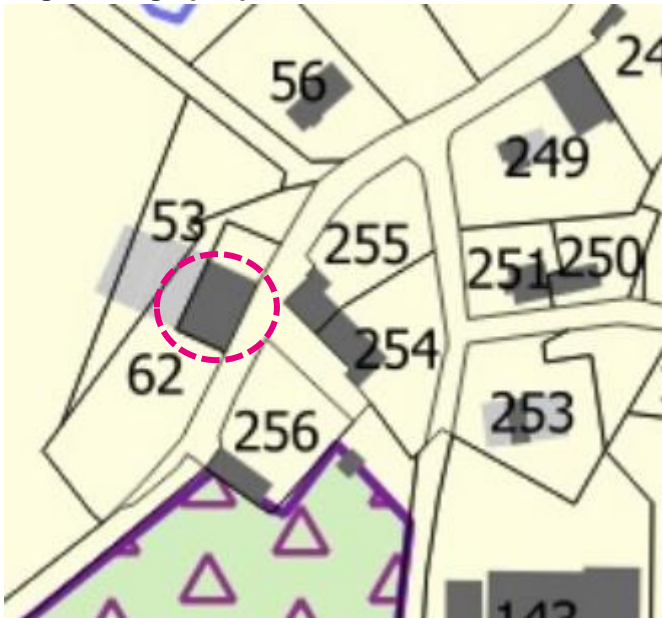
Situation :



La Tréculière
 Référence cadastrale : ZL 63
 Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison)

Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocity agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.4. BEAULIEU – COMMUNE DE ROCHESEVIERE

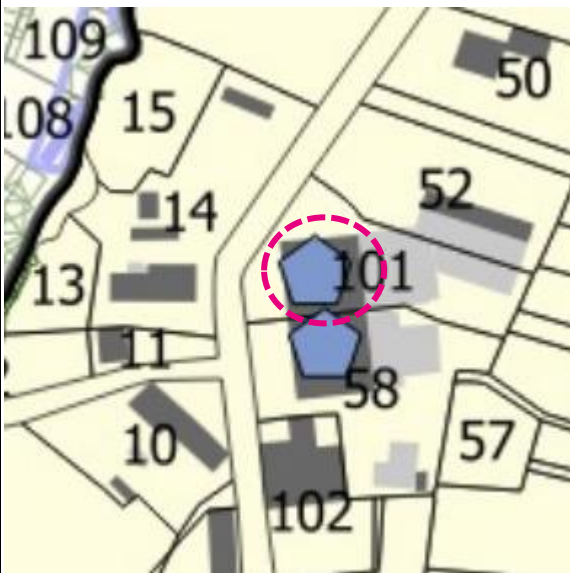
Situation :



Beaulieu
Référence cadastrale : ZH 101
Commune de Rocheservière

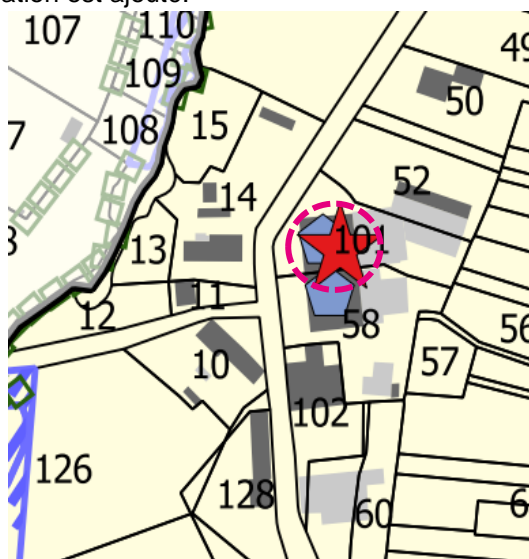
Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocity agricole. Il est également identifié en tant que bâtiment remarquable.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

2.1.5. LA PETITE HERAUDIERE – COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-BOUAIN

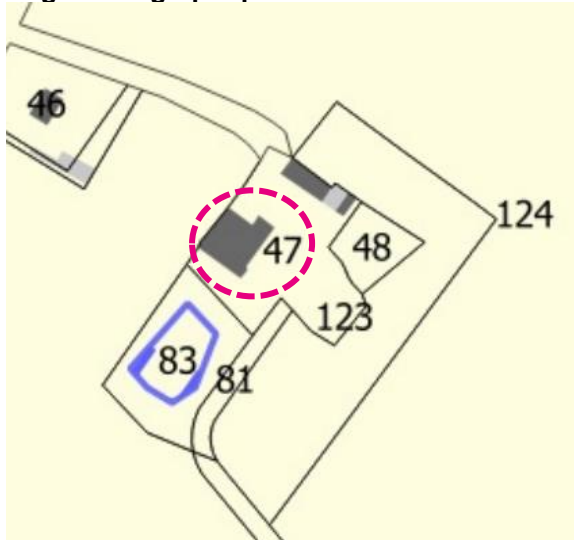
Situation :



La Petite Héraudière
 Référence cadastrale : ZH 47
 Commune de Saint-Philbert-de-Bouaine

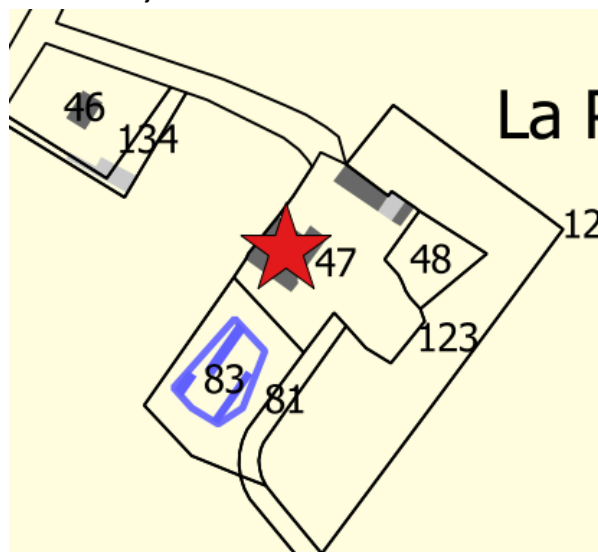
Caractéristiques urbanistiques : Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole situé en zone agricole (A) et qui n'a plus d'usage agricole. Il ne bénéficie actuellement pas de repérage lui permettant de changer de destination et respecte l'ensemble des critères inscrits au PLUi, dont l'absence de présence dans un périmètre de réciprocity agricole.

Règlement graphique avant modification :



Evolution envisagée : Un changement de destination est ajouté.

Règlement graphique après modification :



Pièces du PLUi modifiées : Règlement graphique et rapport de présentation (partie « Changements de destination »)

3. CONCLUSION

3.1. POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS MODIFIE

RESUME DES MODIFICATIONS :

Le potentiel de logements est modifié de la façon suivante :

Avant avis des personnes publiques et enquête publique :

- Ajout de 2 changements de destination (30 > 32). Le potentiel de réalisation des changements de destination étant de l'ordre de 50%, 1 logement potentiel est rajouté à la production de logements globale (15 > 16).
- Ajout de 24 logements dans la zone 1AUC « Rue des Quatre Chemins – BUTAGAZ » sur la commune de L'Herbergement (183 > 207). Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle.

Après avis des personnes publiques et enquête publique :

- Ajout de 5 changements de destination (32 > 37). Le potentiel de réalisation des changements de destination étant de l'ordre de 50%, 2,5 logements potentiels sont rajoutés à la production de logements globale (15 > 18,5).

Ainsi, le potentiel de production de logements est modifié dans la partie « Production de logements dans l'enveloppe urbaine », avec l'ajout des 7 changements de destination (30 > 37). Le potentiel de réalisation des changements de destination étant de l'ordre de 50%, 3,5 logements potentiels sont rajoutés à la production de logements globale (15 > 18,5). Dans la partie « Potentiel de logements sur des zones 1AUC définies au sein de l'enveloppe urbaine », 24 logements sont ajoutés (183 > 207).

La production globale de logements sur le territoire évolue de l'ordre de 2,08% de la production globale de logements (1321 > 1348,5), ce qui principalement dû à une correction d'une erreur matérielle d'un secteur situé dans l'enveloppe urbaine.

Extrait du rapport de présentation avant modification p.77-78 :

1. Production de logements dans l'enveloppe urbaine

- Un potentiel de **86 logements** (septembre 2019) sur les espaces bénéficiant de permis d'aménager où tous les permis de création de logements neufs ne sont pas délivrés. Ce potentiel correspond au « **futur déjà engagé** ». L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi.
- **Un potentiel de 183 logements sur des zones 1AUC définies au sein de l'enveloppe urbaine.** L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi.
- **Un potentiel requalifié de 396 logements sur des espaces ayant fait l'objet de l'étude des gisements fonciers EPF** (un examen complémentaire des données issues de l'étude EPF a été réalisé en juillet 2018. Il a permis de réajuster les espaces où pouvaient être envisagées des opérations urbaines). Sur ces espaces compte tenu du morcellement important du foncier et des difficultés d'aménagement urbain inhérentes à des espaces parfois quasi enclavés, il est prévu différents types d'actions :
 - mobiliser de l'ingénierie urbaine auprès des différents propriétaires,
 - lancer des procédures partenariales avec le privé, d'acquérir le foncier
 - mettre en place de actions de maîtrise foncière

L'objectif est la réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi. Soit une estimation à hauteur de 198 logements.

- **Un potentiel de 32 logements supplémentaires dans les deux creuses des lieux-dits** ayant été qualifiés de STECAL AH. La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi est intégrée dans la production de nouveaux logements soit 16 unités.
- **Un potentiel de changement de destination établi à 30 constructions.** La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi est intégrée dans la production de nouveaux logements soit 15 unités.

Ces différents éléments cumulés donnent la réalisation attendue de **498 logements (86+183+198+16+15=498) sans consommation d'espace naturel ou agricole.** Soit 39% de la production de logements sur la période 2019/2029.

Ainsi, le potentiel de logements est estimé au total à **1321 logements (498+823=1321)** répartis ainsi :

- 498 logements sans consommation d'espace naturel ou agricole (environ 500 logements)
- 823 logements avec consommation d'espace naturel ou agricole (environ 830 logements)

Extrait du rapport de présentation après modification p.77-78 :

1. Production de logements dans l'enveloppe urbaine

- Un potentiel de **86 logements** (septembre 2019) sur les espaces bénéficiant de permis d'aménager où tous les permis de création de logements neufs ne sont pas délivrés. Ce potentiel correspond au « **futur déjà engagé** ». L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi.
- **Un potentiel de 207 logements sur des zones 1AUC définies au sein de l'enveloppe urbaine.** L'objectif est la réalisation à **100%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi.
- **Un potentiel requalifié de 396 logements sur des espaces ayant fait l'objet de l'étude des gisements fonciers EPF** (un examen complémentaire des données issues de l'étude EPF a été réalisé en juillet 2018. Il a permis de réajuster les espaces où pouvaient être envisagées des opérations urbaines). Sur ces espaces compte tenu du morcellement important du foncier et des difficultés d'aménagement urbain inhérentes à des espaces parfois quasi enclavés, il est prévu différents types d'actions :
 - mobiliser de l'ingénierie urbaine auprès des différents propriétaires,
 - lancer des procédures partenariales avec le privé, d'acquérir le foncier
 - mettre en place de actions de maîtrise foncière

L'objectif est la réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi. Soit une estimation à hauteur de 198 logements.
- **Un potentiel de 32 logements supplémentaires dans les deux creuses des lieux-dits** ayant été qualifiés de STECAL AH. La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi est intégrée dans la production de nouveaux logements soit 16 unités.
- **Un potentiel de changement de destination établi à 37 constructions.** La réalisation à **50%** de ce potentiel sur la projection à 10 ans du PLUi est intégrée dans la production de nouveaux logements soit **18,5** unités.

Ces différents éléments cumulés donnent la réalisation attendue de **525,5 logements (86+207+198+16+18,5=525,5)** sans consommation d'espace naturel ou agricole. Soit 39% de la production de logements sur la période 2019/2029.

Ainsi, le potentiel de logements est estimé au total à **1348,5 logements (525,5+823=1348,5)** répartis ainsi :

- **525,5** logements sans consommation d'espace naturel ou agricole
- 823 logements avec consommation d'espace naturel ou agricole (environ 830 logements)

3.2. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

Une mise à jour des surfaces des zonages est réalisée à la suite de l'approbation de la modification n°2 du PLUi en date du 26 juin 2023, postérieure à la réalisation de la notice initiale.

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UA	30,48	30,52	+ 0,04
1AUC	35,04	35,00	- 0,04
UEE	135,31	136,73	+ 1,42
UL	36,00	34,58	- 1,42
A	12 255,20	12 255,22	+ 0,02
N	1 194,16	1 194,14	- 0,02