EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date envoi convocation : 10 décembre 2020
Date affichage : 10 décembre 2020
Nombre conseillers en exercice : 29
Nombre conseillers présents : 28
Nombre votants : 28

L'an deux mille vingt, le 16 décembre à 19 heures et 30 minutes, le Conseil communautaire légalement convoqué s'est réuni en séance publique à Nozay, salle des Étangs, en application de l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Cécile CADOREL, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, M. Jean-Noël THOMAZEAU, Mme Brigitte BOURSEAU, M. Jacques PRIOUX, Mme Françoise JORAT, Mme Katia de SAINT JUST, M. Olivier GENESTE, Mme Claire THEVENIAU, M. Jérôme CRUAUD, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal BOCQUEL, Mme Isabelle BOULAY, M. Rémy FONTAINE, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, M. Bernard FILLOUX, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET, Mme Céline GÉRARD et M. Patrice LE BOUQUIN.

Absente excusée : Mme Jacqueline BRIAND.

Secrétaire de séance : M. Nicolas BODINEAU.

N°141-2020 – MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOZAY : OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU CHÂTELET – JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Nomenclature : 2.1.3

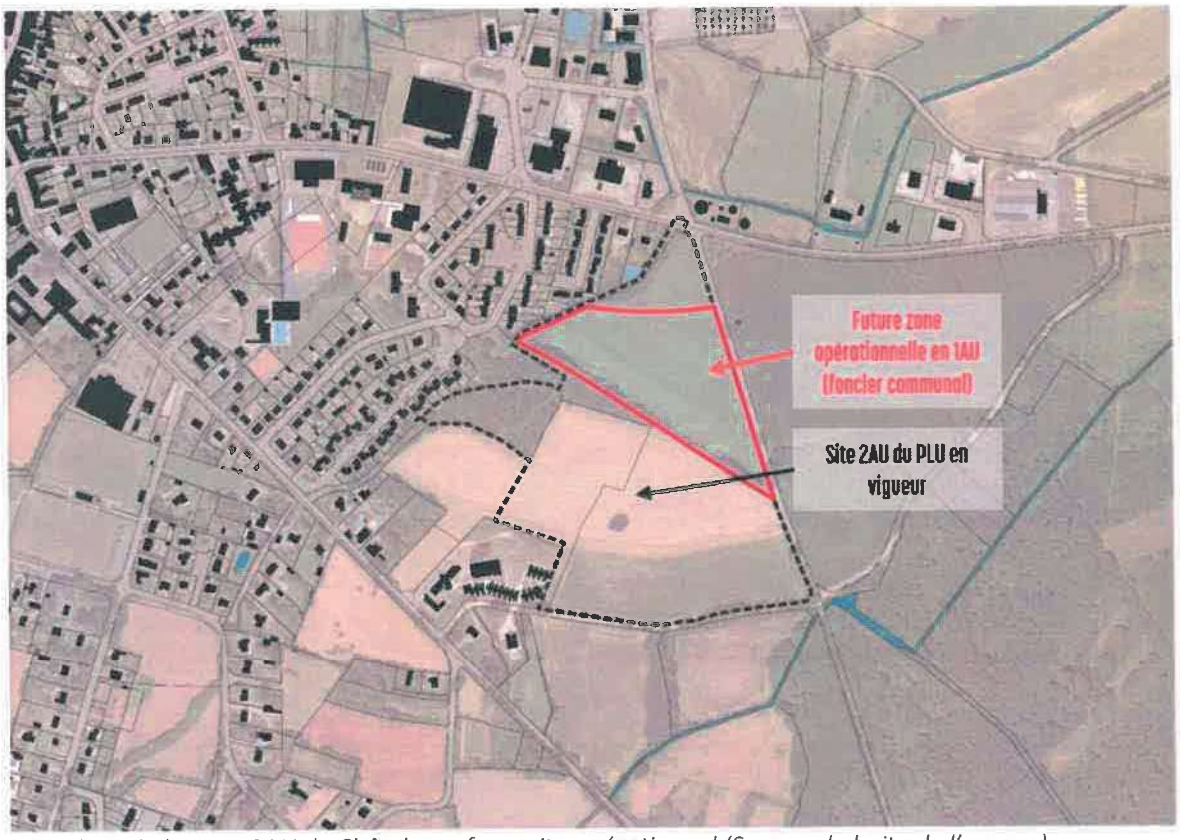
Le Conseil municipal de Nozay a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25 janvier 2007. Depuis, celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions successives en 2010, 2011, 2013, 2014 et 2015.

Le PLU nécessite d'être à nouveau modifié.

La modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nozay a pour objectifs :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Châtelet : en effet, la commune de Nozay souhaite réaliser une opération d'ensemble à vocation d'habitat afin de répondre à l'attractivité démographique locale et assumer son rôle de pôle de centralité à l'échelle de la Communauté de communes. Il s'agit également de proposer une offre d'habitat abordable. Ce site classé 2AU depuis plus de 9 ans sera partiellement *ouvert à l'urbanisation sur les fonciers dont la mairie est propriétaire* (cf. plan joint).
- **L'ajout de protections dans le PLU** sur les composantes végétales et paysagères sur ou bien aux abords du site ;
- **La composition d'une OAP globale** sur l'ensemble du secteur pour garantir un bonne coordination des aménagements à long terme ;

- **Le redimensionnement des zones à urbaniser** sur la commune pour réajuster le programme global et ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.



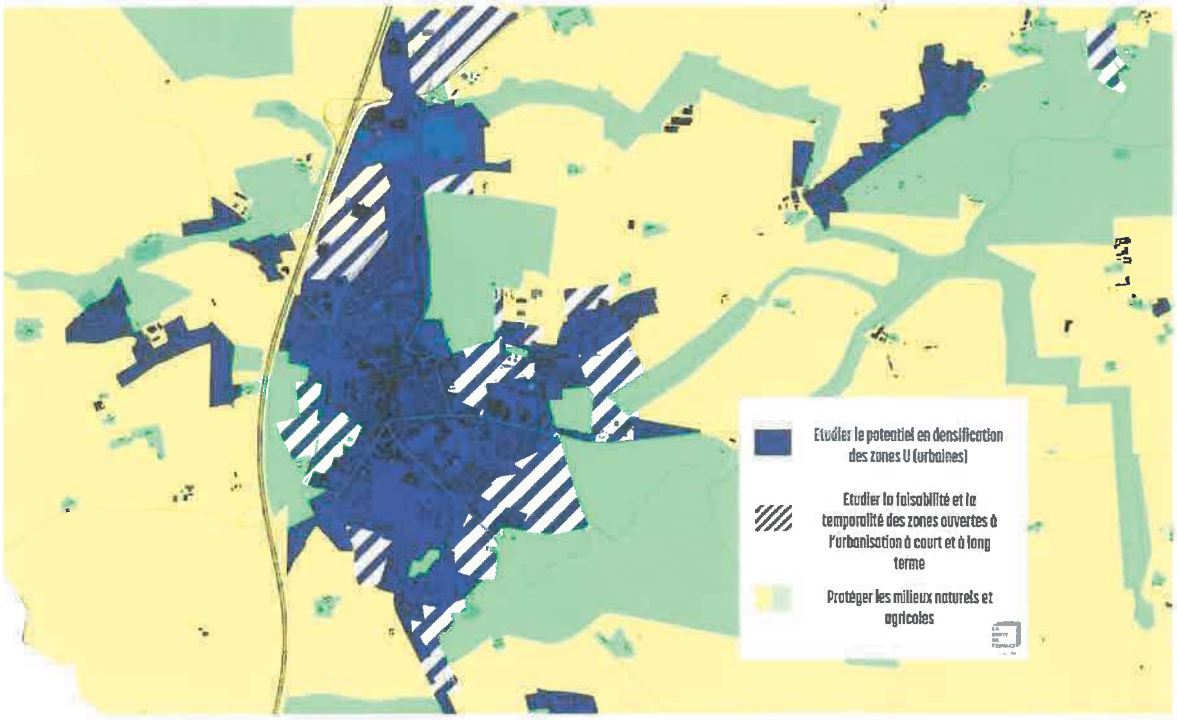
Périmètre de la zone 2AU du Châtelet et futur site opérationnel (Source : la boite de l'espace)

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation concerne la zone du Châtelet de Nozay, en continuité des lotissements de la rue Jean de La Fontaine et de la rue du 11 Novembre. Cette portion de la zone 2AU est accessible par la route du Petit Perray à l'Est. Le projet de modification permettra de requalifier une partie de la zone 2AU en zone 1AU avec la création d'un règlement correspondant et la réalisation d'une OAP fixant les principes de composition et de programmation.

Cette zone 2AU a été créée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2007. Une partie du terrain est devenue propriété communale. A ce titre, la procédure de modification du PLU de Nozay d'une zone 2AU de plus de 9 ans est possible en application des articles L.153-31, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, cette ouverture doit être justifiée au regard des possibilités demeurant existantes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (article L.153-38 du Code de l'urbanisme).

Ouverture à l'urbanisation :
Argumentaire au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

En vertu de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, le Conseil Communautaire est appelé à délibérer pour motiver, selon l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Ainsi, *« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil 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 ».*



Principes de l'étude de capacité en logements sur les zones U et AU du PLU de Nozay (Source la boite de l'espace).

Depuis l'approbation du PLU de Nozay en 2007, 293 logements ont été commencés (source SITDAEL 2007-2019). A ce jour, Il reste un potentiel théorique modéré en « dent creuse » dans la zone agglomérée et dans les hameaux. Par ailleurs, il n'y a plus de zones favorables à l'urbanisation à court terme dans l'agglomération nozéènne.
La plupart sont couvertes par des milieux environnementaux à protéger comme des zones humides et ne permettront pas le développement d'une offre d'habitat. Ces secteurs seront d'ailleurs remis en question dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours (délibération de prescription de la révision du PLUi prise par le Conseil Communautaire du 22 mai 2019).

1- Un déficit de 227 logements :
Les 293 logements comptabilisés depuis 2007 sont inférieurs à la projection du PLU et du PLH.
Le PLU approuvé en 2007 prévoit :

- Une hypothèse de croissance démographique de +1.1% par an
- La construction de 350 logements à horizon 2016 (soit 35 logements par an)

- 380 personnes supplémentaires (horizon 2016)

Le PLH - période 2013-2019 - prévoyait : 40 logements par an.

La commune aurait ainsi dû réaliser un total d'environ 520 logements sur cette même période, conformément aux prévisions du PLU et du PLH. Il y a donc un déficit de 227 logements.

EN RESUME	2013	2017	2019
Projection PLU (35 log/an)	280	(420)	(490)
Projection PLH (2013-2019) (40log/an)	0	440	520
Logements commencés (source SITADEL)		237	293
Déficit		*203*	*227*

2- Un potentiel en densification modéré :

L'évaluation des capacités d'urbanisation a été menée sur les bases suivantes :

> En milieu aggloméré : identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes, seules les zones Ua, Ub, Uza, Uzb et 1AUa peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Plusieurs potentiels ou surfaces types sont distingués :

En dents creuses
Comme jardins et potagers de maisons
Accueillant des équipements sportifs
Accueillant du parking
Accueillant des maisons déjà faites mais ne figurant pas au cadastre
Accueillant des projets en cours de réalisation
Non mobilisables pour l'habitat car enclavées ou cultivées

> En milieu hors agglomération : Identification du potentiel dans les hameaux et écarts existants : ce potentiel existe en zone Uc de manière ponctuelle au niveau de 7 hameaux « densifiables » et par le biais de changements de destination disséminés sur le territoire.

Rétrospective des sites à urbaniser :

PLU de Nozay (Source : mairie de Nozay et la boite de l'espace).

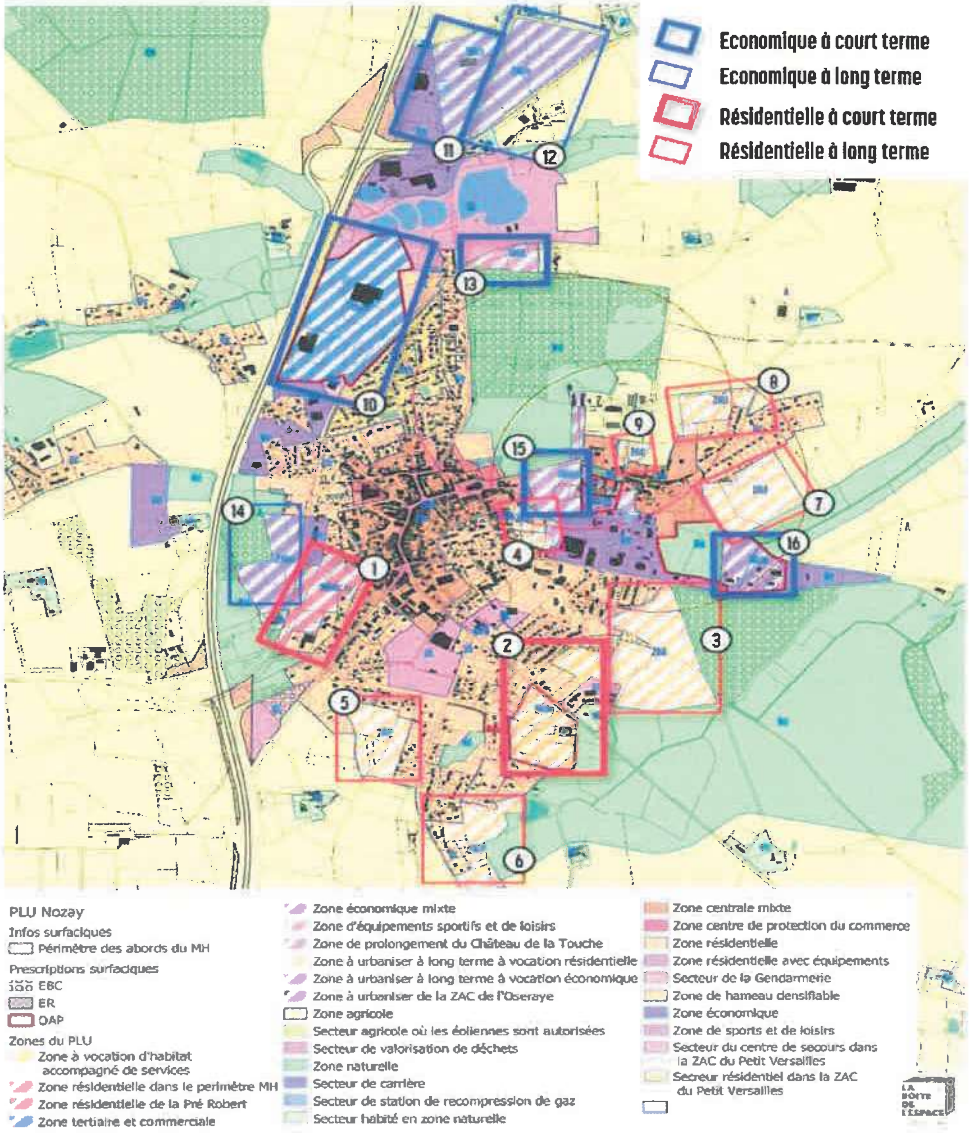


Tableau d'analyse des sites « à urbaniser » :

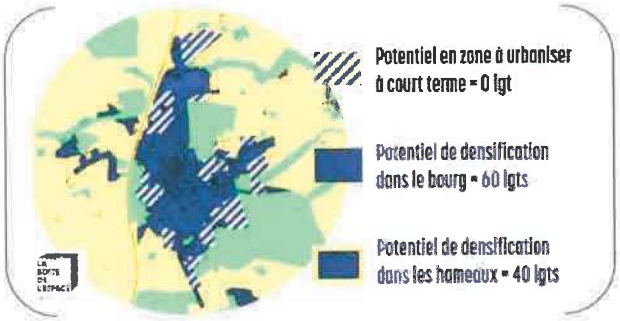
N°	Zonage	Surface (m²)	Vocation	Remarques	Potentiel théorique (20 log/ ha)	Réel à court terme
1	1AUac	51704	Habitat	Secteur de la Pré-Robert Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Secteur contraint et peu accessible **Possibilité de rebasculer en 2AU** Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	103	0 (si bascule en 2AU)
2	1AUa	74592	Habitat	Secteur sud bourg Milieux agricoles, naturels sensibles et boisements Pas de projet depuis l'approbation du PLU Secteur contraint et rétention foncière Interrogation dans le PLUi Une partie est dans le périmètre de la réflexion de la ZAC du Châtelet (tranches 3 ou 4) **Pas de potentiel à court terme**	149	0
3	2AU	129789	Habitat	Secteur sud-est bourg accessible Milieux agricoles, haies et boisements Quelques réflexions depuis l'approbation du PLU Acquisition d'environ 4 ha par la mairie Périmètre de réflexion de la ZAC du Châtelet **Pas de potentiel à court terme car en 2AU** **→Ouverture partielle de 3.4 ha (modif 9)**	260	70 (si bascule en 1AU)
4	2AU	16305	Habitat	Secteur centre, en partie urbanisé (site en 1AUa – opération terminée) Espace vert et aménagé, milieux naturels sensibles, étangs et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	33	0
5	2AU	46915	Habitat	Secteur Sud du bourg Milieux agricoles et naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	94	0
6	2AU	62472	Habitat	Secteur Sud du bourg Site agricole à proximité Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	125	0
7	2AU	63800	Habitat	Secteur Ouest du Vieux bourg Espace agricole Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	128	0
8	2AU	27865	Habitat	Secteur Nord du Vieux bourg	56	0

				Espace agricole Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**		
9	2AU	8214	Habitat	Secteur Château de la Touche Espace cultivé, milieux naturels sensibles Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	16	0
10	1AUc	163724	Com-merce	**Pas de potentiel à court terme**		
11	1AUe	33652	Economie	**Pas de potentiel à court terme**		
12	2AUe	116166	Economie	**Pas de potentiel à court terme**		
13	1AUL	19480	Loisirs	**Pas de potentiel à court terme**		
14	2AUe	52556	Economie	**Pas de potentiel à court terme**		
15	1AULa	57372	Loisirs	**Pas de potentiel à court terme**		
16	1AUe	39975	Economie	**Pas de potentiel à court terme**		
TOTAL			Habitat		963	0

Bilan théorique des capacités de densification en milieu aggloméré et dans les hameaux :

	Apparents	Réels
Bourg	71 potentiels	**63 potentiels**
Dents creuses ponctuelles	8 dents creuses dont 1 en jardin	7 potentiels
Potentiels en groupé	63 potentiels dont 7 en jardin	56 potentiels
Hameaux	55 à 62 potentiels	**38 à 44 potentiels**
Puits Blanc	5 à 6 dents creuses	5 à 6 potentiels
La Villatte	20 à 21 dents creuses dont 10 en jardin	10 potentiels
La Tardière	18 à 22 dents creuses dont 2 en jardin	16 à 20 potentiels
Rouans	7 à 8 dents creuses dont 4 cultivées	3 à 4 potentiels
Sud du bourg RD 39	1 potentiel mais cultivé	0 potentiel
Petit Tertre	0 potentiel	0 potentiel
Brianderie	0 potentiel	0 potentiel
Les Closes Neuves	4 potentiels	4 potentiels
Total potentiels	126 à 133 potentiels théoriques	101 à 107 potentiels réels

BILAN :



Ainsi, au regard des objectifs du PLU et PLH et du potentiel réel en densification (environ 100 logements), il reste un déficit d'environ **120** logements pour la commune de Nozay.

Remarque : *Il est à noter que, dans un contexte dans lequel le PLUI est en cours d'élaboration, l'étude du potentiel foncier sera mise à jour et objectivée à l'échelle intercommunale. La constructibilité dans les hameaux sera également questionnée.*

En conclusion :

Au regard de la capacité d'accueil de la commune de Nozay et du foncier disponible et mobilisable, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 3.47 ha, propriété communale, pour permettre la construction au minimum de 70 logements (sur la base d'une densité de 20 logements/ha).
Le site des Châtelets, actuellement en 2AU, sera zoné en 1AUa, à vocation principale d'habitat.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-29 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L123-18 et R. 123-1 à R. 123-33 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 151-1, 2°, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 et ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L.104-1 à L. 104-3 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nozay approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2007 ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil 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 »

CONSIDERANT que la zone AU du Châtelet doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction d'un minimum de 70 logements sur une surface de 3,47 ha ; que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune de Nozay comme exposé ci-avant ; que l'étude ci-jointe démontre la faisabilité de cette opération ;

Au vu de tous ces éléments, il est proposé au Conseil communautaire :

- **de décider** d'approuver le principe d'une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Châtelet située à Nozay pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'étude jointe ;

- **de préciser** que la présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois à la Communauté de Communes et en mairie de Nozay. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide d'adopter le présent rapport à l'unanimité, par 28 voix pour sur 28 suffrages exprimés.

Pour extrait conforme.

La Présidente,

Claire THEVENIAUD

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay (9 rue de l'Église 44170 Nozay) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Ile Gloriette CS 24111 44041 Nantes cedex) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Présidente si un recours gracieux a été préalablement exercé.
Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date d'envoi de la convocation : 24 mars 2022
Date d'affichage de la convocation : 24 mars 2022
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 23
Nombre de votants : 29

L'an deux mille vingt-deux, le trente mars à neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, en application de l'article 10 de la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021, s'est réuni en séance ordinaire à Puceul, à la salle Prosper Saffré, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Cécile CADOREL, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, M. Jean-Noël THOMAZEAU, Mme Brigitte BOURSEAU, Mme Françoise JORAT, M. Olivier GENESTE, Mme Claire THEVENIAU, M. Jérôme CRUAUD, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal BOCQUEL, M. Rémy FONTAINE, M. Bernard FILLOUX, Mme Jacqueline BRIAND, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET.

Absents représentés : M. Jacques PRIOUX (représenté par Mme Brigitte BOURSEAU), Mme Katia de SAINT JUST (représentée par M. Jean-Noël THOMAZEAU), Mme Isabelle BOULAY (représentée par M. Rémy FONTAINE), Mme Marie-Alexy LEFEUVRE (représentée par M. Jean-Claude RAUX), Mme Céline GÉRARD et M. Patrice LE BOUQUIN (représentés par Mme Marie-Chantal GAUTIER).

Secrétaire de séance : M. Bernard FILLOUX.

N°041-2022 - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOZAY

Nomenclature : 2.1.3

La commune de Nozay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 janvier 2007 et qui a fait l'objet à ce jour de 8 évolutions successives.

La Communauté de communes de Nozay, agissant dans le cadre des compétences qui lui ont été transférées en matière d'urbanisme, a décidé, par délibération du 16 décembre 2020, de mettre en œuvre **la modification n°9 de ce PLU**.

La modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme de Nozay a pour objectifs :

- **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 3,47 hectares** actuellement zonée en 2AU au lieu-dit « Châtelet » avec mise en place d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire correspondant.
- **le passage d'un zonage 1AU à un zonage 2AU** pour une zone de 5,4 ha située au sud-ouest du bourg, à proximité de la route de Nort-sur-Erdre et du lieu-dit La « Renardière ». Cette évolution d'une zone immédiatement urbanisable vers une zone urbanisable à terme répond à une réserve de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) demandant explicitement de ne pas augmenter les surfaces ouvertes à l'urbanisation. L'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) existante sur ce territoire est toutefois maintenue.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme énonce que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant doit justifier

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.

A ce titre, il est précisé que le potentiel théorique et les capacités de densification du milieu urbain de Nozay sont constitués par :

- un potentiel de densification d'environ 100 logements à long terme
- un déficit d'accueil ces 10 dernières années et de production de logements, notamment sociaux
- une étude d'activation en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Aussi il a été décidé d'ouvrir le secteur des Châtelets et d'y prévoir un programme précis (OAP). Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme, l'OAP sert de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements prévus dans le périmètre défini par l'OAP doivent être compatibles avec ces orientations.

Le projet d'OAP du Châtelet

Le projet prévoit la composition d'une OAP sur le site avec pour objectifs :

- d'accueillir une opération de 70 à 75 logements avec une densité minimum de 20 logements par hectare,
- d'assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20 % de logements sociaux et une mixité typologique,
- d'assurer la connexion du nouveau quartier avec le centre-bourg,
- de mener un travail d'intégration paysagère et architecturale
- de réfléchir au-delà du périmètre de l'OAP à l'aménagement global du secteur situé entre la rue du Petit Perray et la route de Nort-sur-Erdre.

La composition globale de l'OAP est traduite dans le document joint.

Tableau des avis des Personnes Publiques Associées :

Nom	Date de notification	Avis
Préfecture	25/11/2021	Favorable avec réserves
CDPENAF	17/11/2021	Favorable
Syndicat Chère Don Isac	23/09/2021	Favorable
Conseil Régional	30/08/2021	Pas d'observation
Conseil Départemental	14/10/2021	Favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	26/08/2021	Pas d'observation
Chambre Départementale d'Agriculture	30/08/2021	Pas d'observation

Il convient de préciser que l'État a donné un avis favorable avec les réserves expresses de modifier le projet d'OAP du Châtelet pour augmenter la densité de logements, dégager les perspectives vers l'église de Nozay et les bandes boisées existantes ainsi que de prévoir une alternative au bassin de rétention des eaux pluviales prévu au projet.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la Communauté de communes s'est engagée à répondre aux réserves émises avec un projet d'OAP revu afin :

- d'obtenir une densité de logements proche de la densité existante dans l'ancien bourg,
- de prévoir des voies permettant de dégager les perspectives vers l'Église du bourg de Nozay et les bandes boisées existantes,
- d'aménager des noues et fossés pour mettre en œuvre un projet alternatif au bassin de
rétention des eaux pluviales.

Le dossier a été soumis à **enquête publique**.
Celle-ci s'est déroulée du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022. Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu le 14 février 2022.
Son avis est favorable à la modification n°9 du PLU de la Commune de Nozay sous réserve d'une adaptation du projet d'OAP prévu sur le site du Châtelet pour prendre en compte les 3 réserves émises par l'État portant respectivement sur la densité de logements, l'ouverture de perspectives vers l'église du bourg et les bandes boisées existantes et sur l'aménagement de noues et fossés en remplacement du bassin de rétention des eaux pluviales.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 à L 153-30, L 153-36 à L 153-44, R 151-1, 2°, R 104-28 à R 104-33, R 151-1 à R 151-53 et R 152-1 à R 153-21 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2007 18 et modifié en 2010, 2011, 2013, 2014 et 2020 ;
Vu les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et aux objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine, et les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L 350-1 du code de l'environnement, avec lesquels le PLU doit être compatible du fait de l'absence de SCoT ;
Vu les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et de l'égalité des territoires prévus à l'article L 4251-3 du code général des collectivités territoriales, le schéma régional de cohérence écologique dont le PLU doit tenir compte du fait de l'absence de SCoT ;
Vu l'arrêté n°928-2021 du 23 novembre 2021 de mise à enquête publique du projet de modification du plan local d'urbanisme ;
Vu l'avis des Personnes Publiques Associées et notamment l'avis favorable du Préfet sur la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée (inscrite à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme) pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du Bois du Chatelet ;
Vu l'ensemble des conclusions de l'enquête publique, le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Bois du Chatelet et le passage d'un zonage 1AU en 2AU au lieu-dit « la Renardière »

Il est proposé au Conseil communautaire :

- **d'approuver** la modification du plan local d'urbanisme de la Commune de Nozay ;
- **de dire** que la présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie et au siège de la Communauté de Communes et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide d'adopter le présent rapport à l'unanimité, par 29 voix pour sur 29 suffrages exprimés.

Pour extrait conforme.

La Présidente,

Claire THEVENIAU

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay (9 rue de l'Église 44170 Nozay) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Ile Gloriette CS 24111 44041 Nantes cedex) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Présidente si un recours gracieux a été préalablement exercé.
Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOZAY
Une volonté pour l'avenir

Modification n°9

Notice explicative

Approbation

Communauté de Communes de Nozay

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

I. INTRODUCTION 5
I.1 Rappel 5
I.2 La délibération de prescription 5
I.3 Choix de la procédure 6
II. CONTEXTE ET URBANISME 7
II.1 Nozay et son contexte 7
A. Situation 7
B. Sociodémographie 7
C. Le site 10
II.2 PLU, PADD et compatibilité 12
A. PADD 12
B. Règlement 13
C. OAP 14
D. Justification des choix 15
E. PLUi : anticiper le coup d'après 17
II.3 Etude de capacité 18
A. Ouverture à l'urbanisation : argumentaire au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme 18
II.4 Le projet 24
A. Une opération urbaine globale 24
B. Le programme 24
III. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE 26
III.1 Contexte 26
A. Situation 26
B. Relief 27
III.2 Zones spécifiques 28
A. Sites naturels 28
B. Zones humides 28
C. Risques naturels ou technologiques 34
D. Patrimoine 34
E. Parcs nationaux ou régionaux. 35
F. Enjeux écologiques 36
G. Hydraulique 39

H. Assainissement 41
I. Situation agricole 42
J. Paysage 44
K. Nuisances et pollutions 46
L. Mobilités 46
IV. EVOLUTION DES PIECES DU PLU 47
IV.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 47
A. Une réflexion à l'échelle du bourg 47
B. Une réflexion concertée 52
C. L'OAP sectorielle « Châtelet » 54
IV.2 Le règlement écrit 55
IV.3 Le règlement graphique 57
Annexes 59

Modification n°9
Notice explicative

Compétence urbanisme/PLUi : Communauté de communes de Nozay

Suivi du dossier :

la boite de l'espace, bureau d'études en urbanisme

DMeau, bureau d'études en environnement

Communauté de communes de Nozay	La boite de l'espace
Magali Monnier Service Aménagement de l'Espace 9 rue de l'Eglise 44170 NOZAY 02 40 79 49 78 magali.monnier@cc-nozay.fr	Gunevel Pedron 18 Bd Babin Chevaye 44200 Nantes 02 40 20 30 57 gunevel@laboitedelespace.fr

I. INTRODUCTION

I.1 Rappel

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nozay a été approuvé le 25 janvier 2007. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions approuvées le 21 janvier 2010, le 2 septembre 2010, le 16 décembre 2010, le 7 juillet 2011, le 12 septembre 2013, le 16 janvier 2014 et le 11 juin 2015.

La dernière modification n°8 a été approuvée le 07 juillet 2020. Cette procédure abordait déjà la volonté d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Châtelets (2AU) mais avait été retiré pour plusieurs raisons et notamment un désaccord sur la nature du projet proposé.

L'objectif de la modification n°9 est de reprendre uniquement cet objectif :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de le zone 2AU du site du Châtelet

Mais de revoir le projet et d'y associer d'autres mesures, notamment en matière de protections paysagères ou de programmation d'habitat et de temporalité :

- L'ajout de protections dans le PLU sur les composantes végétales et paysagères
- La composition d'une OAP globale
- Le redimensionnement de zones à urbaniser

Compétence urbanisme

La compétence PLUi et urbanisme a été transmise à **la Communauté de communes de Nozay**, c'est l'intercommunalité qui acte les évolutions des documents d'urbanisme locaux

I.2 La délibération de prescription

OBJET - Modification n°9 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Nozay : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Châtelet – justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

Le Conseil Municipal de Nozay a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25 janvier 2007. Depuis, celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions successives en 2010, 2011, 2013, 2014 et 2015.

Le PLU nécessite d'être à nouveau modifié. La modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nozay a pour objectifs :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du Châtelet. En effet, la commune de Nozay souhaite réaliser une opération d'ensemble à vocation d'habitat afin de répondre à l'attractivité démographique locale et assumer son rôle de pôle de centralité à l'échelle de la Communauté de communes. Il s'agit également de proposer une offre d'habitat abordable. Ce site classé 2AU depuis plus de 9 ans sera partiellement ouvert à l'urbanisation sur les fonciers dont la mairie est propriétaire (cf. plan joint).
- L'ajout de protections dans le PLU sur les composantes végétales et paysagères sur ou aux abords du site
- La composition d'une OAP globale sur l'ensemble du secteur pour garantir un bonne coordination des aménagements à long terme.
- Le redimensionnement des zones à urbaniser sur la commune pour réajuster le programme global et ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Délibération de prescription

La délibération pour la modification n°9 du PLU de Nozay a été prise en Conseil Communautaire du 16 décembre 2020

Pièce annexée au dossier.

I.3 Choix de la procédure

Procédure

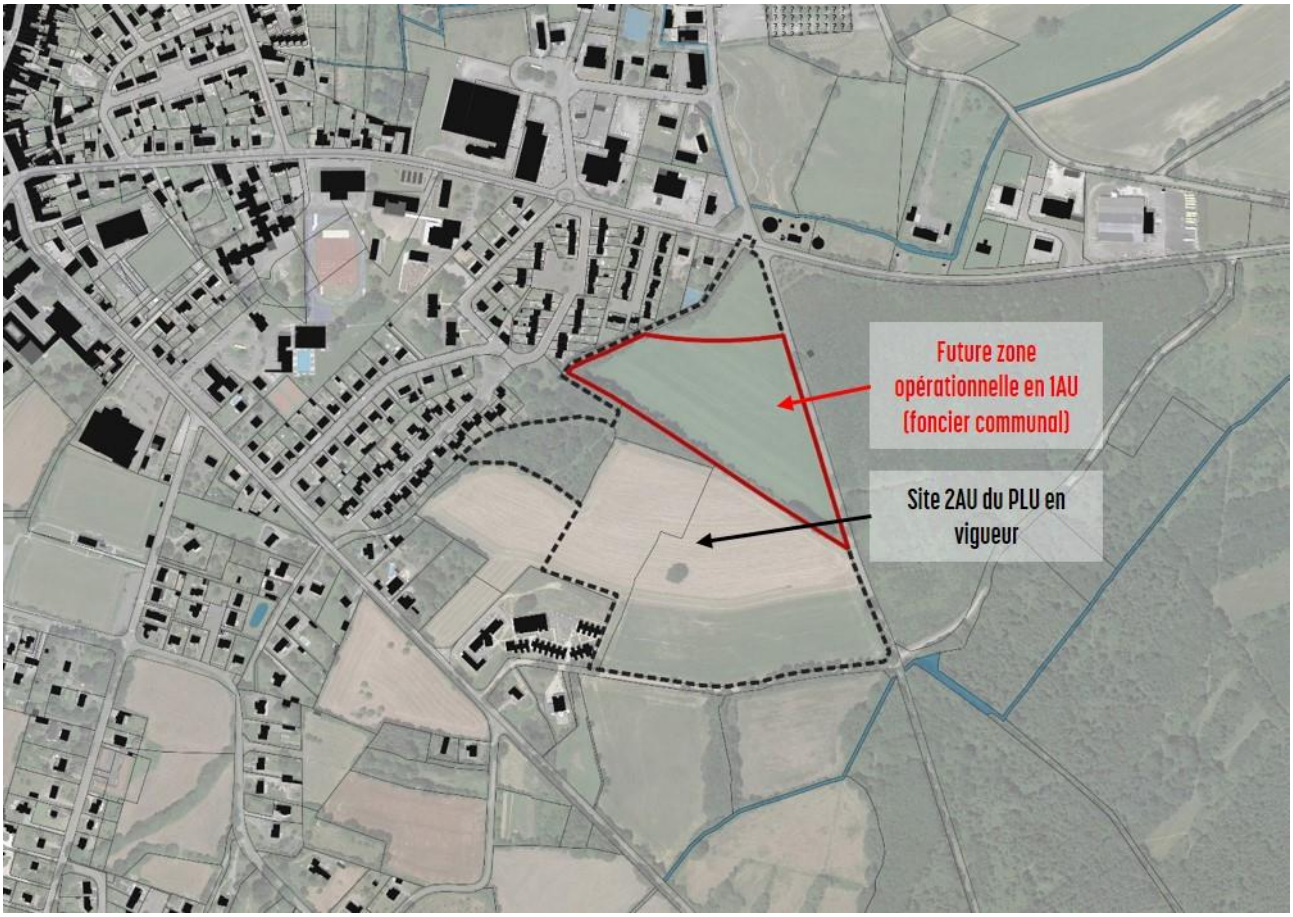
MODIFICATION N°9

PLU de Nozay

Cette procédure s'inscrit dans l'économie générale du PLU de Nozay et entre dans le champ de la modification. Le projet ne modifie pas l'économie générale du projet.

L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation partiellement une zone 2AU en 1AU, à vocation principale d'habitat.

Le PLU de Nozay, approuvé en 2007 a plus de 9 ans, la zone 2AU également. Mais une surface a fait l'objet d'une acquisition par la collectivité et c'est ce site que sera uniquement ouvert à l'urbanisation.



Périmètre de la zone 2AU du Châtelet et futur site opérationnel (Source : la boite de l'espace)

La procédure de modification du PLU de Nozay est donc tout à fait appropriée pour cet objectif. En parallèle, d'autres éléments sont ajoutés pour renforcer des protections sur des composantes végétales ou paysagères ou encore pour limiter l'urbanisation d'autres sites. Ces évolutions rentrent également dans le champ de la procédure de modification.

Dans le cadre de la modification, un argumentaire au titre de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme est réalisé.

En vertu de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, le Conseil Communautaire est appelé à délibérer pour motiver, selon l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU.

Cette étude de capacité est présentée dans la présente notice explicative, dans la partie « projet ».

153-38 du CU :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil 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 ».

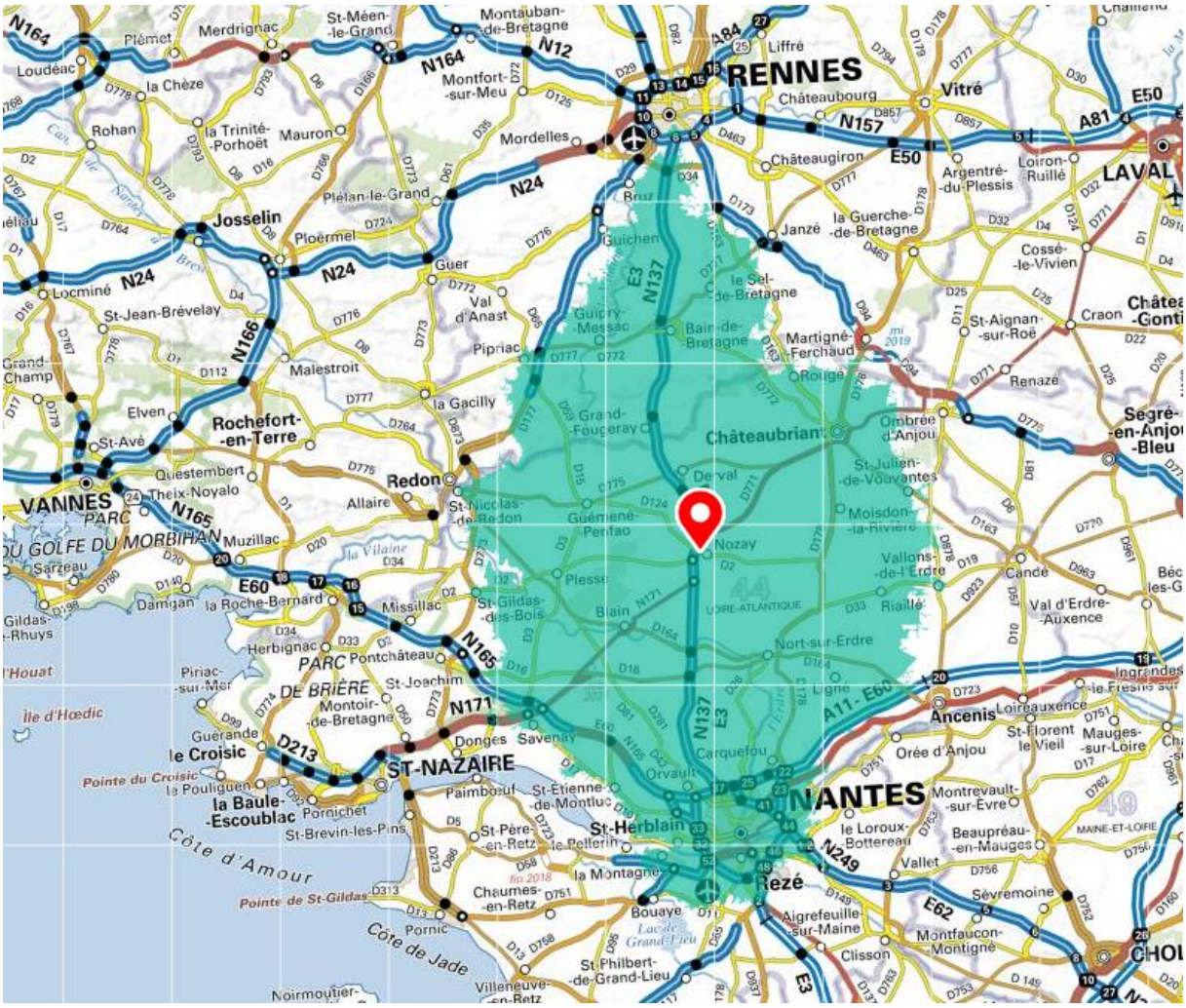
II. CONTEXTE ET URBANISME

II.1 Nozay et son contexte

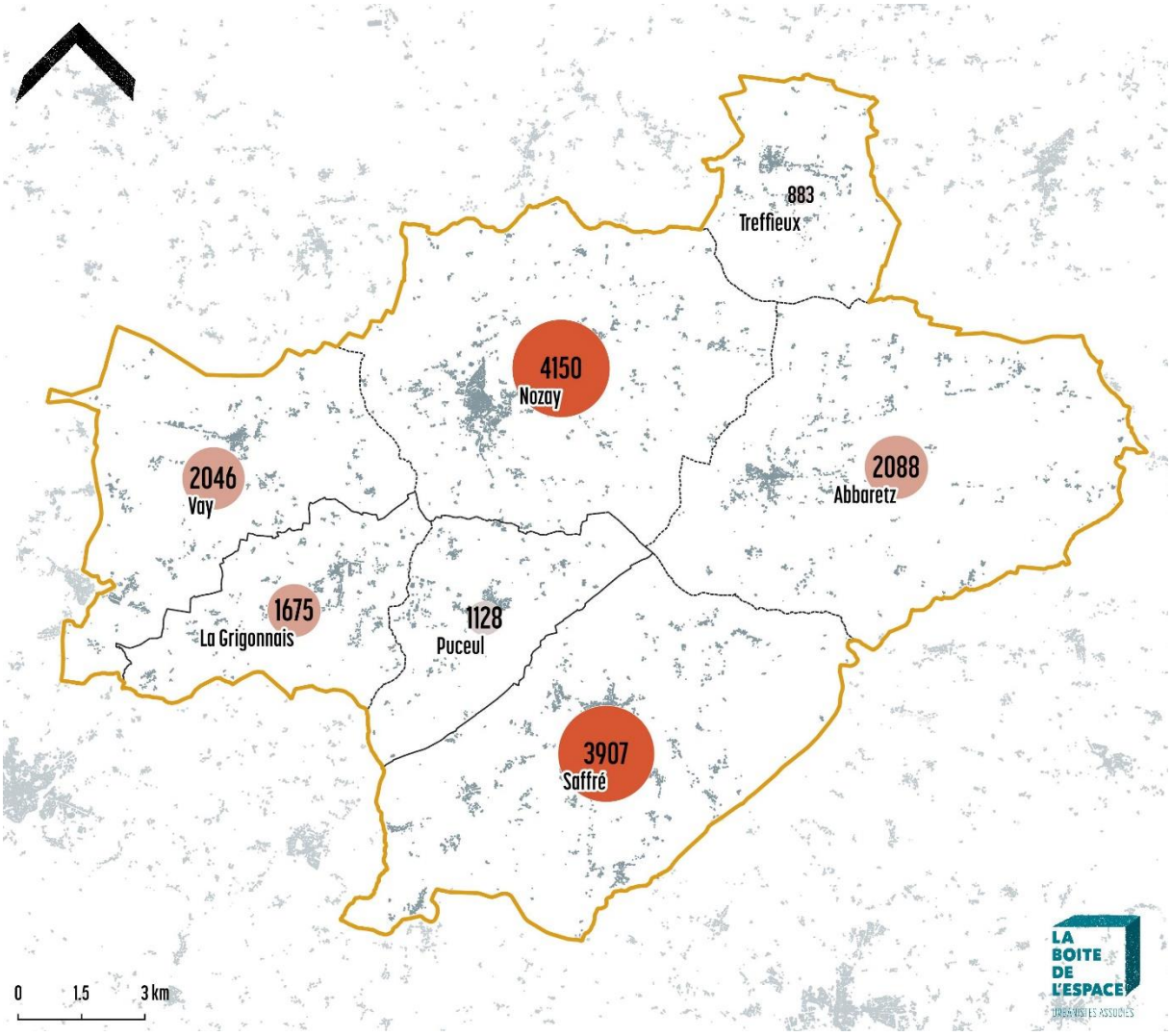
A. Situation

Située aux portes du Département de la Loire Atlantique et sur la frange septentrionale de la Région des Pays de la Loire, la commune de Nozay est positionnée au cœur d'un secteur délimité par deux pôles urbains majeurs d'importance régionale : Rennes et Nantes.

Situé au Nord du département de Loire-Atlantique, à environ 40 kilomètres de Nantes et à 28 kilomètres de Châteaubriant, Nozay est à la croisée de deux axes routiers importants : la RN 137 qui relie Saint Malo, Rennes, Nantes et la Rochelle et de la RD 771 qui relie Laval, Châteaubriant, Savenay et Saint-Nazaire.


RENNES
NANTES
ST-NAZAIRE
LAVAL
VANNES
Châteaubriant
Nozay
Rochefort-en-Terre
Redon
Josselin
Guer
Pipriac
Derval
Blain
Rezé
Ancenis
Vitré
Châteaugiron
Janzé
Martigné-Ferchaud
Segré-en-Anjou-Bleu
Le Croisic
la Baule-Escoublac
St-Herblain
Carquefou
Orvault
Donges
Savenay
Montfort-sur-Meu
Mordelles
Plélan-le-Grand
Malestroit
Allaire
Missillac
Herbignac
Pontchâteau
Guérande
Pornichet
St-Brevin-les-Pins
Chaumes-en-Retz
Pornic
Clisson
Montfaucon-Montigné
Sèvremoine
Aigrefeuille-sur-Maine
Vallet
Orée d'Anjou
Ombrée d'Anjou
Renazé
Candé
Val d'Erdre-Auxence
Nort-sur-Erdre
Riaillé
Moisdon-la-Rivière
St-Julien-de-Vouvantes
Martigné-Ferchaud
Bain-de-Bretagne
Guichen
Bruz
Mauron
Rohan
Locminé
St-Jean-Brévelay
Elven
St-Avé
Questembert
Muzillac
Damgan
la Roche-Bernard
Sarzeau
Île d'Hœdic
Côte d'Amour
Côte de Jade
Pointe du Croisic
Pointe de St-Gildas
la Montagne
Bouaye
St-Philbert-de-Grand-Lieu
Villeneuve-en-Retz
St-Père-en-Retz
Paimbœuf
St-Étienne-de-Montluc
Le Pellerin
Le Loroux-Bottereau
Beaupréau-en-Mauges
St-Florent-le-Vieil
Mauges-sur-Loire
Loireauxence
Montrevault-sur-Èvre
Cossé-le-Vivien
St-Aignan-sur-Roë
Craon
Argentré-du-Plessis
Loiron-Ruillé
la Guerche-de-Bretagne
Le Sel-de-Bretagne
Guichen
Châteaubourg
Liffré
Montauban-de-Bretagne
St-Méen-le-Grand
Merdrignac
Plémet
Loudéac
la Chèze
la Trinité-Porhoët
Josselin
Ploërmel
Locminé
Grand-Champ
Theix-Noyalo
Muzillac
Sarzeau
Damgan
Gildas-de-Rhuys
Herbignac
Piriac-sur-Mer
Guérande
le Croisic
la Baule-Escoublac
St-Brevin-les-Pins
Pornichet
Paimbœuf
St-Nazaire
Donges
Savenay
Montoir-de-Bretagne
St-Joachim
Missillac
Blain
Derval
Nozay
Châteaubriant
Guémené-Penfao
Grand-Fougeray
Allaire
Redon
St-Nicolas-de-Redon
la Gacilly
Malestroit
Pipriac
Val d'Anast
Guer
Ploërmel
Josselin
Plélan-le-Grand
Mordelles
Montfort-sur-Meu
Merdrignac
Plémet
Loudéac
la Chèze
Rohan
la Trinité-Porhoët
Mauron
Locminé
St-Jean-Brévelay
Elven
St-Avé
Rochefort-en-Terre
Questembert
Theix-Noyalo
Muzillac
Sarzeau
Damgan
la Roche-Bernard

Nozay possède 4 173 habitants au tout dernier recensement estimatif de 2018 (INSEE). Sa population, tout comme celle des communes environnantes de l'intercommunalité, est en constante progression depuis les années 1990.

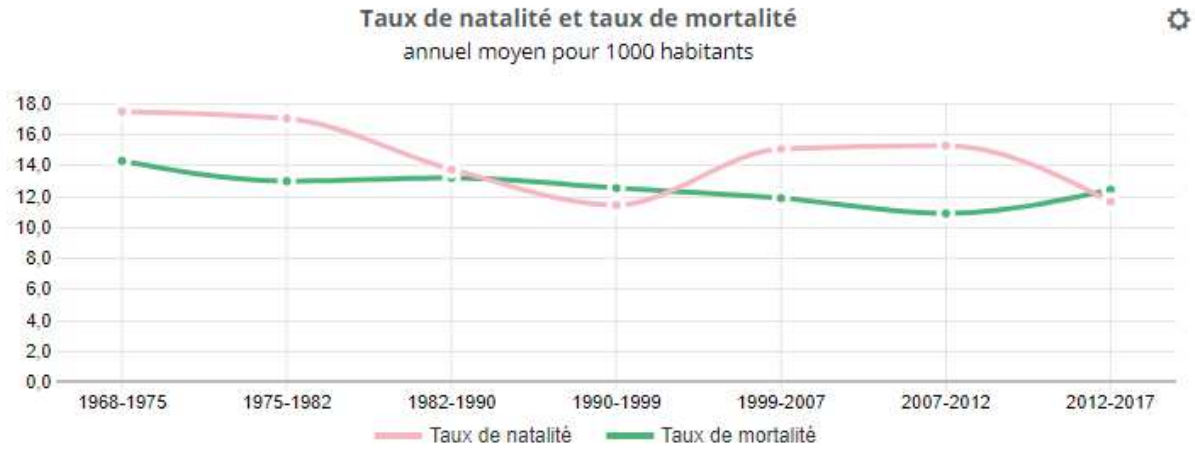


Population – estimation 2017, à l'échelle intercommunale (Source INSEE)

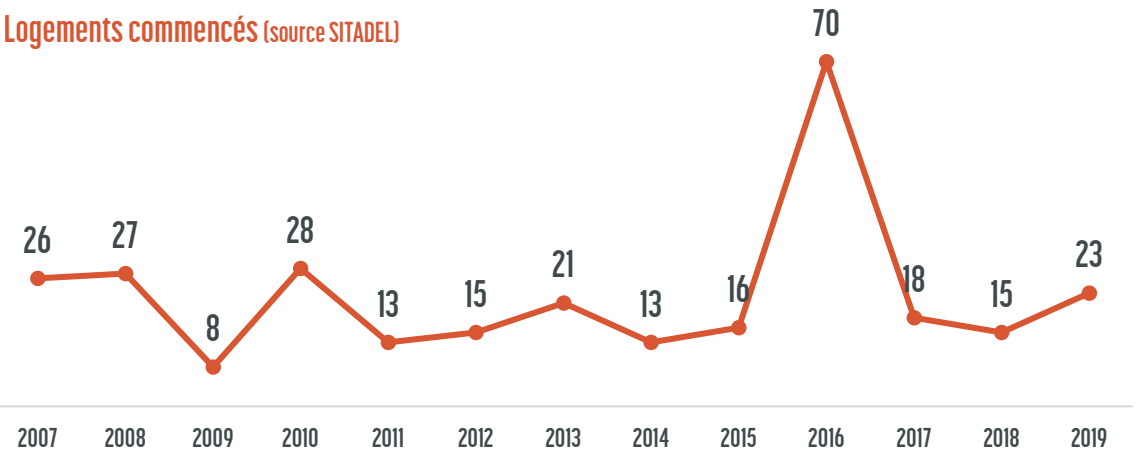
D'une superficie de 5 770 hectares, la commune a connu un regain d'attractivité depuis 1990 avec le doublement de l'axe Nantes/Rennes, la RN 137. L'influence de l'agglomération nantaise, accessible en 40 minutes, a alors atteint la région de Nozay. Cette incidence se traduit par le nombre croissant de demandes de logements des ménages travaillant à Nantes. La commune a gagné 995 habitants sur la période 1999-2017 dont 256 sur la période 2012-2017.

La croissance de la population suit un taux moyen annuel d'environ 1,1%. Récemment, ce taux tend à baisser légèrement du fait d'un accroissement naturel négatif (-0,1%). C'est grâce à un solde migratoire positif que la commune continue d'accueillir des habitants.

L'impact de la production de logements est donc considérable sur les évolutions démographiques et notamment sur les typologies de ménages qui viennent à Nozay.



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 à RP2017 exploitations principales - Etat civil



Rythme de construction de logement sur Nozay 2007 à 2019 (Source : SITADEL)

Ces dernières années, la diversification du parc de logements s'est accentuée. Des opérations denses, de collectifs ou encore de logements sociaux ont amplifié la variété des habitats sur la commune. La commune souhaite continuer de produire une offre variée et ainsi proposer une autre offre sur la commune.

ENJEU :

De petites maisons en accession ou encore des lots libres se font rares aujourd'hui. Des opérations mixtes, mêlant individuel libre, groupé ou encore du semi-collectif sont nécessaires afin de répondre à la demande et notamment celles de ménages en place qui souhaitent continuer leur parcours résidentiel sur la commune mais qui ne trouvent pas de logement adapté.

L'objectif de cette modification est de pouvoir, à court terme, réaliser une opération mixte d'habitat répondant aux demandes récentes de ménages variés, habitants déjà la commune ou souhaitant s'y implanter.

C. Le site

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation et ayant fait l'objet d'une acquisition par la mairie de Nozay se situe au Sud-est du continuum aggloméré. Il est en continuité des espaces résidentiels et largement connecté par des voies structurantes et secondaires.

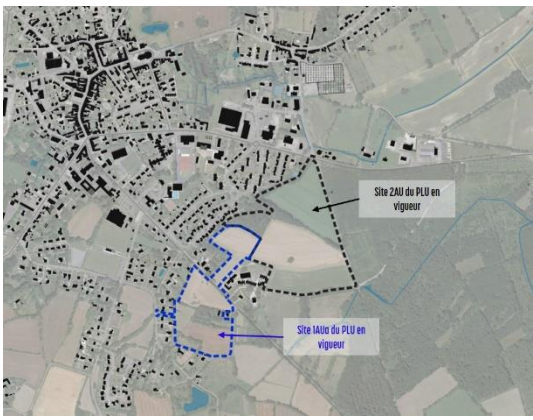
Périmètre du site au Sud-est du continuum aggloméré de Nozay (source : Google Earth)

La surface du site en question est de 3.5 ha.

Il est zoné en 2AU dans le PLU en vigueur de la commune, dans une zone plus vaste d'environ 13 ha de zones à urbaniser.

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs analyses et était inscrit dans le projet « Réinventer Rural ». La modification n°8 visait déjà mobiliser une partie du secteur 2AU pour l'ouvrir à l'urbanisation. L'analyse portait sur une étude de ZAC globale sur l'ensemble de la zone, y compris un autre secteur 1AUa à l'Ouest du site.

Les élus ont souhaité relancer, dans une nouvelle procédure de modification, une démarche qui porte uniquement sur ce site.



Vue aérienne sur le site et périmètre opérationnelle (source : Réinventer Rural)

Réinventer Rural

Ce secteur faisait partie des premiers sites inscrits dans l'opération « Réinventer Rural ». Ce processus consiste à proposer des équipes directement opérationnelles pour accompagner les communes dans des projets divers et variés. Sur la base d'1 ou 2 sites par commune, des groupements analysent et proposent des manières de faire et vont jusqu'à la réalisation. (Le premier Réinventer Rural est en cours).

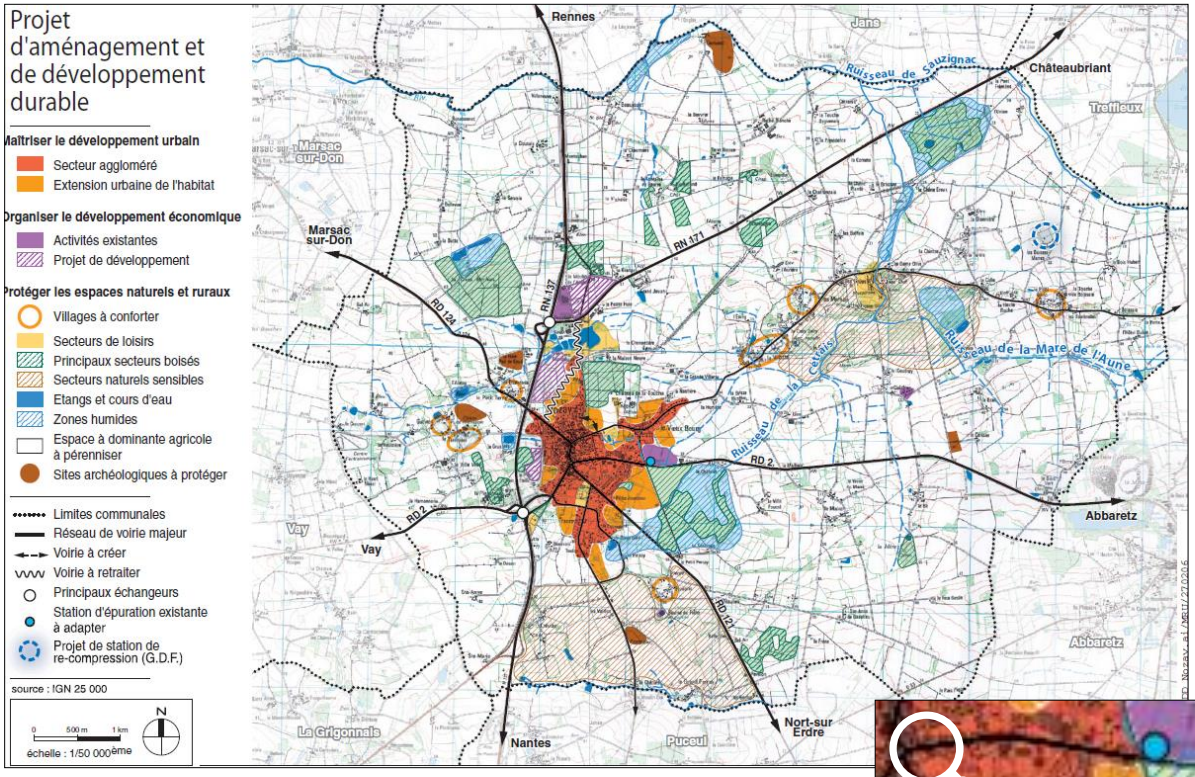
II.2 PLU, PADD et compatibilité

Le PLU de Nozay a été approuvé en 2007. Il a connu plusieurs évolutions depuis.

A. PADD

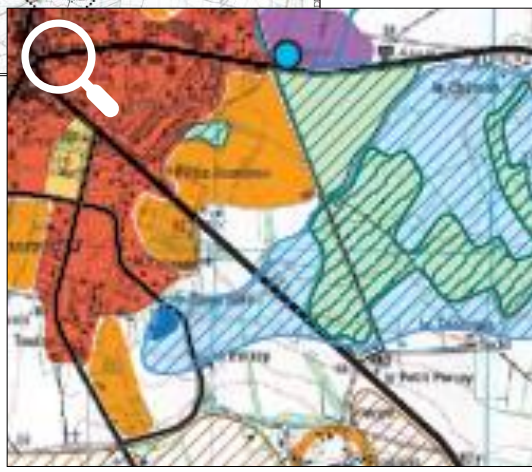
Le PADD de la commune de Nozay s'articule autour de 5 axes :

- Organiser la croissance urbaine et le développement démographique
- Favoriser la mixité urbaine et sociale
- Déterminer le positionnement stratégique des secteurs de développement économique
- Réaliser des équipements structurants
- Programmer des aménagements urbains spécifiques



Extrait du PADD du PLU de Nozay (Source : mairie de Nozay)

Le site du Châtelet est inscrit comme une extension urbaine de l'agglomération nozéenne. Des haies et boisement se dressent entre le site opérationnel et les espaces résidentiels existants. L'OAP permettra de protéger l'ensemble de ces motifs végétaux.



ENJEU :

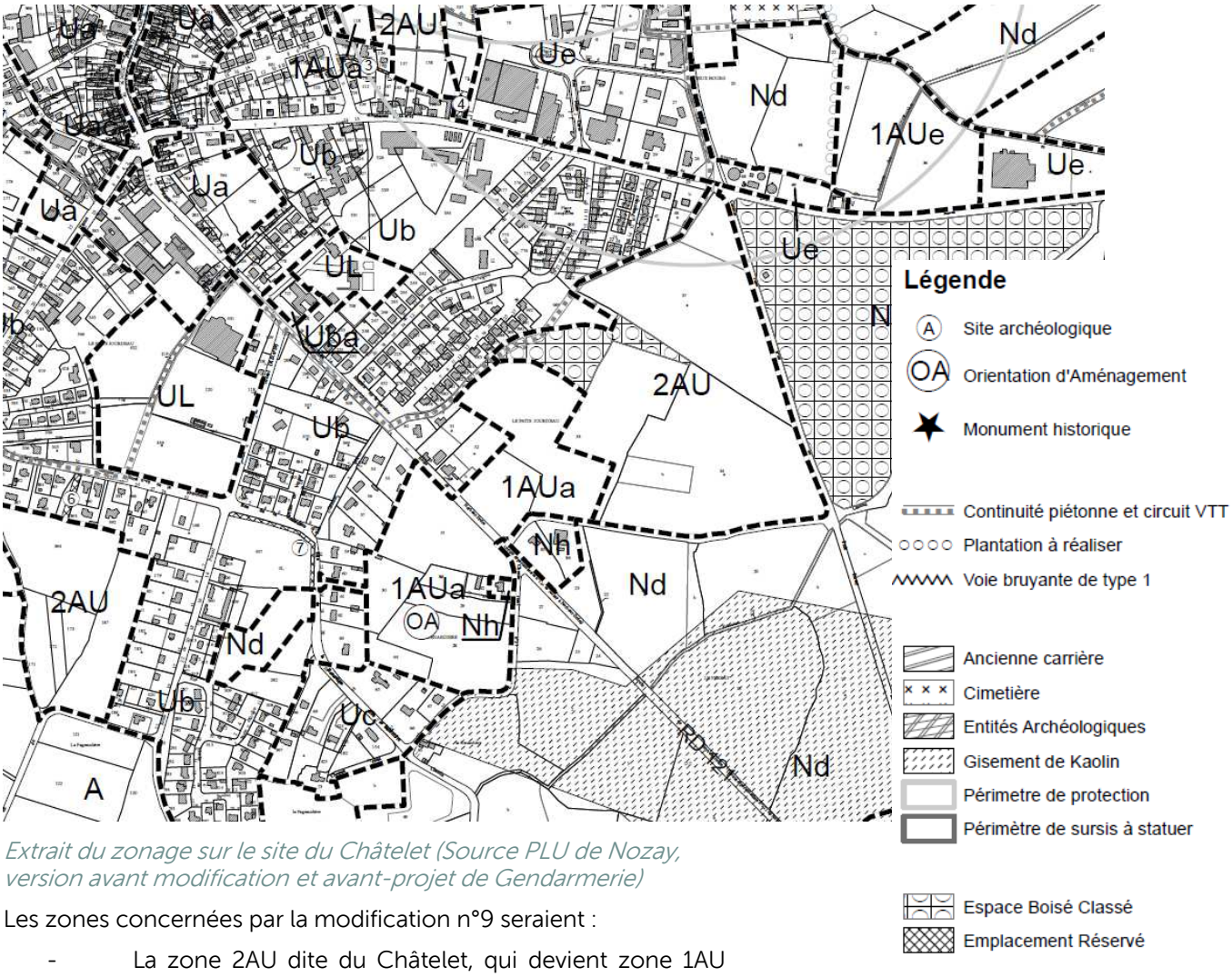
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site 2AU ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

Une compensation ou une gestion du phasage pourra être adaptée.

B. Règlement

1) Zonage

Le site du Châtelet, concerné par la modification n°9 est classé en zone 2AU.



Extrait du zonage sur le site du Châtelet (Source PLU de Nozay, version avant modification et avant-projet de Gendarmerie)

Les zones concernées par la modification n°9 seraient :

- La zone 2AU dite du Châtelet, qui devient zone 1AU pour une partie.
- La zone 1AUa Sud-Ouest, qui devient en partie une zone 2AU.

En matière de règlement littéral, celui de la zone 1AUa serait privilégié comme base pour la future zone ouverte à l'urbanisation : à vocation principale d'habitat.

L'objectif est de faire un transfert de zone dite « 1AU ».

2) Prescriptions

En matière de prescriptions, plusieurs sont présentes sur le site ou à proximité :

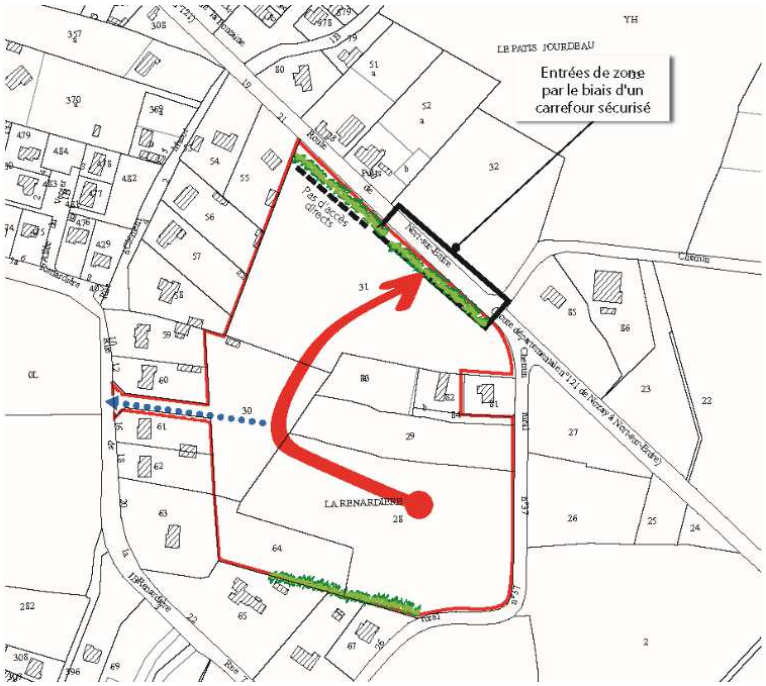
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le bois du Châtelet existant sur la zone 2AU.
- Des continuités piétonnes bordent le site
- Un périmètre Monument Historique impacte la partie Nord du site 2AU.
- Une OAP sur la zone 1AUa Sud-ouest (route de Nort-sur-Erdre)

C. OAP

Le site 1AUa, route de Nort-sur-Erdre possède une OAP, a contrario du site 2AU. Cette OAP concerne d'ailleurs uniquement la partie Sud de la D121 et non la totalité des espaces en 1AUa.

II. SECTEUR DE LA ROUTE DE NORT-SUR-ERDRE

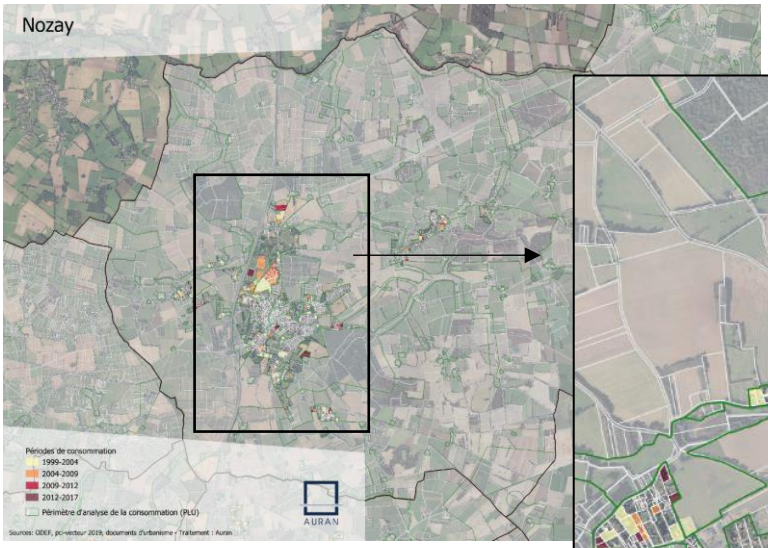
Surface	5,4 ha		
Situation	Au sud – est du centre de Nozay, à l'est de la route de Nort sur Erdre		
Desserte par l'assainissement	Réseaux à l'ouest et au nord	**Contrainte particulière**	Inclus dans le périmètre de concession minière
Ambiance paysagère et occupation du site	– Présence de haies : le long le long de la route de Nort sur Erdre – Présence d'un petit boisement au centre du site – Occupation agricole. – Secteurs bâtis à l'ouest, au nord et au sud-ouest. – Terrains en pente orientée ouest /est.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	– Les constructions et installations ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone, – Protection des haies situées à l'est et au sud (leur coupe devra faire l'objet d'une autorisation auprès de la commune art L 123-1-7 du CU) – Accès sécurisé à prévoir depuis la route de Nort sur Erdre – Un passage piétons / cycles sera aménagé afin de rejoindre la rue de la Renardière – L'accès aux parcelles ne pourra se faire directement depuis route de Nort sur Erdre		

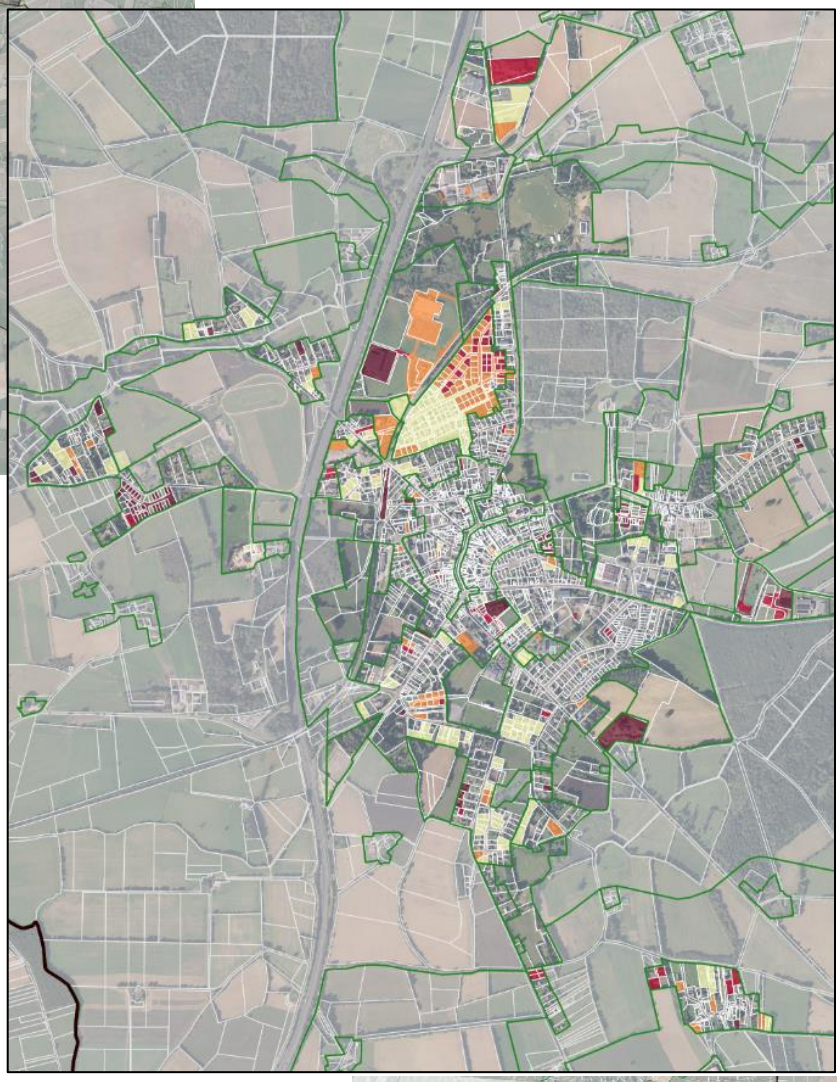


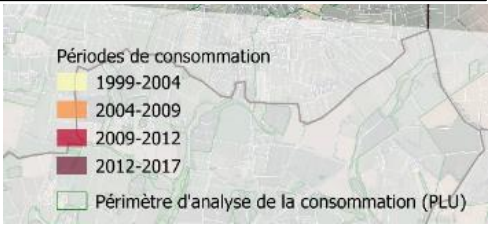
Ce périmètre sera rebasculé en 2AU. L'OAP sera maintenue dans le dossier pour conserver l'historique des réflexions (Rapport de présentation).

D. Justification des choix

1) La consommation d'espace







Analyse de la consommation d'espace depuis 1999 (source : Observatoire de l'AURAN)

Date de consommation	Typologie d'espace	Nozay
1999-2004	Totaux	3.6
	habitat et mixte	3.0
	activités	0.5
2004-2009	Totaux	3.0
	habitat et mixte	2.0
	activités	1.1
2009-2012	Totaux	2.4
	habitat et mixte	1.5
	activités	0.9
2012-2017	Totaux	2.0
	habitat et mixte	1.6
	activités	0.3

Au total, depuis 1999, la commune a consommé près de 11 ha. Environ 8,1 ha sont à destination résidentielle et mixte et 3 ha pour le développement économique.

Le rythme de construction de ces dernières années s'est opéré surtout en densification, sur de larges parcelles. Les dernières opérations au Nord ont permis de répondre à une demande importante mais cette pression se fait ressentir aujourd'hui vu la rareté des opérations denses ou neuves à vocation d'habitat.

ENJEU :

L'ouverture à l'urbanisation aura pour incidence l'artificialisation de 3,3 ha (surface réelle opérationnelle dans l'OAP).

A minima, pour compenser cette ouverture, des espaces seront renaturés (exemple de l'ancienne station d'épuration située au nord du site, de l'autre côté de la voie) et le site 1AUa, route de Nort-sur-Erdre est basculé en partie en zone 2AU (5.3 ha).

2) Le programme habitat

Le rythme de construction est d'environ une 23 logements par an en moyenne sur la commune. Même si la principale localisation de cette production se fait au sein du tissu aggloméré, des logements se sont aussi construits dans les hameaux.

L'objectif est d'étoffer l'offre dans le bourg et notamment sous la forme d'opérations d'ensemble pour pourvoir imposer un programme différent et une diversité de produits habitat. En effet, la densification naturelle ne permet pas de générer du logement social (ou très peu) ou encore la création de petits logements en locatif voire de petites maisons.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra d'imposer un programme sur le site. Elle abordera les typologies de logements mais aussi la densité minimale.

ENJEU :

L'ouverture à l'urbanisation de 3,3 ha à vocation principale d'habitat a des répercussions sur le programme habitat.

Pour compenser cette ouverture à court terme, le site 1AUa de 5.3 ha, route de Nort-sur-Erdre est basculé en partie en zone 2AU.

D'autre part, pour optimiser cette consommation d'espace, un programme diversifié de logements sera inscrit dans l'OAP, avec l'obligation de réaliser environ 70 à 80 logements.

De plus, cette OAP s'étendra sur un large périmètre pour garantir une cohérence globale du sud du bourg et son articulation avec les quartiers environnants (en 1AU ou 2AU)

3) Les composantes naturelles

De nombreuses composantes végétales sont présentes sur le site et surtout sur les abords. Le PADD de Nozay met bien en avant la volonté de préserver au maximum les espaces naturels et ruraux et les composantes associées.

Dans ce cadre, les haies, les arbres isolés ou encore les boisements existants devront être conservés. L'opération à venir sur le site devra prendre en compte ces éléments. L'OAP ajoute des protections sur certains espaces, milieux ou éléments à conserver ou à valoriser.

2 zones humides bordent le site et seront protégées en intégralité dans l'OAP : logique EVITER.

Ces atouts sont de plus caractéristiques des paysages locaux et doivent être préservés.

ENJEU :

L'urbanisation du site ne doit pas altérer les composantes et milieux naturels en place. L'OAP favorise leur conservation et met l'accent sur la valorisation de certains éléments.

La gestion des ressources en lien avec ces composantes naturelles est aussi être préconisée dans les orientations.

4) Bilan : conserver l'équilibre

Pour accompagner cette modification, tout en restant dans le champ de la procédure et dans l'économie générale du projet, d'autres mesures viennent donc s'ajouter à l'ouverture à l'urbanisation :

- Le site 1AUa de 5,3 ha, route de Nort-sur-Erdre est basculé en partie en zone 2AU,
- Un plan global d'orientations sur la partie sud du bourg : réflexion poussée par une OAP englobant tout le site 2AU entre la route de Nort-sur-Erdre et la route d'Abbaretz.
- Les bois et haies environnants le site sont protégés par l'OAP.
- Les zones humides sont protégées.

E. PLUi : anticiper le coup d'après

Etat des lieux des documents de planification :

SCoT : Le territoire de Nozay n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale.

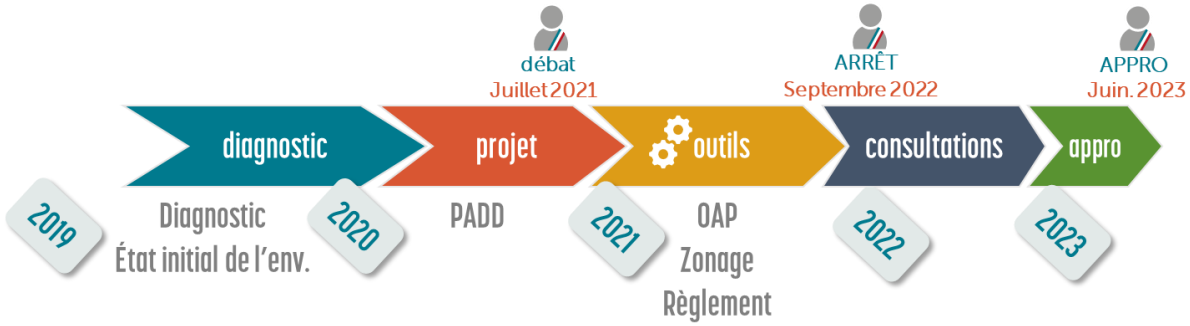
PLUi : Une élaboration de Plan Local d'Urbanisme est en cours et devrait se terminer en 2023.

PLH : Le Programme Local de l'Habitat portait sur la période 2013-2019. Il n'a pas été remplacé pour l'instant mais une étude devrait se dérouler en parallèle de la réalisation du PLUi.

La Communauté de communes de Nozay est aujourd'hui en pleine réflexion dans l'élaboration de son PLUi. Dans ce cadre, la remise en question des espaces à urbaniser ou encore des sites de renouvellement urbain est en cours. Et une vision globale et stratégique va être réfléchie en 2021 avec les 7 communes du territoire et débattu dans un PADD (été 2021).

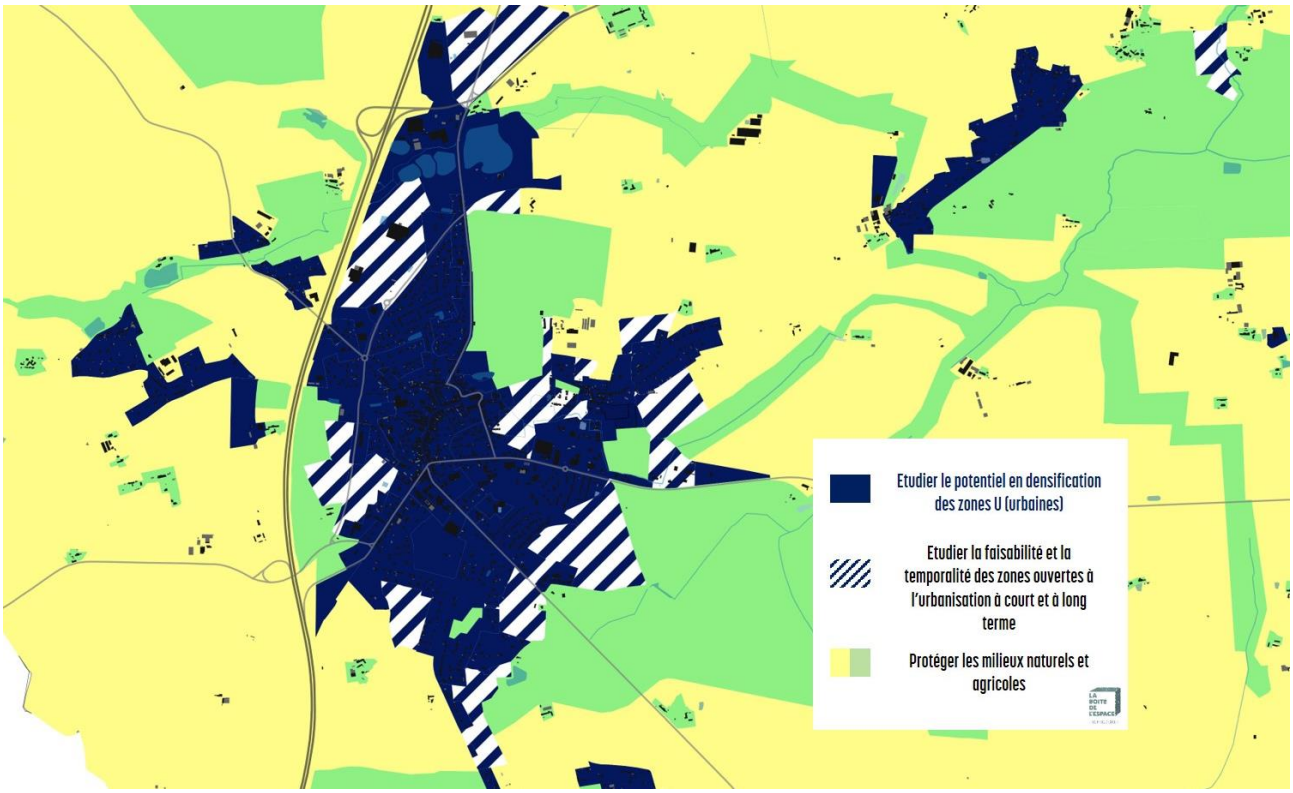
Cette modification permet d'accélérer l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur, celui du Châtelet, mais rentre dans la réflexion globale que les élus portent sur leur bourg à horizon 2035. Dans ce cadre, une étude sur les gisements fonciers et la mutation des espaces déjà bâtis a été réalisée à l'échelle intercommunale. Elle a permis de mettre en avant un potentiel mesuré en logements. Cette base a servi pour justifier cette présente ouverture à l'urbanisation.

Planning du PLUi :



II.3 Etude de capacité

A. Ouverture à l'urbanisation : argumentaire au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme



Principes de l'étude de capacité en logements sur les zones U et AU du PLU de Nozay (Source la boite de l'espace).

Depuis l'approbation du PLU de Nozay en 2007, **293 logements ont été commencés** (source SITDAEL 2007-2019). A ce jour, Il reste un potentiel théorique modéré en « dent creuse » dans la zone agglomérée et dans les hameaux. Par ailleurs, il n'y a plus de zones favorables à l'urbanisation à court terme dans l'agglomération nozéenne.

La plupart sont couvertes par des milieux environnementaux à protéger comme des zones humides et ne permettront pas le développement d'une offre d'habitat. Ces secteurs seront d'ailleurs remis en question dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours (délibération de prescription de la révision du PLUi prise par le Conseil Communautaire du 22 mai 2019).

1) Un déficit de 227 logements :

Les 293 logements comptabilisés depuis 2007 sont inférieurs à la projection du PLU et du PLH.

Le PLU approuvé en 2007 prévoit :

- Une hypothèse de croissance démographique de +1.1% par an
- La construction de 350 logements à horizon 2016 (soit 35 logements par an)
- 380 personnes supplémentaires (horizon 2016)

Le PLH - période 2013-2019 - prévoyait : 40 logements par an.

Un déficit ?

Le déficit en « logements » est théorique et dépend de plusieurs facteurs. Celui-ci n'induit pas une accélération de la production, ni un retard à rattraper. Mais il montre que les opérations inscrites dans les documents d'urbanisme étaient prévues pour un accueil démographique et sa capacité d'accueil induite, ainsi que des investissements sur le territoire. Cet équilibre mesuré dans les PADD doit être pris en compte et permet de justifier l'ouverture de secteurs pour la production d'habitat.

La commune aurait ainsi dû réaliser un total d'environ 520 logements sur cette même période, conformément aux prévisions du PLU et du PLH. **Il y a donc un déficit théorique de 227 logements**.

EN RESUME	2013	2017	2019
Projection PLU (35 log/an)	280	(420)	(490)
Projection PLH (2013-2019) (40log/an)	0	440	520
Logements commencés (source SITADEL)		237	293
Déficit en logements		*203*	*227*

2) Un potentiel modéré :

L'évaluation des capacités d'urbanisation a été menée sur les bases suivantes :

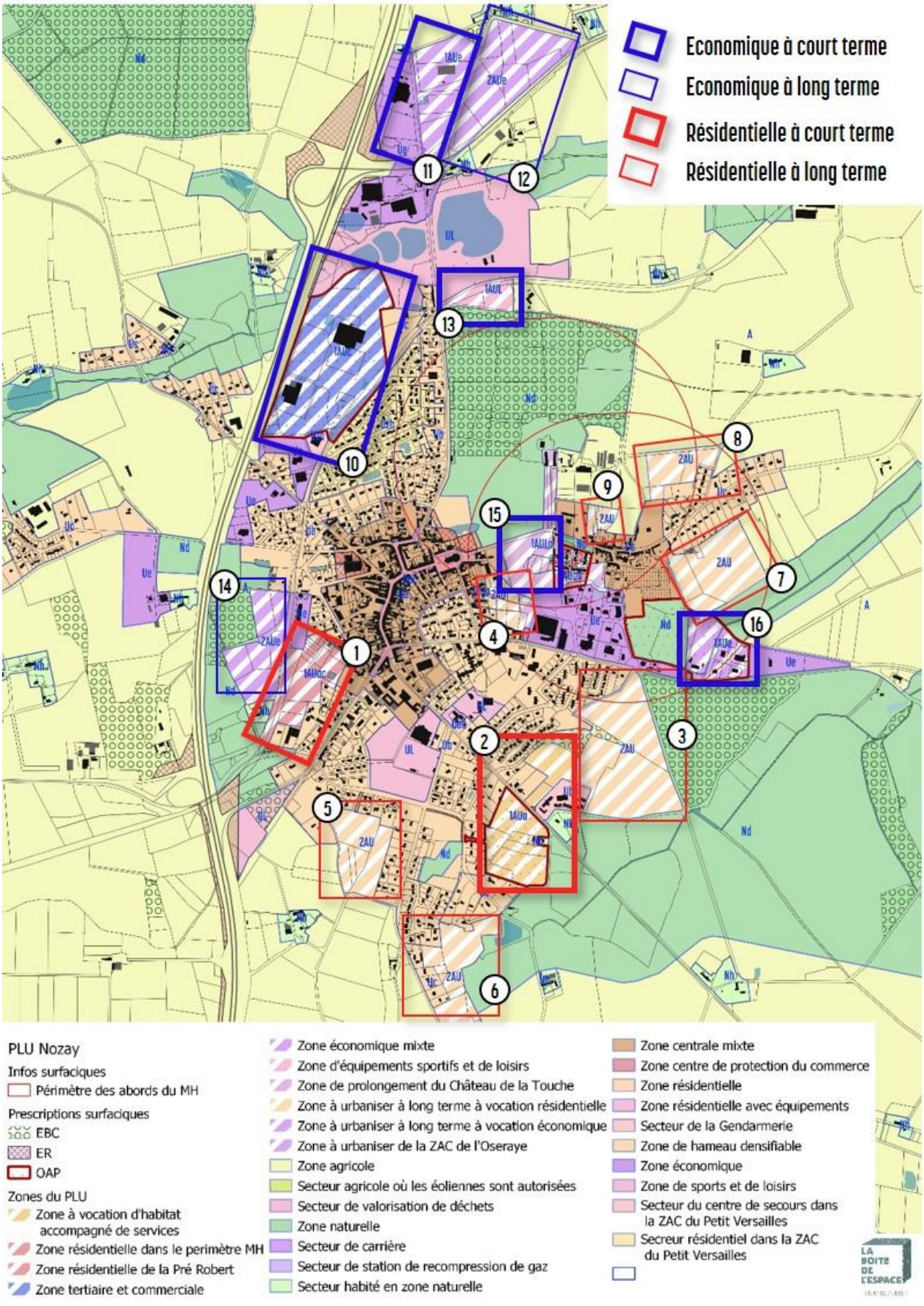
>En milieu aggloméré : Identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes : seules les zones Ua, Ub, Uza, Uzb et 1AUa peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Plusieurs potentiels ou surfaces sont distinguées :

- En dents creuses
- Comme jardins et potagers de maisons
- Accueillant des équipements sportifs
- Accueillant du parking
- Accueillant des maisons déjà faites mais ne figurant pas au cadastre
- Accueillant des projets en cours de réalisation
- Lots libres ou terrains à vendre
- [...]

>En milieu hors agglomération : Identification du potentiel dans les hameaux et écarts existants : ce potentiel existe en zone Uc de manière ponctuelle au niveau de 7 hameaux « densifiables » et par le biais de changements de destination disséminés sur le territoire.

Rétrospective des sites à urbaniser :



PLU de Nozay (Source : mairie de Nozay et la boite de l'espace).

Tableau d'analyse des sites « à urbaniser » :

N°	Zonage	Surface (m²)	Vocation	Remarques	Potentiel théorique (20 log/ha)	Réel à court terme
1	1AUac	51704	Habitat	Secteur de la Pré-Robert Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Secteur contraint et peu accessible Interrogation dans le PLUi **-Possibilité de rebasculer en 2AU-** **Pas de potentiel à court terme**	103	0 à court terme
2	1AUa	74592	Habitat	Secteur sud bourg Milieux agricoles, naturels sensibles et boisements Pas de projet depuis l'approbation du PLU Secteur contraint et rétention foncière Interrogation dans le PLUi **-Possibilité de rebasculer en 2AU-** Une partie est dans le périmètre de la réflexion de la ZAC du Châtelet (tranches 3 ou 4) **Pas de potentiel à court terme**	149	0 à court terme
3	2AU	129789	Habitat	Secteur sud-est bourg accessible Milieux agricoles, haies et boisements Quelques réflexions depuis l'approbation du PLU Acquisition d'environ 4 ha par la mairie Périmètre de réflexion de la ZAC du Châtelet **Pas de potentiel à court terme car en 2AU** **→Ouverture partielle de 3.4 ha (modification n°9)**	260	70-80 (si bascule en 1AU)
4	2AU	16305	Habitat	Secteur centre, en partie urbanisé (site en 1AUa – opération terminée) Espace vert et aménagé, milieux naturels sensibles, étangs et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	33	0
5	2AU	46915	Habitat	Secteur Sud du bourg Milieux agricoles et naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	94	0
6	2AU	62472	Habitat	Secteur Sud du bourg Site agricole à proximité Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	125	0
7	2AU	63800	Habitat	Secteur Ouest du Vieux bourg Espace agricole Milieux naturels sensibles et zones humides Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	128	0
8	2AU	27865	Habitat	Secteur Nord du Vieux bourg Espace agricole Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	56	0
9	2AU	8214	Habitat	Secteur Château de la Touche Espace cultivé, milieux naturels sensibles Pas de projet depuis l'approbation du PLU Interrogation dans le PLUi **Pas de potentiel à court terme**	16	0

10	1AUc	163724	Commerce	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
11	1AUe	33652	Economie	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
12	2AUe	116166	Economie	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
13	1AUL	19480	Loisirs	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
14	2AUe	52556	Economie	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
15	1AULa	57372	Loisirs	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
16	1AUe	39975	Economie	**Pas de potentiel habitat à court terme**		
TOTAL			Habitat		963	0

Au total, peu de zones sont propices à un développement de l'habitat à court terme. De plus, certains espaces seront remis en cause dans le cadre de la réflexion globale du PLUi en cours.

Remarque : cette base théorique est basée sur une densité à 20 log/ha mais pourra être réhaussée dans le cadre d'opérations plus denses ou une révision du document d'urbanisme.

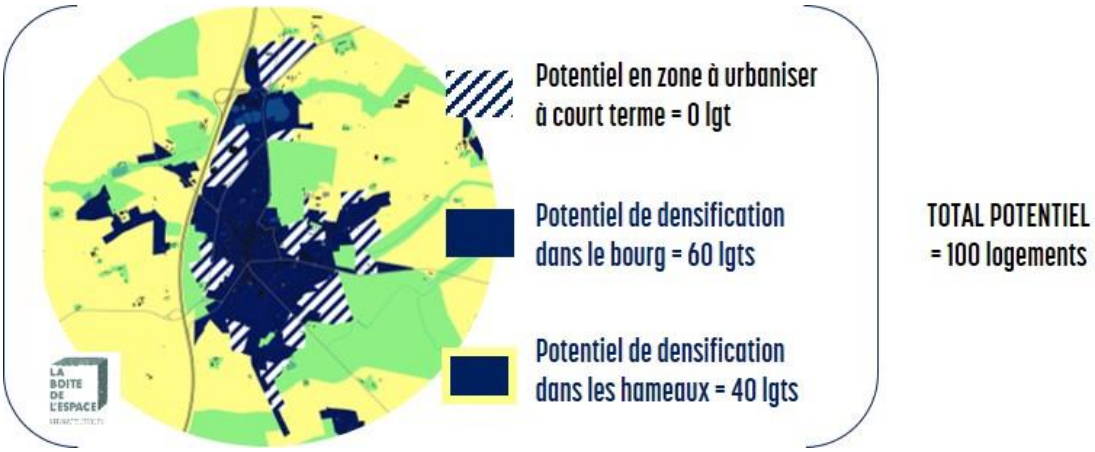
Bilan théorique des capacités de densification en milieu aggloméré et dans les hameaux :

	Apparents	Réels
Bourg	71 potentiels	**63 potentiels**
Dents creuses ponctuelles	8 dents creuses dont 1 en jardin	7 potentiels
Potentiels en groupé	63 potentiels dont 7 en jardin	56 potentiels
Hameaux	55 à 62 potentiels	**38 à 44 potentiels**
Puits Blanc	5 à 6 dents creuses	5 à 6 potentiels
La Villatte	20 à 21 dents creuses dont 10 en jardin	10 potentiels
La Tardière	18 à 22 dents creuses dont 2 en jardin	16 à 20 potentiels
Rouans	7 à 8 dents creuses dont 4 cultivées	3 à 4 potentiels
Sud du bourg RD 39	1 potentiel mais cultivé	0 potentiel
Petit Tertre	0 potentiel	0 potentiel
Brianderie	0 potentiel	0 potentiel
Les Closes Neuves	4 potentiels	4 potentiels
Total potentiels	126 à 133 potentiels théoriques	**101 à 107 potentiels réels**

Cette analyse a été réalisée sur tous les sites « non urbanisés » dans le tissu aggloméré de Nozay. Ils comprennent des fonds de jardins, des lots à vendre, des espaces verts, des délaissés d'opérations, des friches mais aussi des projets en cours. La plupart du potentiel est d'ailleurs mis en avant dans des opérations déjà programmées et qui s'inscrivent complètement dans les projets à court terme.

Au total, c'est environ 60 logements potentiels à court terme en milieu aggloméré et 40 dans les hameaux. Ce potentiel total de 100 logements n'est pas mesuré dans le temps et ne fait pas l'objet forcément de procédures ou de permis en cours. Il est conservé dans sa globalité mais n'induit pas une production à court terme d'une centaine de logements neufs.

Bilan du potentiel à court terme :



3) En conclusion :

En considérant le déficit de 227 logements cumulés depuis 2010 (objectifs du PLU et PLH) et le potentiel réel en densification (environ 100 logements), **il reste un déficit d'environ 127 logements** pour la commune de Nozay.

Remarque : *Il est à noter que, dans un contexte dans lequel le PLUi est en cours d'élaboration, l'étude du potentiel foncier sera mise à jour et objectivée à l'échelle intercommunale. La constructibilité dans les hameaux sera également questionnée.*

Au regard de la capacité d'accueil de la commune de Nozay et du foncier disponible et mobilisable, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 3.3 ha, propriété communale, pour permettre la construction au minimum de 70 à 80 logements.

Le site du Châtelet actuellement en 2AU, sera zoné en 1AU, à vocation principale d'habitat.

II.4 Le projet

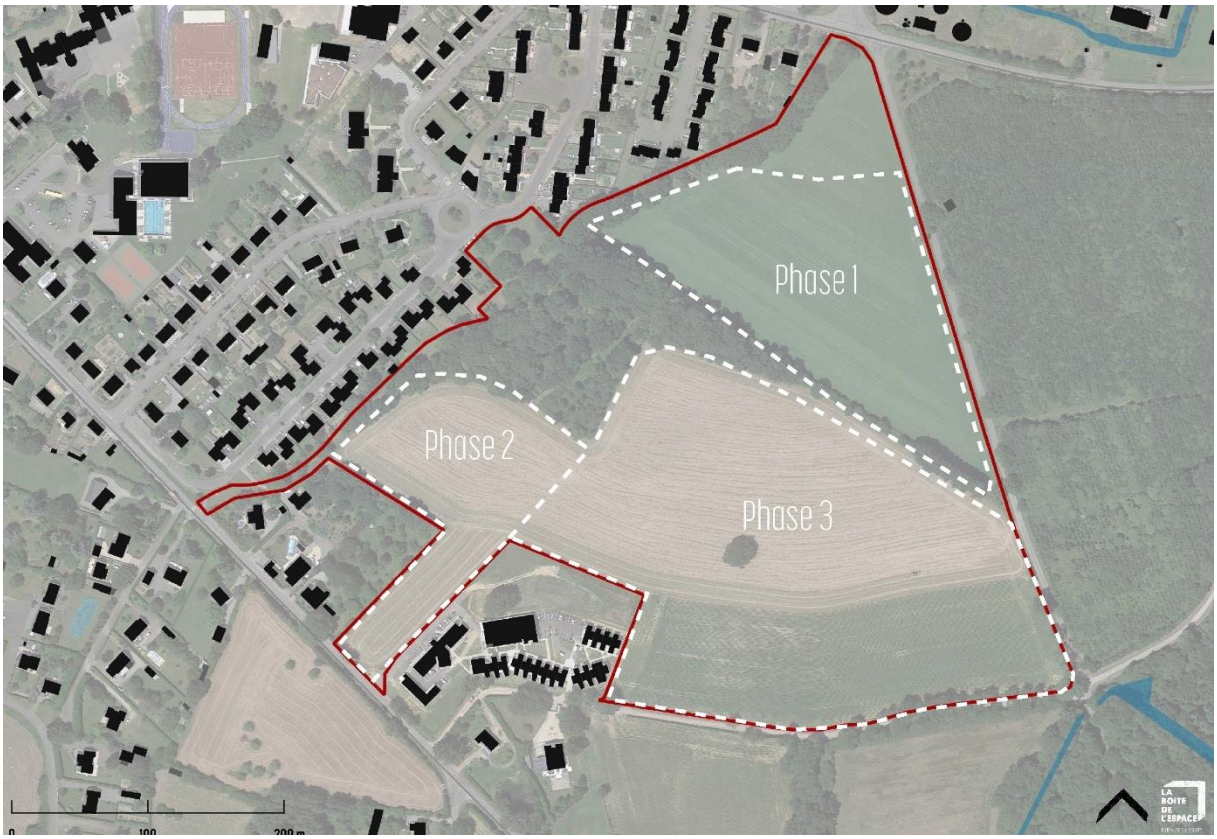
A. Une opération urbaine globale

Tout comme la première étude de création d'une ZAC, une approche globale a été réalisée sur l'ensemble du site entre la route d'Abbaretz et la route de Nort-sur-Erdre. L'objectif est d'anticiper une vision cohérente et des aménagements complémentaires sur la totalité du secteur. Mais tout ne sera pas forcément urbanisé en même temps. Les phases 1 et 2 correspondent aux zones 1AU futures :

La phase 1 : site de projet actuellement en 2AU dont la présente modification vise à le faire évoluer en 1AU.

La phase 2 : secteur déjà en 1AUa (sans projet à court terme).

La phase 3 : secteur 2AU réduit et mis en réflexion dans le cadre du PLUi.



La modification n°9 concerne la phase 1.

B. Le programme

Le programme envisagé et souhaité pour le site prévoit d'accueillir de 70 à 80 logements sur une superficie de 3.3 ha.

20 % de logements sociaux est imposé dans le programme.

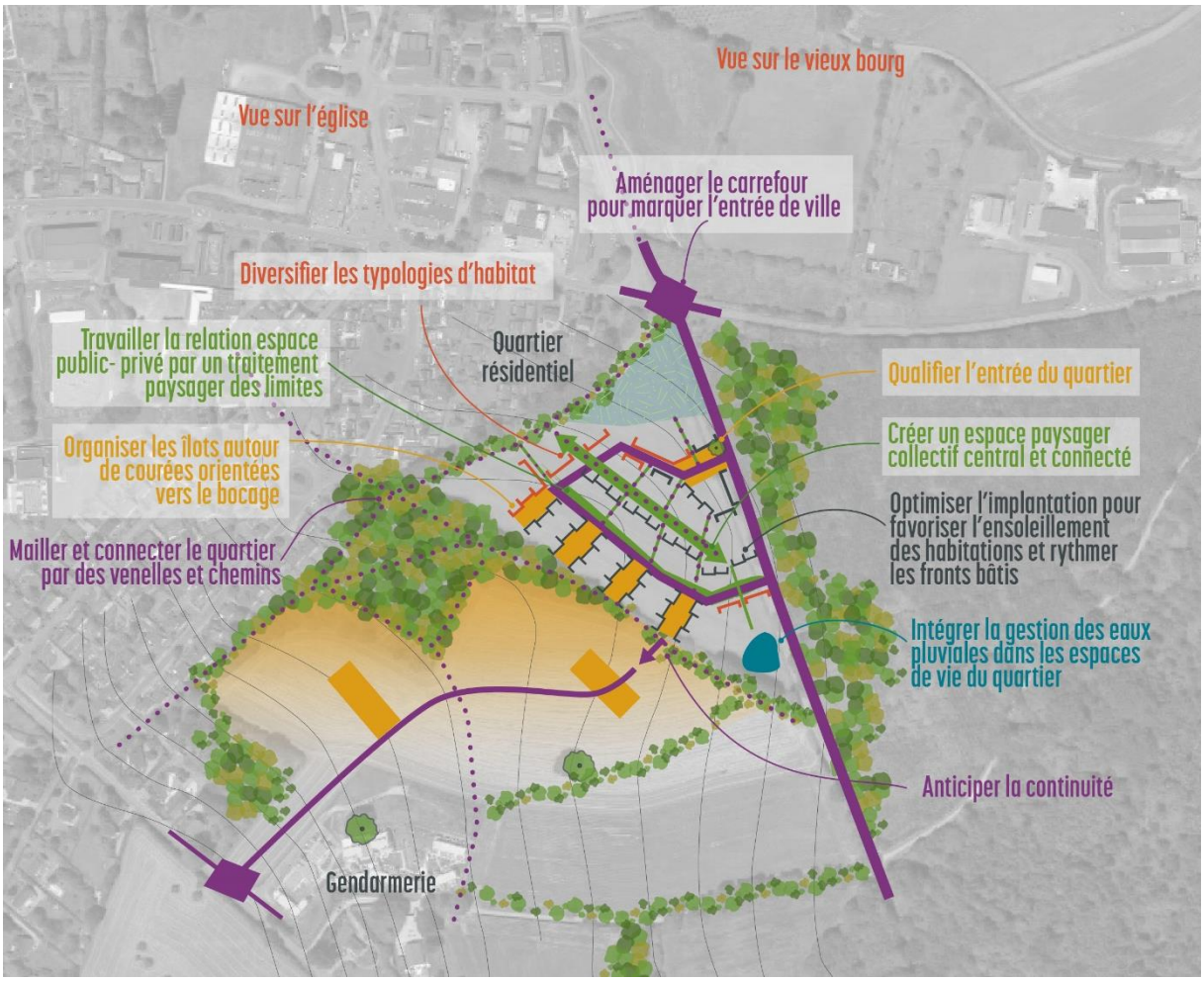
Une diversité dans les typologies d'habitat est également demandée :

- location/accession
- taille des logements
- taille des lots
- typologie : intermédiaire, maisons groupées à individuel

Scenarii travaillés en commission élus (Source la boite de l'espace)

Différents scenarii ont été travaillés pour montrer l'impact de programmes variés et jouer sur des niveaux de densités ou d'implantations. Ces éléments ont permis de décliner des orientations et des principes d'aménagement (cf. partie OAP et intentions).

Ce travail a permis de vérifier la faisabilité du projet.



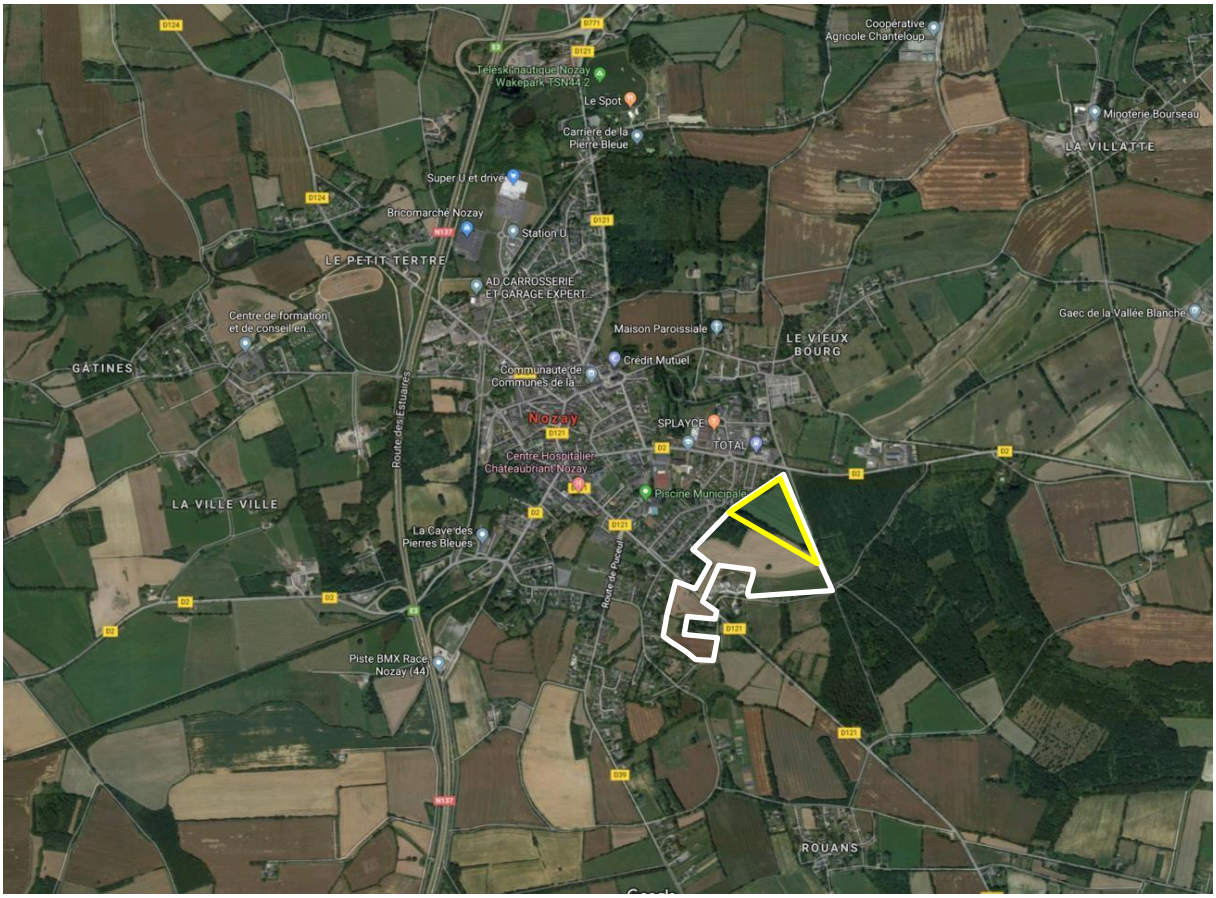
Intentions d'aménagement et documents de travail (Source la boite de l'espace)

Les scenarii ont été traduits en orientations et partis d'aménagement.

***Remarque** : ceci ne correspond pas à l'OAP définitive.*

III.APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

III.1 Contexte



Localisation des différents sites d'étude ZAC (source la boite de l'espace).

A. Situation

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne la zone du Châtelet de Nozay située le long de la rue du Petit Perray, en continuité des lotissements de la rue Jean de La Fontaine et de la rue du 11 Novembre.

Une démarche EVITER – REDUIRE – COMPENSER a été réalisée pour encadrer les éventuelles incidences sur les ressources, sur l'environnement ou encore sur les mobilités.

La surface opérationnelle occupe une surface de 3,3 ha.

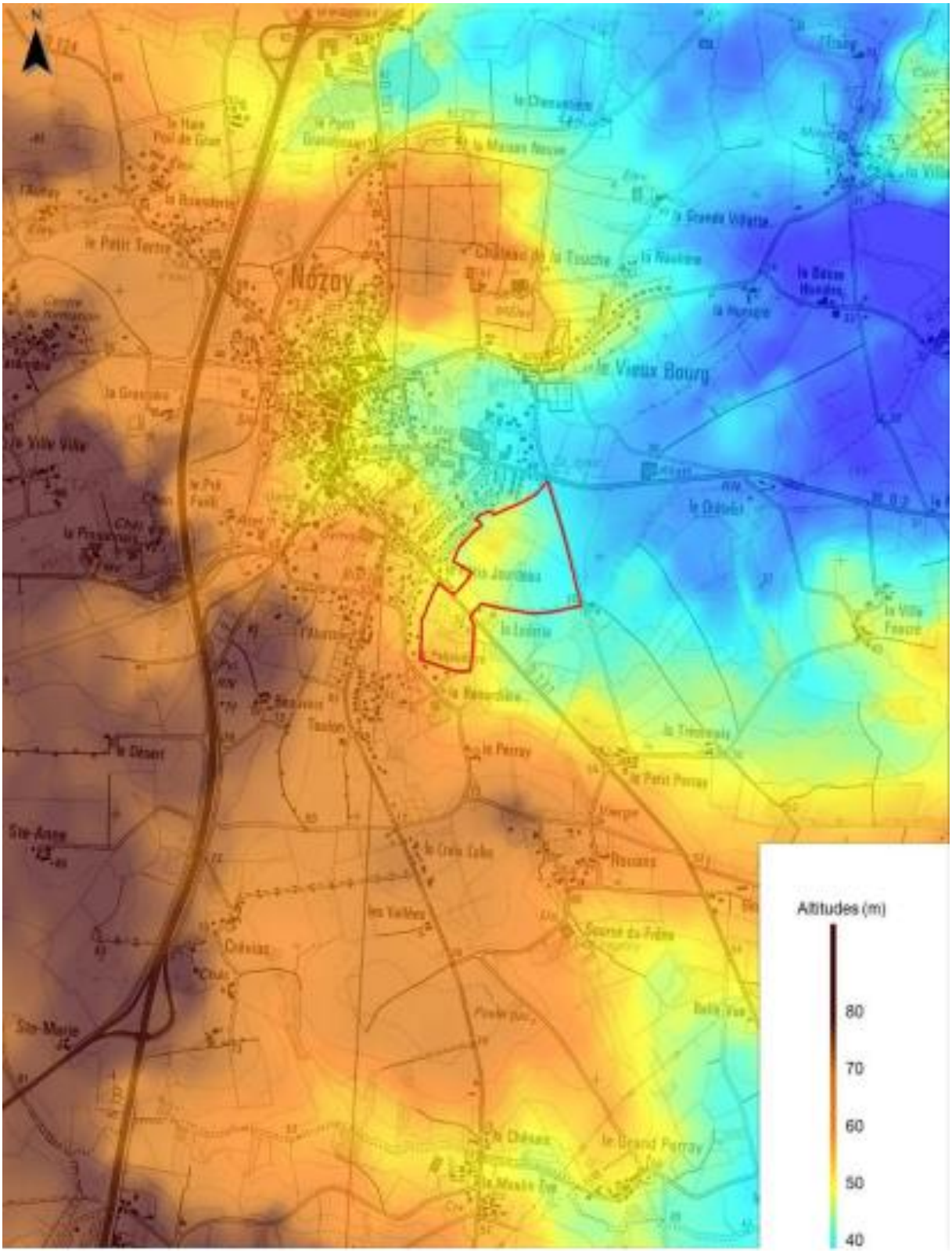
Le programme envisagé pour cette première phase, sur une densité théorique de 25 logements par hectare devra comprendre à minima 80 logements.

Le secteur dispose d'une desserte par la voirie et les réseaux à proximité immédiate.

La parcelle ciblée est propriété de la commune de Nozay.

B. Relief

La topographie des lieux explique un certain nombre des composantes tant paysagères qu'écologiques du site.



Carte du relief (Source : Geoportail)

III.2 Zones spécifiques

A. Sites naturels

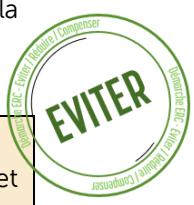
Deux zones d'inventaires sont recensées sur la commune de Nozay :

- ZNIEFF de type II « Ruisseaux de la Cetrais, de Sauvignac, et ses abords, landes et pelouses à l'Est de la Vilatte » (n°520120031) ;
- ZNIEFF de type I « Tourbière de la Croix Merhan » (n°520006663).

Le site Natura 2000 le plus proche du projet est localisé à plus de 9 km à l'Ouest et correspond à la ZPS « Forêt du Gâvre ». Il est situé sur la commune de Vay.

La commune est également concernée par des terres agricoles. Le projet est situé sur une parcelle correspondant à une prairie permanente. Aucun zonage spécifique de protections des espaces agricoles n'est à considérer.

Est à noter la présence d'Espaces Boisés Classés le long du périmètre Sud-Ouest du projet ainsi que sur la bordure Est de la route du Petit Perray. Le projet n'impactera pas les EBC alentours



ENJEUX

Le périmètre de la zone 2AU/1AU du secteur du Bois du Chatelet n'est pas concerné par des sites naturels à enjeux majeurs.

Des composantes naturelles sont présentes à proximité du site.

B. Zones humides

A. Définition et règlementation en vigueur

La définition de zone humide a subi plusieurs évolutions depuis 2008. En effet, l'arrêté du 24 juin 2008 précisait les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7- 1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Dans cet arrêté, une zone était considérée comme humide si elle présentait l'un des critères suivants :

« 1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

- soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté. »

1e évolution :

La définition de zone humide a été modifiée par l'arrêté du 22 février 2017. Les critères de définition d'une zone humide, à savoir, un sol hydromorphe et une végétation hygrophile ne sont plus alternatifs mais cumulatifs. Ainsi, une zone est considérée comme humide si elle possède à la fois un sol hydromorphe et une végétation hygrophile.

2e évolution :

Le rétablissement des critères alternatifs de définition des zones humides a fait l'objet d'un accord en commission paritaire le 25 juin suite à un amendement adopté au sénat en avril sur proposition de l'un des sénateurs auteur suite à son rapport "Terres d'eau, terres d'avenir" du 29 janvier 2019.

Cet amendement a pris la forme d'un article de la loi sur la création de l'office national de la biodiversité qui a été voté le 16 juillet 2019.

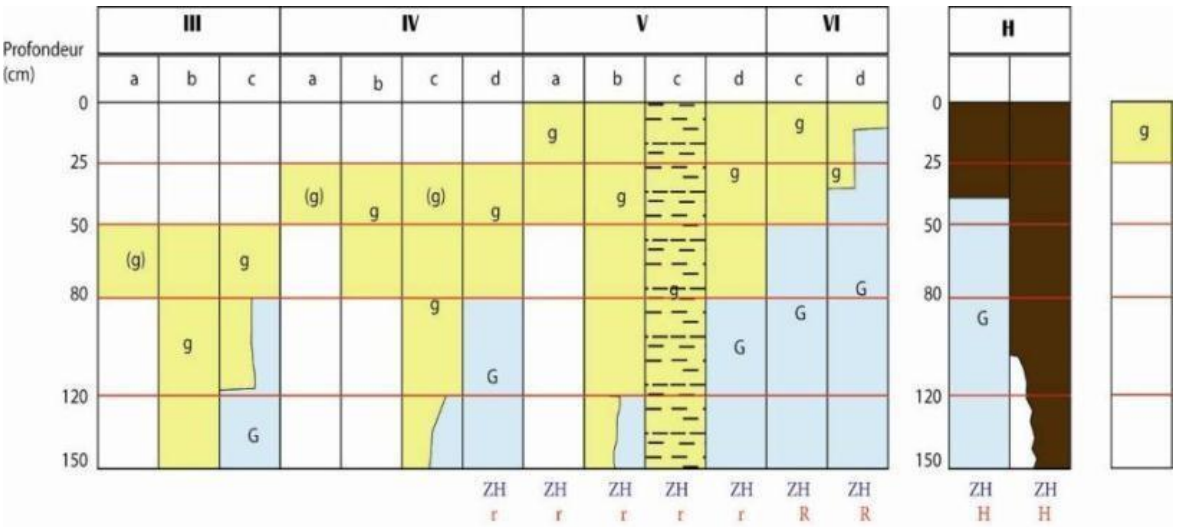
Avec la promulgation de cette loi, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L211-1 du code de l'environnement devient : « La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Et ainsi, le recours aux critères redevient alternatif.

Désormais l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique DEB du 26 juin 2017 devenue caduque.

B. Critères

Les sols évoluent de manière spécifique dans les zones humides et persistent au-delà des périodes d'engorgement des terrains, et dans une certaine mesure, de leur aménagement. Ils constituent ainsi les critères fiables du diagnostic. C'est pourquoi ils sont retenus pour délimiter des zones humides dans le cadre de l'article R.211-108 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 1er octobre 2009 explicités cidessous, ainsi que pour la mise en œuvre de la 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement. Une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères présentés dans le tableau ciaprès ; les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques.



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

(g)	caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué (pseudologley marqué)
G	horizon réductique (gley)
H	Histosols R Réductisols
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des Problème de Pédologie Appliquée (GEPPA,1981)

D'après le tableau présenté précédemment, les sols de zones humides correspondent :

- à tous les réductisols qui connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol : classes VI (c et d) du tableau
- aux sols caractérisés par des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : classes V (a, b, c, d) du tableau ;
- aux sols caractérisés par des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur : classe IV du tableau.

Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

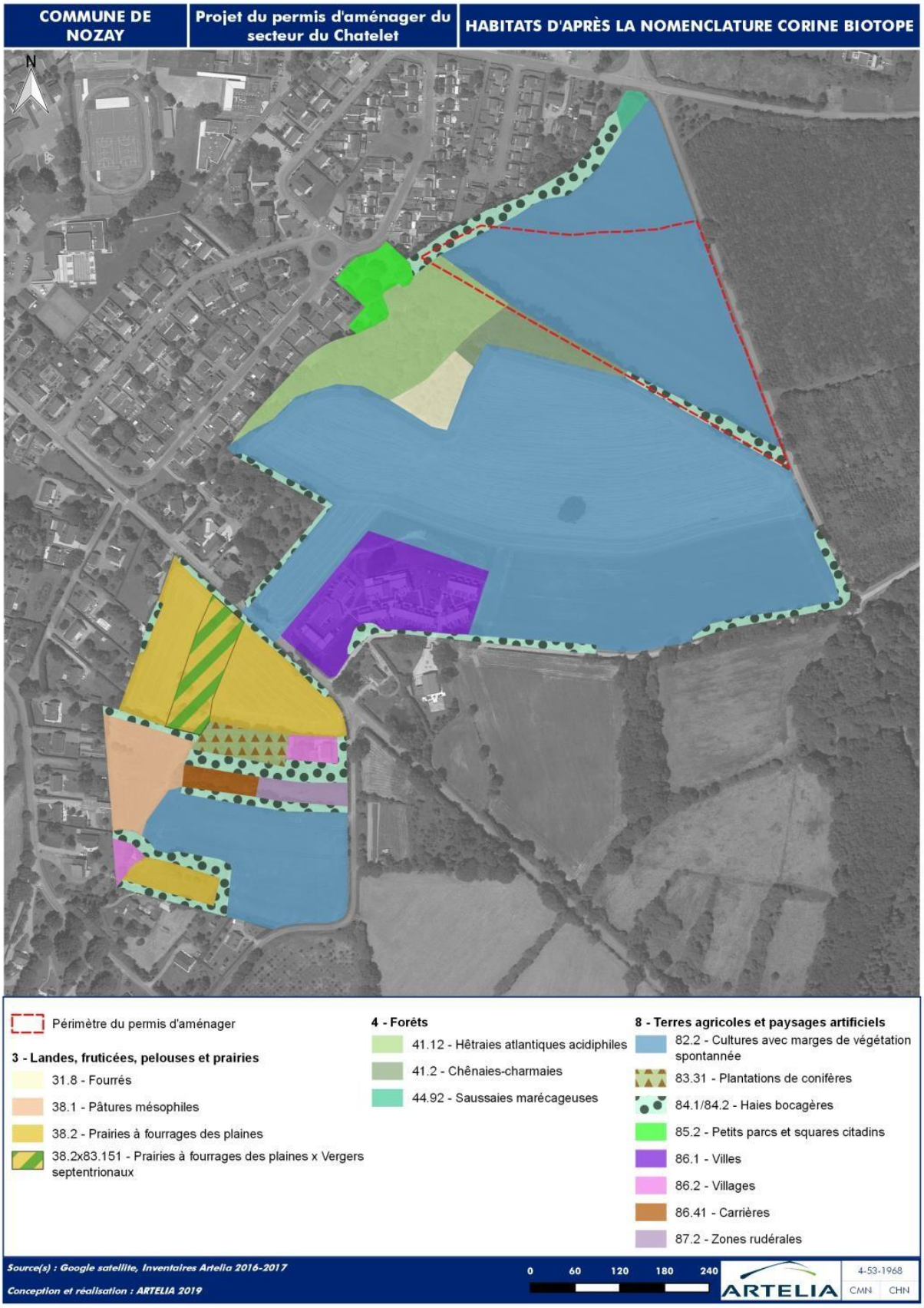
- soit des espèces dites hygrophiles et présentes dans « la liste des espèces indicatrices de zones humides » inscrites à l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 » de la région Pays de la Loire (annexe 2.1. de l'arrêté) ;
- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats » caractéristiques de zones humides (annexe 2.2. de l'arrêté).

C. Résultats à l'échelle du périmètre d'étude

Critères floristiques

La carte suivante localise les habitats identifiés d'après la nomenclature CORINE biotopes sur le périmètre du permis

d'aménager. Ces habitats ne correspondent pas à des milieux humides.



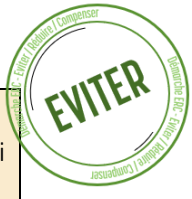
Critères pédologiques

Selon les différents sondages pédologiques observés et d'après le référentiel pédologique (2008-Baize Girard), les sols observés correspondent à :

- des colluviosols (classes GEPPA IIIb, IVb, IVc) : ces sols sont des formations superficielles particulières de versants qui résultent de l'accumulation progressive de matériaux pédologiques, d'altérites ou de roche meuble arrachées plus haut dans le paysage (galets et gravillons de quartz dans le cas présent).
- des colluviosols-redoxisols (classes GEPPA Va, Vb) : Ils sont définis par leur matériau parental que sont les colluvions. Ils présentent des conditions morphologiques et de fonctionnement spécifique. Le sol se développe en totale indépendance du matériau sous-jacent. Le rattachement aux colluviosols ne se fait uniquement si l'épaisseur excède 50 cm. Les traits rédoxiques (correspondent à des engorgements fonctionnels), ils débutent à moins de 25 cm et se prolongent ou s'intensifient en profondeur, il y a un double rattachement qui le conduit à être un sol de zone humide

SONDAGES	TYPES DE SOL (CLASSE)	COMMENTAIRES	PHOTO 0.....(CM)
14	IIIa	- Occupation du sol : prairie - Profondeur des sondages : 50 cm / roche - Hydromorphie à -45 cm - Colluviosol ➲ **ZONE NON HUMIDE**	
13	IIIb	- Occupation du sol prairie. - Profondeur du sondage 60 cm - Hydromorphie : 55 - Colluviosol ➲ **ZONE NON HUMIDE**	
6	IVc	- Occupation du sol : ortie. - Profondeur des sondages : 65 cm - Hydromorphie à -26/30 cm. - Colluviosol I - ➲ **ZONE NON HUMIDE**	
33	Hors Classe	- Occupation du sol : RAS - Profondeur des sondages : 45 cm / altérite - Hydromorphie : non -.Colluviosol ➲ **ZONE NON HUMIDE**	
24	Va	- Occupation du sol : orties, - Profondeur des sondages : 50 cm/ roche. - Hydromorphie : à -15 cm - Colluviosol rédoxique ➲ **ZONE HUMIDE**	
38	Vb	- Occupation du sol : lierre, gaillet grateron - Profondeur des sondages : 75 cm - Hydromorphie : 10/15 -. Colluviosol rédoxique ➲ **ZONE HUMIDE**	

Carte des prospections de milieux humides (Source Artelia)



ENJEUX

Le périmètre est concerné par des milieux humides mais ceux-ci sont retirés des zones à urbaniser et seront protégés.

Un périmètre plus large a été pris en compte pour garder un recul.

C. Risques naturels ou technologiques

1) Risques naturels

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) 2017 de Loire- Atlantique, la commune de Nozay n'est pas soumise au **risque inondation** (pas de Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé ni prescrit).

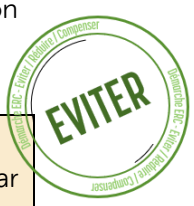
En revanche, Nozay est concerné par le **risque mouvement de terrain** lié :

- à la présence de cavités (anciennes mines) situées au Sud-Est du bourg
- à l'aléa faible à nul de retrait-gonflement des argiles Le risque sismique est également faible.

2) Risques technologiques

Concernant **les risques technologiques**, la commune comporte un risque lié aux transports de matières dangereuses. En effet, elle est traversée par une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques). Cette canalisation en traverse pas les terrains du projet.

De nombreuses Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont présentes sur Nozay. Ces dernières, non classées SEVESO, ne donnent pas lieu à un plan de prévention des risques technologiques.



ENJEUX

Le périmètre du secteur du Bois du Chatelet n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques.

D. Patrimoine

1) Site classé ou inscrit

Aucun site classé ni inscrit n'est présent sur la commune de Nozay.

En revanche, de nombreuses zones de sensibilité archéologique existent. Le site n'est pas concerné par ces zones.

2) Monuments historiques

De nombreux édifices sont classés Monuments Historiques sur la commune.

Le périmètre de protection de 500m de l'ancienne église Saint-Saturnin du Vieux Bourg, classé au titre des monuments historiques, jouxte le secteur concerné.

Au titre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser et du fait de la présence d'une zone humide, une partie de la parcelle recouverte par la protection MH a été retirée du périmètre opérationnel. La logique REDUIRE a été préférée. Cela n'enlève pas l'attention particulière qui sera nécessaire quant aux vues, aux paysages et aux enjeux architecturaux sur le reste du site.

ENJEUX

Le périmètre du secteur du Bois du Chatelet a limité les espaces concernés par la covisibilité avec le Monument Historique.

Périmètre MH autour de l'ancienne Eglise de St-Saturnin (Source Ministère de la Culture)

E. Parcs nationaux ou régionaux.

Le site n'est pas localisé à proximité de parcs nationaux ou régionaux.

ENJEUX

Le périmètre du secteur du Bois du Chatelet n'est pas concerné par les enjeux liés aux parcs nationaux ou régionaux.

F. Enjeux écologiques

Suite à l'analyse des résultats des inventaires biologiques, il ressort les enjeux écologiques suivants :

Présence d'espèces protégées

- Le Grand capricorne : ce coléoptère saproxylophage est lié aux vieux arbres et notamment le Chêne pédonculé. Les individus et son habitat sont protégés. Une bonne douzaine de Chênes pédonculés présente des indices de présence avéré (trous d'émergence de larves). Les vieux Chênes pédonculés proches de ces habitats avérés sont considérés comme des habitats potentiels pour l'espèce et, sont donc protégés
- L'Ecureuil roux : ce mammifère protégé et commun en Pays de la Loire, est inféodé aux boisements et haies bocagères. Plusieurs nids ont été notés en mars 2017
- La Salamandre tachetée : des larves de cet amphibien protégé ont été observées dans le fossé situé en bordure Sud-Est du site
- La Grenouille agile : pontes présentes dans la mare située hors périmètre d'étude au Nord
- La Mésange bleue et le Moineau domestique : passereaux communs nicheurs qui ont tendance à faire leur nid au même endroit chaque année

Présence d'habitats remarquables

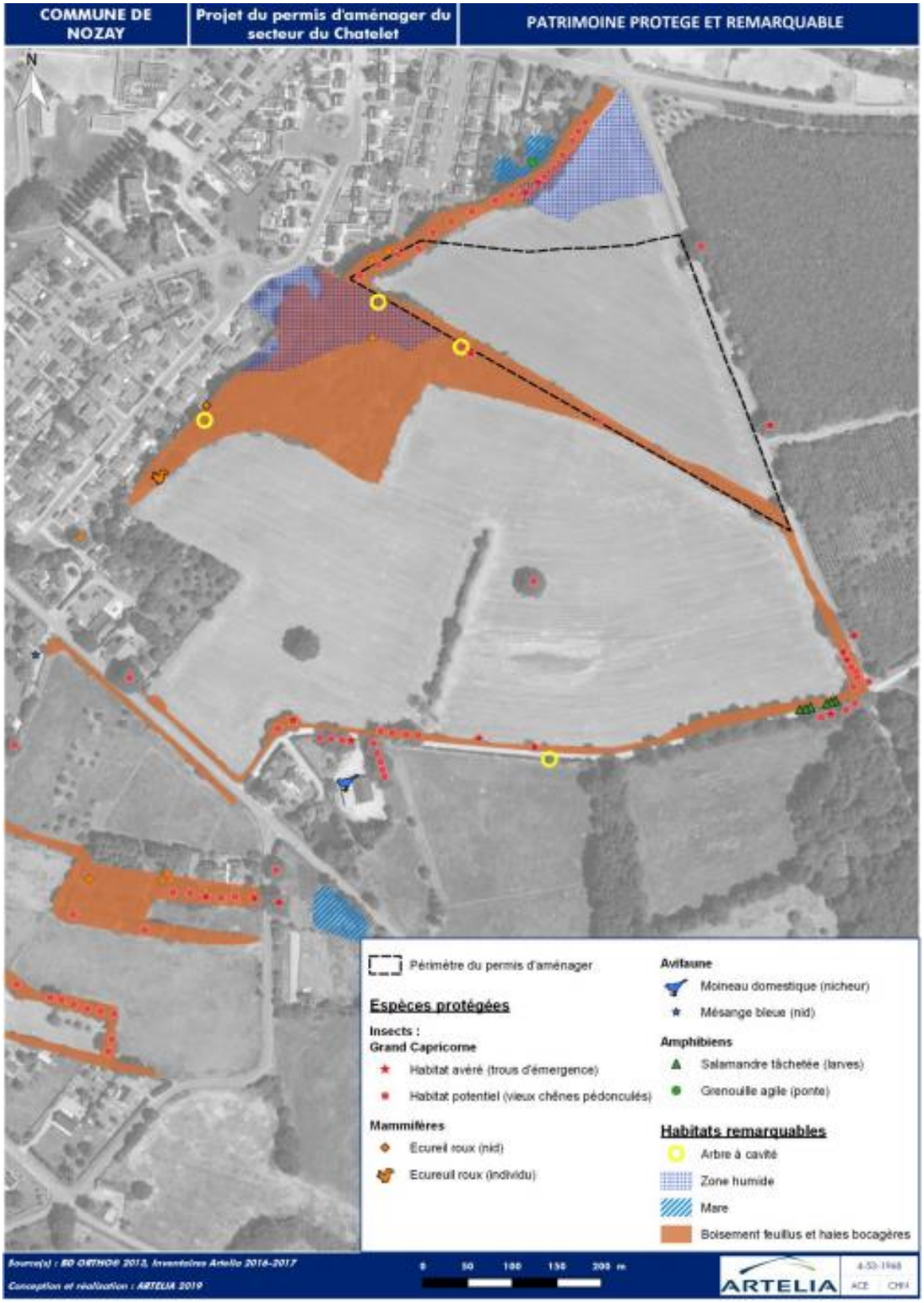
- Des boisements de feuillus et des haies bocagères qui sont l'habitat du Grand capricorne mais aussi d'autres espèces protégées comme l'Ecureuil roux, les oiseaux... Ces éléments jouent également un rôle important dans la trame verte et bleue en tant que corridor écologique pour les espèces forestières notamment
- Des arbres à cavités (trous de pics en particulier) qui peuvent accueillir une faune cavernicole protégée (chauves-souris et oiseaux notamment)
- Une mare (située hors périmètre d'aménagement) et un plan d'eau (également hors périmètre d'aménagement) qui sont potentiellement des habitats pour les amphibiens qui sont des espèces protégées
- Les prairies naturelles situées au sud de la zone (non cartographiées) sont potentiellement des habitats remarquables en fonction de leur diversité végétale et de la rareté de l'habitat
- Les zones humides identifiées grâce aux sondages à la tarière à main

Les travaux devront prendre en compte ces enjeux. Les arbres à cavité devront être conservés ainsi que les boisements de feuillus autochtones et anciens et, arbres à vieux Chênes pédonculés qui accueillent le Grand capricorne. Le fossé accueillant la Salamandre tachetée au sud-est devra également être préservé. Dans la mesure du possible les prairies permanentes doivent être maintenues.

Les travaux de défrichement devront s'effectuer hors période sensible des oiseaux à savoir la nidification. Les travaux sont donc à réaliser de septembre à février. Les cartes ci-après localisent ces enjeux biologiques et, hiérarchisent ces enjeux biologiques. Les zones à enjeux biologiques sont hiérarchisées selon les trois niveaux suivants :

- Enjeu biologique fort : présence de zones humides et, d'habitats naturels accueillant des espèces remarquables, corridor écologique important

- Enjeu biologique moyen : milieu naturel voire anthropisé (boisements plantés) n'hébergeant pas forcément d'espèce remarquable mais dont le rôle est important pour les espèces remarquables situées à proximité notamment en termes de corridor biologique
- Enjeu biologique faible : milieu artificiel ou dégradé, dépourvu en espèce remarquable



Cartes réalisées dans le cadre de l'analyse environnementale du site (Source Artelia)

ENJEUX

Les enjeux écologiques sont faibles sur la partie opérationnelle du site. L'OAP permettra de renforcer les protections des composantes environnantes (haies, bois et zones humides)

G. Hydraulique

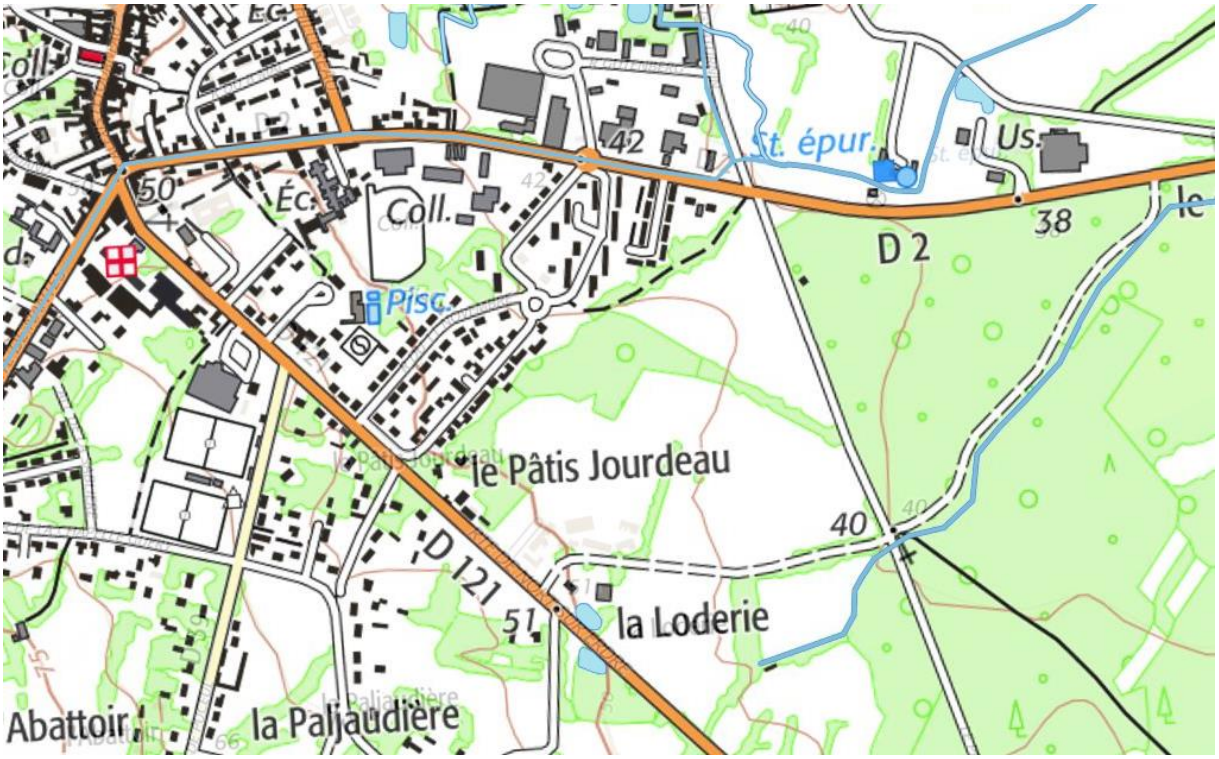
Le secteur d'étude se situe dans le bassin versant du Don, il est découpé en deux parties :

- La grande partie Nord-Est à laquelle s'ajoute l'Ouest de la partie Sud, représentant une superficie d'environ 18 ha qui s'écoule vers le ruisseau des Rochettes au Nord
- La partie Sud, d'une superficie d'environ 4,2ha s'écoule vers le ruisseau de Cétrais au Sud-Est

Le Cétrais et le Sauvignac sont des affluents du Don.

Au vue de la topographie actuelle, les eaux de ruissellement du périmètre d'étude s'écoulent vers le nord dans des fossés qui bordent le périmètre avant de rejoindre un réseau d'eaux pluviales qui rejoint le ruisseau des Rochettes. Une partie au Sud-Est du site se rejette en partie sur le ruisseau de Cétrais.

Le bassin versant du Cétrais se caractérise par un important réseau de ruisseaux non permanents dont la plupart se présentent sous la forme de fossés dont certains sont busés (notamment dans les zones urbaines).

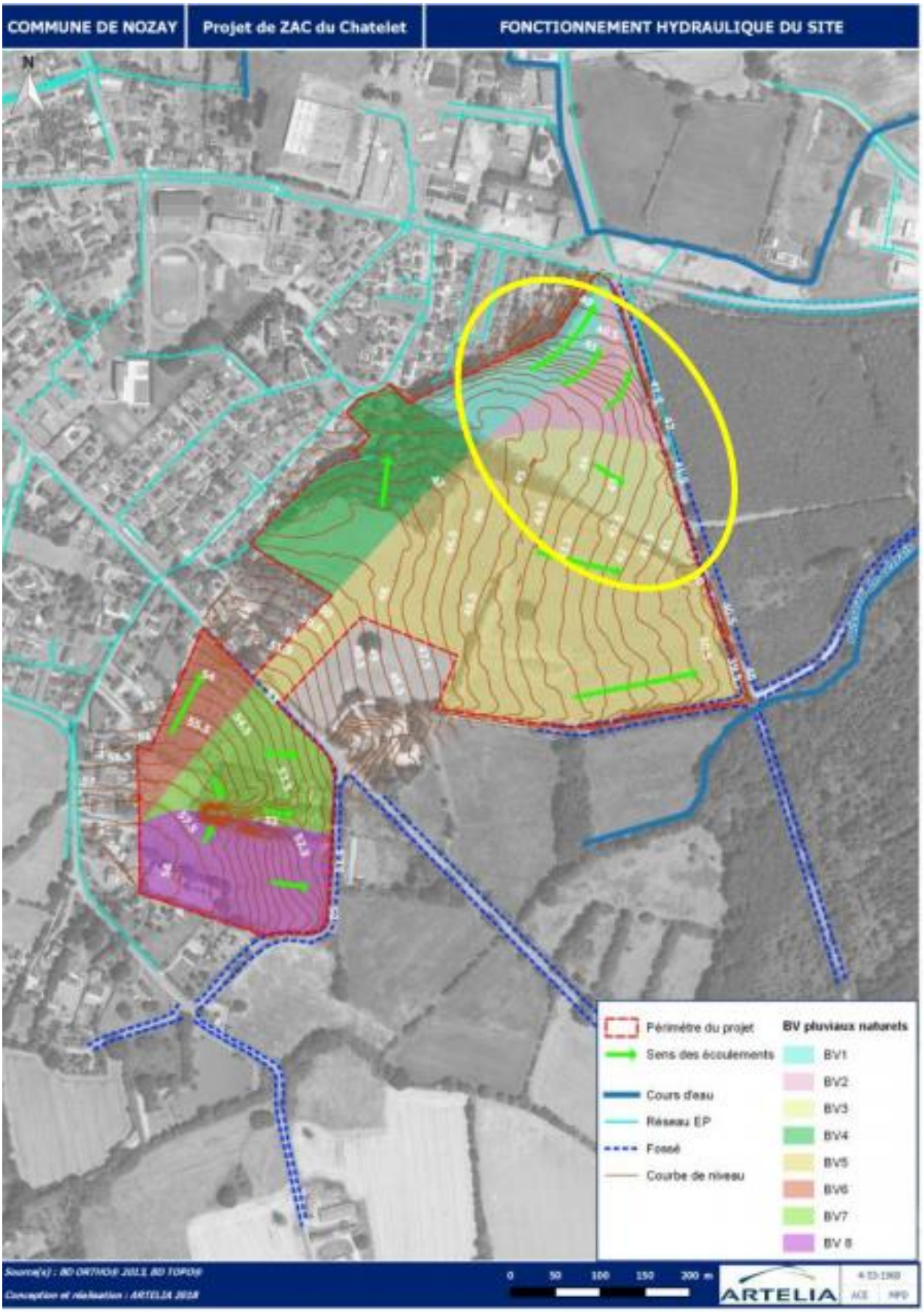


Localisation des plans d'eau et cours d'eau (Source SAN 25 – IGN)

ENJEUX

Les enjeux hydrauliques seront indiqués dans l'OAP pour garantir un bon écoulement des eaux sur le site. Les parties humides ou encore qui jouxtent des ruisseaux ne sont pas dans les périmètres opérationnels.

Un espace surfacique de gestion des eaux pluviales de plus de 1000 m² sera conseillé au Sud-est du site.



Enjeux hydrauliques du site (Source Artelia)

H. Assainissement

Le traitement des eaux usées se fait par une station d'épuration située sur la commune de Nozay.

En matière de règlement, l'article 1AU 4 ne fixe pas de règle particulière pour la desserte par les réseaux.

Les eaux usées du projet seront dirigées vers la station d'épuration du Vieux Bourg qui est en capacité de recevoir les nouveaux affluents. D'une capacité de 5500EH avec un débit de référence de 825m3/j, sa charge d'entrée maximale ne dépasse pas 2250EH sans fluctuation de débit important depuis plusieurs années, son entrée maximum ne passant pas 653m3/j.

ENJEUX

Les enjeux assainissement sont pris en compte et la capacité des stations permet le développement d'un nouveau quartier d'habitat.

Dans le cadre du PLUi, un travail spécifique est en cours sur les zonages et capacités à l'échelle de l'intercommunalité.

I. Situation agricole

Le PLU en vigueur a été élaboré en intégrant les composantes agricoles du territoire.

Les zones de développement de l'urbanisation impactent, non pas les sites d'activités mais les terres agricoles en prévoyant à terme l'urbanisation de secteurs aujourd'hui cultivés ou pâturés.

En mars 2019, La Chambre d'Agriculture a réalisé une « étude d'impact agricole et mesure compensatoire » **dans le cadre des études préalables à la future ZAC du Chatelet**. Le texte suivant concerne plus particulièrement le site du Bois du Chatelet.

La future zone 1AU impacte ponctuellement le parcellaire agricole concerné, par ailleurs déjà zonée au PLU en 2AU car non pérenne à 20 ans. Ce sont néanmoins 3.3 ha agricoles qui vont être consommés par l'urbanisation mais les efforts portés sur la densité bâtie conduiront à un projet moins consommateur d'espaces avec une densité plus faible.

Les circulations agricoles n'en seront pas non plus perturbées.

D'autre part, dans le cadre de l'aménagement à long terme de tout le secteur du Bois du Chatelet, une étude d'impact et de mesures compensatoires a été réalisée par la Chambre d'Agriculture. Le projet est entièrement localisé sur la GAEC de la Vilatte qui correspond à de la prairie. Ainsi, sur les 42 580 m2 d'exploitation, le projet prélève 33 400 m2 de terrain.

A noter que la GAEC possède un parcellaire réparti sur la commune de Nozay et d'Abbaretz.

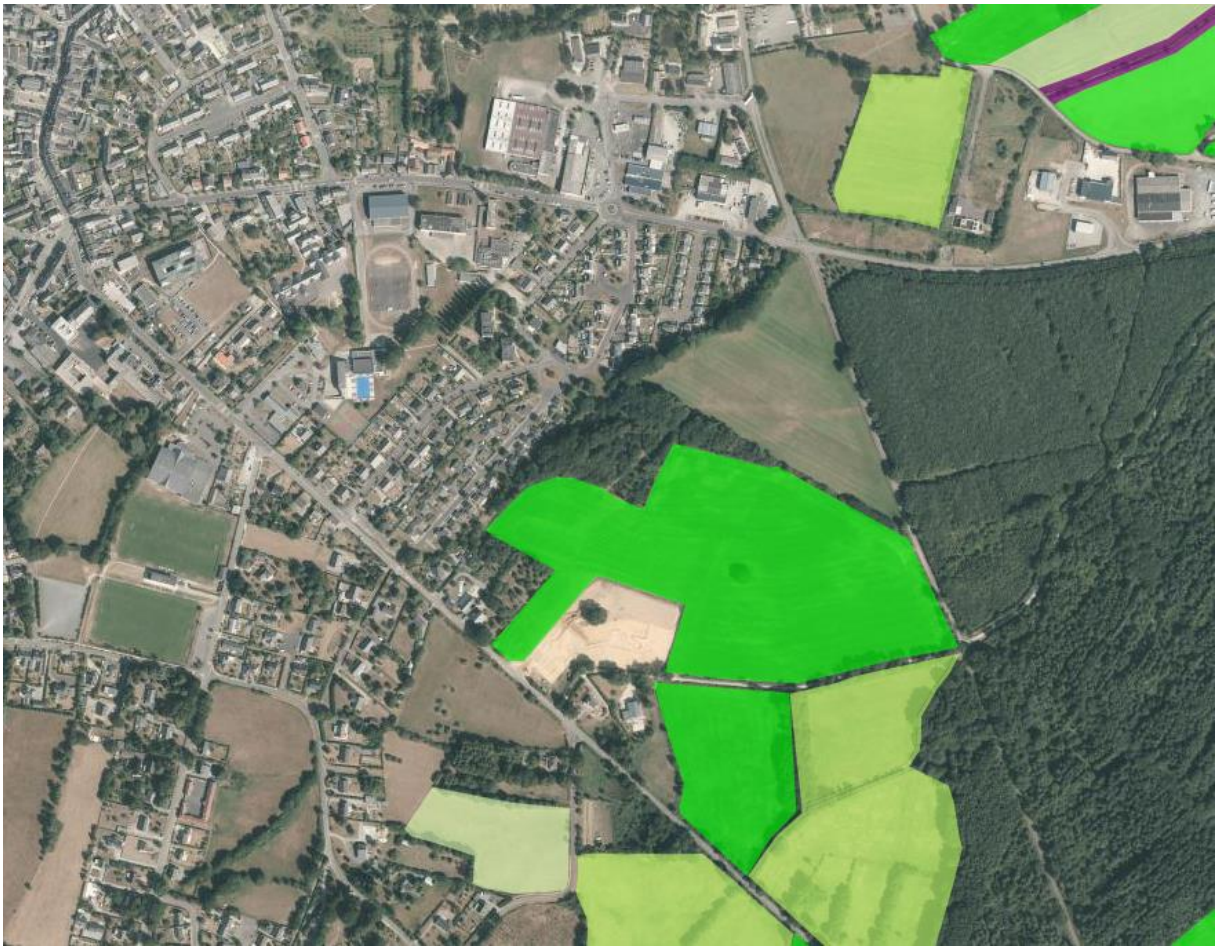
Exploitants et occupation du sol (Source mairie)

Les effets négatifs du projet urbain sur l'agriculture, qui correspondent à la perte du potentiel économique, doivent être compensés par des mesures permettant de rétablir le manque à gagner. L'investissement nécessaire pour cela sera calculé sur la base des données SRISE, lesquelles établissent que l'investissement en agriculture et le produit brut agricole, est de 1 pour 6,5. Ainsi, il est nécessaire d'investir 1€ pour générer 6,5 € de produit.

Afin d'identifier des mesures compensatoires, la Chambre d'Agriculture a convié un groupe d'agriculteurs de la Communauté de Communes de Nozay à exprimer leurs attentes. Ce travail a donné lieu à l'identification de 11 actions jugées nécessaires et utiles pour l'agriculture du territoire. Pour rappel, ces actions ont été mentionnées dans le cadre des études préalables pour l'aménagement global du secteur du Chatelet.

Les actions sont présentées ci-dessous dans l'ordre d'importance défini par les agriculteurs :

- Collecte et recyclage des pneus agraires et pneus ensilage
- Matériels pour agriculture de conservation (semi direct)
- Créer un collectif d'irrigation retenue collinaire
- Projet collectif de méthanisation
- Actions en faveur de la biodiversité sur le territoire (collectif de ruches, développer des cultures mellifères, développement emploi)
- Adaptation des routes aux circulations agricoles
- Actions pour favoriser l'autonomie alimentaire
- Actions de restructuration parcellaire
- Matériels de production de plaquettes bocagères
- Accompagner la mise en place de culture plus pérenne et compenser financièrement le manque à produire
- Actions de plantation agroforesterie et haies bocagères



Extrait du RPG de 2019 (Source Geoportail).

ENJEUX

Les mesures de compensation ont été réalisées. Elles ont été actualisées et le recensement parcellaire graphique agricole prend déjà en compte ces éléments : le futur site propriété communale n'est plus référencé comme agricole dans le RPG de 2019.

J. Paysage

A l'Ouest, les lieux avoisinants correspondent à des secteurs déjà urbanisés. Toutes les précautions d'insertion paysagère sont prises pour l'aménagement du secteur Nord du Chatelet dans l'OAP. Des mesures d'intégration permettent de limiter au mieux les éventuels impacts négatifs sur les perceptions paysagères et de respecter la typologie urbaine locale :

- Travail sur une harmonie des hauteurs futures
- Organisation des espaces paysagers notamment au niveau de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, préservation des haies
- Jeux de matériaux et d'aspects
- Travail sur les implantations
- [...]

Analyse paysagère lors d'une visite sur site avec les services de l'Etat (Source la boite de l'espace)

A l'échelle du secteur du Chatelet, le projet de modification du PLU prévoit, par le biais du règlement et de l'OAP, une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

Le règlement de la zone 1AU future a été repris sur la base de celui de la zone 1AUab du Vieux Bourg, zone soumise à l'avis de l'ABF et proche de la volonté d'intégration architecturale et urbaine.

Il est notamment prévu :

- de qualifier les franges urbaines pour assurer une bonne insertion de l'opération dans le paysage communal le long de la rue du Petit Perray
- de préserver les éléments paysagers de haies en périmètre

- de qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti d'organiser les espaces paysagers, notamment au cœur du site et au niveau des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures d'intégration prévues permettront de limiter au mieux les éventuels impacts négatifs sur les perceptions paysagères et de respecter la typologie urbaine locale.

Vue depuis le site et sur les grandes haies bordant la zone au Nord (Source la boite de l'espace)

Vue dans le petit bois du Châtelet, appelé aussi le bois de la Justice (Source la boite de l'espace)

Vue depuis le petit bois sur le périmètre opérationnel du site et sur le bois du Châtelet au loin (Source la boite de l'espace).

ENJEUX

Les enjeux paysagers sont traités dans l'OAP. Des vues monumentales (église…) et sur les composantes végétales (bois, haies…) sont valorisées.

K. Nuisances et pollutions

Le site n'est pas concerné par des nuisances ou pollutions particulières. Le site ayant une vocation future d'habitat, ce projet de modification ainsi que les autres points de la modification du PLU n'induiront pas de nuisances ou pollutions majeures vis-à-vis de la population.

ENJEUX

Les nuisances et pollutions ont été prises en comptes.

L. Mobilités

A l'échelle du PADD, le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire doit permettre une mise en valeur des espaces naturels, de loisirs de la commune. Les chemins pédestres existants seront préservés, d'autres continuités sont à créer.

Les principes suivants seront mis en place :

- Connexion au développement futur de l'urbanisation
- Réalisation de cheminements piétons :
  - Cheminement sécurisé à l'intérieur de l'opération, le long du chemin du Petit Perray mais séparé de la bande roulante par un fossé ou voie partagée, pour rejoindre la zone du bourg au Nord où existe une supérette
  - Cheminement en accompagnement de la haie en limite Nord-Ouest pour rejoindre la continuité qui se connecte aux quartiers voisins, rue des Passereaux et rue du Bois de la Justice
  - Création de voies secondaires en voirie partagée afin de permettre la cohabitation sécurisée voiture/piéton à l'intérieur du périmètre

Ces principes sont mis en place dans l'OAP afin d'assurer l'intégration de leur développement et de créer des liens en mode doux vers les secteurs limitrophes. L'OAP à l'échelle du centre-bourg s'attarde sur la notion de liaison -douce- avec le centre de Nozay, notamment en faisant du bois de la Justice le cœur du projet et le nœud de connexion piétonne.

ENJEUX

Pour garantir une bonne desserte et une connexion par des modes doux, les infrastructures seront renforcées sur le site et aux abords. Dans la logique des travaux en cours sur le tissu aggloméré de Nozay, l'aménagement du site devra poursuivre ces efforts.

IV. EVOLUTION DES PIECES DU PLU

À la suite des différentes études et approches, les pièces du PLU vont évoluer.

Au-delà d'une simple OAP sur le site, une réflexion d'ensemble a été menée, notamment en parallèle de la démarche de PLUi en cours.

Le PLU se dote d'une OAP sectorielle sur le périmètre opérationnel 1AUab. L'OAP sur le site 1AUa sera conservée sur la zone de la route de Nort-sur-Erdre.

IV.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

A. Une réflexion à l'échelle du bourg

Avant la formalisation d'une OAP sectorielle, la collectivité a mené une réflexion à l'échelle du centre-bourg de Nozay. L'objectif est d'assurer le lien et la cohérence avec le centre-bourg et son ancien bourg et d'inscrire le projet dans le maillage de liaisons douces existantes du centre nozéen.

Avec Les services de l'Etat

Un travail en salle et sur le terrain a été organisé avec les architectes et paysagistes conseil de l'Etat pour ce projet. Les différentes réflexions ont permis d'élaborer l'OAP en collaboration étroite.

Les objectifs suivants en ont découlé :

Carte des réflexions portées à l'échelle du bourg de Nozay sur laquelle l'OAP sectorielle s'appuie (source la boite de l'espace)

>> Le bois de la Justice

Faire du bois de la Justice (1) le cœur du projet, le **support de la connexion douce** des différentes opérations entre elles et de la liaison au centre-ville et aux équipements.

Protéger le bois de la Justice et l'espace vert en continuité (1) dans l'OAP. Cet espace fait partie des enjeux écologiques à conserver.

Photo du bois de la Justice (1) (source la boite de l'espace)

>> Renforcer les modes doux

(2) S'appuyer sur les cheminement doux existants pour créer des liaisons efficaces au centre-ville, aux équipements et au supermarché (exemple chemin des écoliers).

Cheminement des écoliers (2) (source la boite de l'espace)

(3) Prendre en compte les principes de cheminements doux et l'enjeu du partage de la voirie dans les projets de requalification en cours (accueil de loisirs de la Pierre Bleue) **ou à venir**

Accueil périscolaire (3) (source la boite de l'espace)

(4) Inscrire le secteur dans le parcours communal de promenade existant. S'appuyer sur le projet afin de conforter les dynamiques

engagées en termes de mise en valeur des milieux naturels (étangs, zones humides, bois, etc.) et de connexion avec les centres anciens

Cheminement existant (source la boite de l'espace)

(4a). Réfléchir à la requalification du carrefour entre la rue du Petit Perray et la route d'Abbaretz afin d'en faire :

> une entrée de ville qualitative (requalification de la zone d'activité)

> un lieu sécuritaire pour le partage des modes de déplacements

> un lieu limitant l'effet barrière de la route d'Abbaretz

Sans requalifier totalement **la rue du Petit Perray, en faire une voie de circulation partagée/zone de rencontre**

(source la boite de l'espace)

(4b). Assurer des liaisons efficaces et sécurisées avec le parcours « zone humide » et le parc public Nord

(source la boite de l'espace)

(4c). Intégrer le secteur de projet via le parcours communal de Nozay et le projet « un enfant, un arbre » à l'échelle intercommunale en réfléchissant, notamment, aux connexions piétonnes à effectuer vers Abbaretz

(4d). Interdire tout trafic de véhicules motorisés sur la partie Est du chemin situé en limite Sud du site. Ainsi, garantir l'ambiance rurale du secteur et l'utilisation de ce chemin rural pour les mobilités actives/de loisirs. Ce chemin, la haie et le fossé sont à considérer comme une coupure verte et qualitative et comme la limite Sud de l'urbanisation de Nozay. Ils sont donc à conserver en l'état

(source la boite de l'espace)

Réfléchir à la requalification du carrefour entre ce chemin (photo ci-haut) et le chemin bordant le ruisseau de Cétrais afin de limiter l'effet barrière de la rue du Petit Perray dans cette boucle piétonne Sud. Proposer un aménagement support d'une entrée de ville qualitative

>> Un nouveau parti d'aménager

(5) Conforter et affirmer les espaces naturels qualitatifs de l'Est nozéen comme limite claire d'urbanisation de la commune

(6) Penser la renaturation de l'ancienne station d'épuration au nord du site. Réfléchir à une renaturation du site en cohérence avec le contexte environnant (espace « un enfant, un arbre », zone humide, bois du Châtelet, etc.) et avec la volonté communale d'une mise en valeur de la lisière verte située à l'Est de Nozay.

(7) Penser le projet et tout aménagement limitrophe en fonction des vues sur l'Eglise Saint-Saturnin. Conserver les vues et, dès que possible, faire des espaces communs créant une fenêtre de mise en valeur de l'édifice.

(source la boite de l'espace)

>> Trame vert et bleue

(8) Protéger et conforter les haies existantes et les arbres isolés.

Garantir l'insertion immédiate des nouvelles constructions à l'aide des haies existantes, à conforter ou à planter.

(source la boite de l'espace)

(9) Prendre en compte les milieux humides du site et conserver les motifs végétaux et en faire des supports pour les espaces communs.

Anticiper la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (ex : bassin de rétention paysager).

>> Mobilités

(10) Créer un « effet rue » et apaiser la circulation dans l'objectif de faire de cette rue une voie partagée.

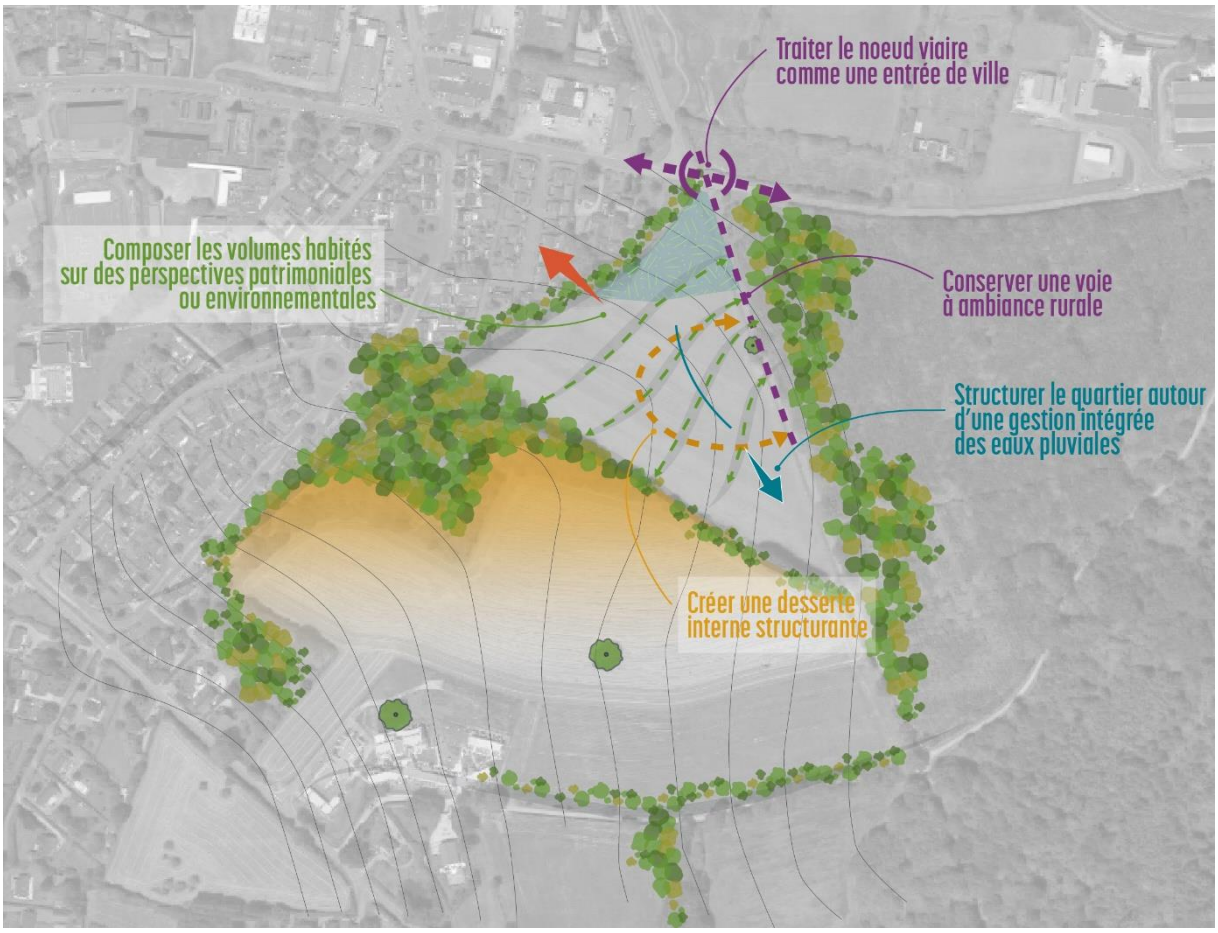
Limiter au maximum le nombre d'accès pour les véhicules motorisés depuis et vers le secteur de projet.

Conserver le fossé existant (les créations d'accès ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement du fossé). Permettre les accès piétons directs (passerelles).

B. Une réflexion concertée

Plusieurs réunions de travail avec les élus nozéens, l'intercommunalité et les personnes publiques associées ont permis à la collectivité de formaliser une OAP garante d'un projet qualitatif.

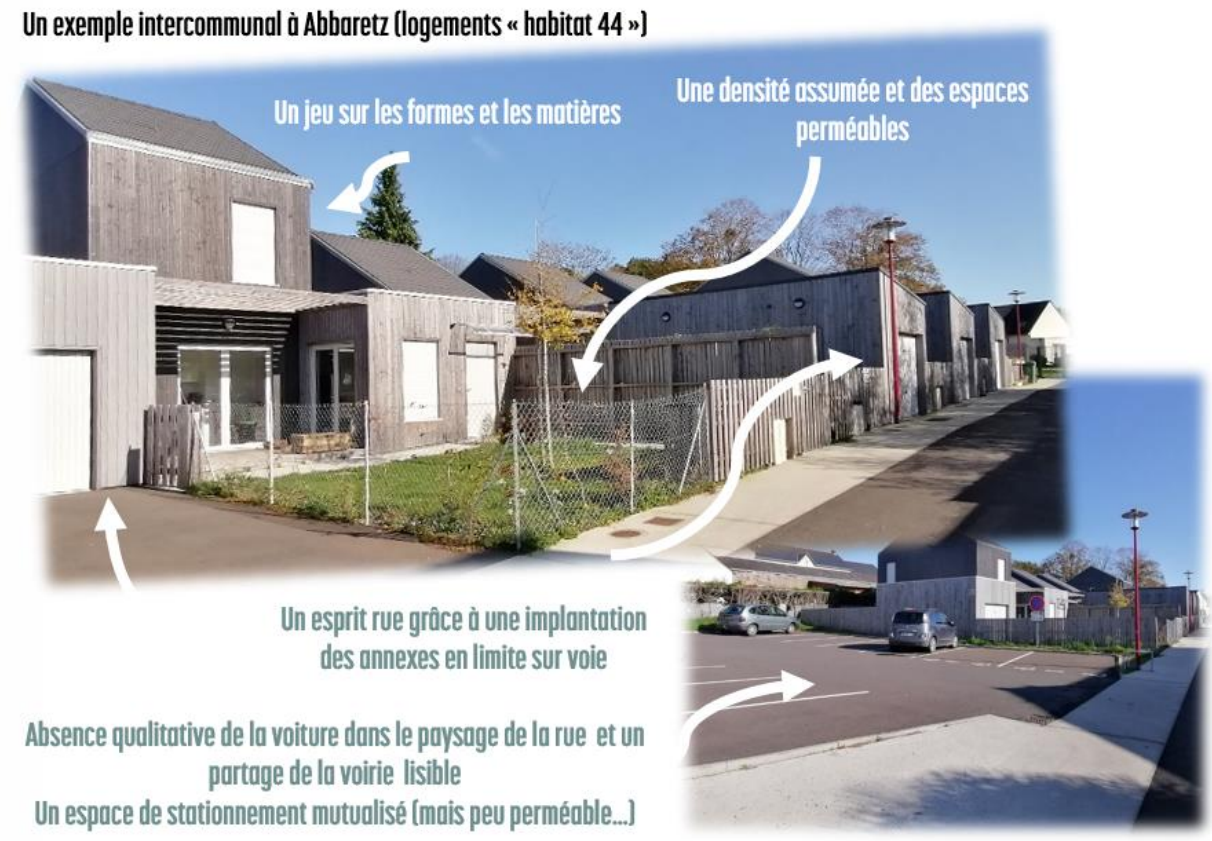
>> documents de travail qui ont servi à la formalisation de l'OAP



Document de travail (source la boite de l'espace)

Document de travail (source la boite de l'espace)

Document de travail (source la boite de l'espace)



Document de travail (source la boite de l'espace)

C. L'OAP sectorielle « Châtelet »

Si c'est bien l'espace Nord d'environ 3.3 ha que la commune de Nozay souhaite ouvrir à l'urbanisation, la collectivité souhaite porter sa réflexion à l'échelle de l'ensemble du secteur pour assurer une cohérence d'ensemble.

Cette OAP permet également de préciser les intentions d'aménagement, de proposer des ébauches de formes urbaines et de typologies de logements et de porter une attention particulière au traitement des franges urbaines.

>> Cf Annexe n°1 : OAP sectorielle « Châtelet »

IV.2 Le règlement écrit

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Châtelet induit un changement de zonage. La zone 2AU deviendrait un secteur 1AUab (cf explications sur changement de zonage ci-avant). Ainsi, la collectivité souhaite faire évoluer le règlement de ce secteur à la marge afin d'adapter les articles 2, 3, 11, 12 et 13.

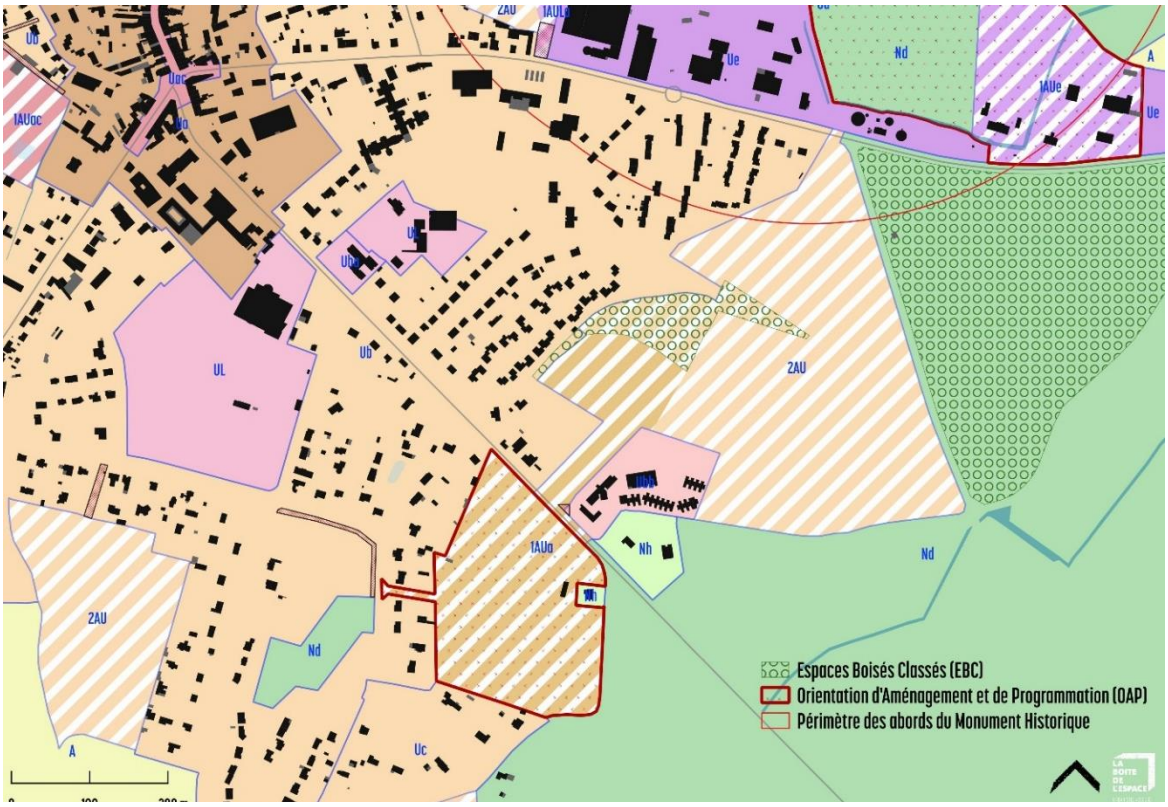
Article	Objectif	Evolution
Article 2	Le % de logement sociaux n'est pas une valeur fixe mais un minimum à réaliser. La notion est rajoutée pour lever tout doute sur la possibilité d'en réaliser plus que 20%.	- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % minimum de logements locatifs sociaux.
Article 3	Une possibilité de réduire les largeurs est donnée pour les voies à sens unique. Ceci va dans le sens de l'économie d'espace tout en permettant les circulations.	3.2. Voirie La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : - largeur minimale de chaussée : 5 mètres à double sens, 3,5 mètres en sens unique - largeur minimale d'emprise : 7 mètres à double sens, 6 mètres en sens unique
Article 6	Des implantations différentes sont possibles en zone 1AUb afin de faciliter la densification, tout en ayant toujours un recul suffisant devant le garage pour le stationnement des véhicules sur l'espace privé.	6.2 implantations En secteur 1AUab, pour les autres voies, les bâtiments seront implantés obligatoirement à 0 ou 2m minimum par rapport à l'alignement sur rue. En cas de garage, il est demandé 5m de recul minimum devant le garage.
Article 7	Des implantations différentes sont possibles en zone 1AUb afin de permettre un peu de densification.	7.1. - A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres. Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives. En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante. 7.2 - En 1AUab : - les constructions devront être à 0 ou 3m minimum par rapport aux limites séparatives. - les annexes devront être à 0 ou 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
Article 9	Limiter l'emprise en sol jusqu'alors non réglementée.	En secteur 1AUab, l'emprise au sol est limitée à 60%. Il n'est pas fixé de règle particulière dans les autres secteurs.
Article 11	Afin de faciliter la réalisation de programme innovant et/ou moins consommateur d'énergie ou d'espace, la commune laisse libre la composition des toitures, exception faite de l'utilisation de la tuile qui reste interdite. En effet, la commune souhaite garder un paysage propre à son identité.	11.2.3 En secteur 1AUab : les toitures des constructions sont libres. Cependant l'utilisation de la tuile reste interdite (ou imitation).
Article 12	Afin de clarifier la règle, celle- ci est remise en forme. Pour la zone 1AU en général, le fond ne change pas. La rédaction est	La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

	corrigée pour une meilleure compréhension de la volonté communale. Pour la zone 1AUb, une règle un peu plus contraignante est demandée dans le cas d'opérations groupées. Cette règle ne s'appliquera qu'au Bois du Chatelet, le secteur du Vieux bourg étant aménagé. De plus, 30% du stationnement en espace commun doit être traité en matériaux perméables.	Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement. Habitat : En secteur 1AUab : 2 places par logement individuel en parcelle privative et 1 place pour 3 logements en espace commun. 30% des stationnements en espace commun seront réalisés en matériaux perméables.
Article 13	Une précision est donnée afin de permettre soit de planter les arbres, soit de travailler des revêtements perméables, éléments satisfaisants en matière d'aménagement et de limitation des imperméabilisations.	Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées : - soit à raison d'un arbre pour 4 places - soit être traitées en espace perméable.

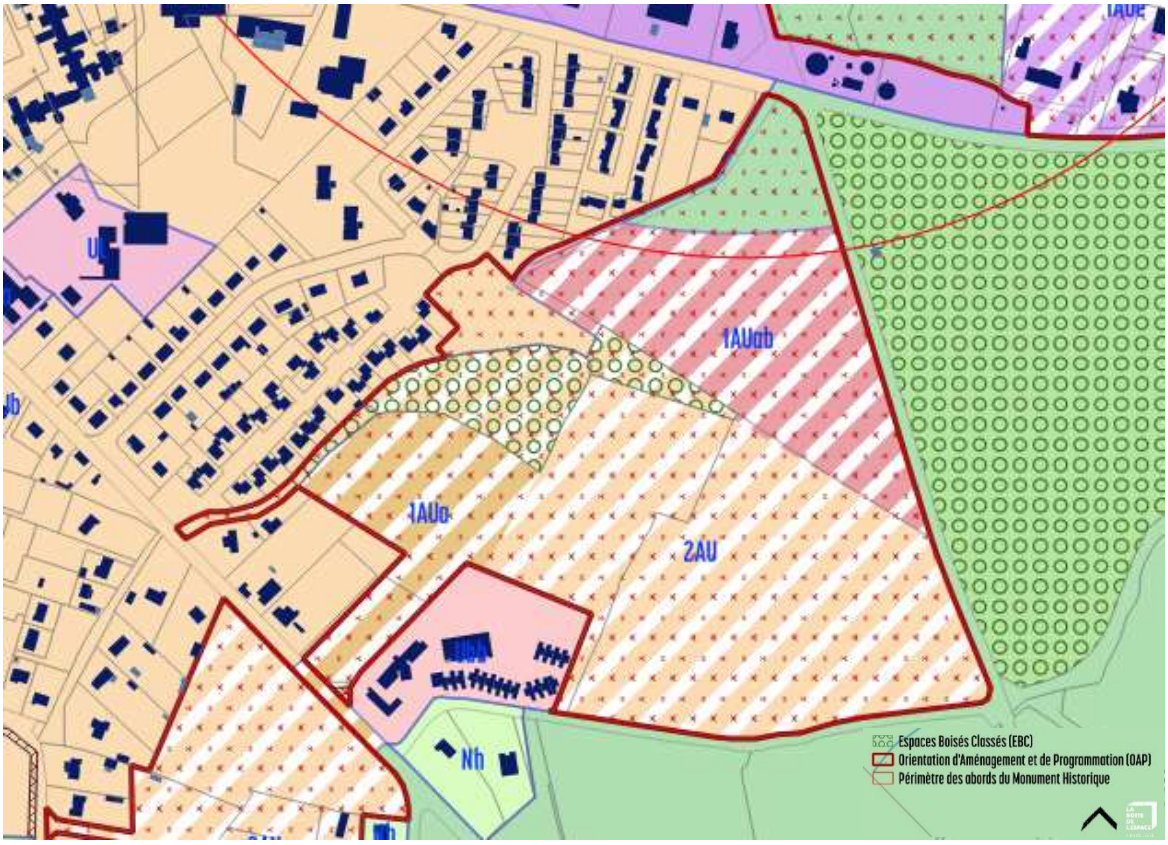
>> Cf Annexe n°2 : règlement de la zone 1AUA.

IV.3 Le règlement graphique

1) Règlement graphique avant modification n°9



2) Règlement graphique après modification n°9



3) Bilan surfacique

En termes de surfaces, un équilibre a été trouvé en matière de phasage et de temporalité des zones à urbaniser.

- Site du Châtelet, passage de 2AU en 1AUab : 3.5 ha (dont 3,3 en surface opérationnelle réelle)
- Milieu naturel et humide, passage de 2AU en Nd : 1 ha
- Zone 1AUa route de Nort-sur-Erdre : passage de 1AUa en 2AU : 5.3 ha

Bilan des surfaces

1AUa : - 5.3 ha

2AU : +0.8 ha (- 4.5 ha et + 5.3 ha)

1AUab : + 3.5 ha

Nd : + 1 ha

Au total, moins de zones 1AU et plus de zones naturelles ou à urbaniser à long terme.

Annexes

A1. >> L'OAP sectorielle « Châtelet »
A2. >> Le règlement de la zone « 1AUa »

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

NOZAY
Une volonté pour l'avenir

Communauté de Communes de Nozay

Modification n°9

OAP du Châtelet

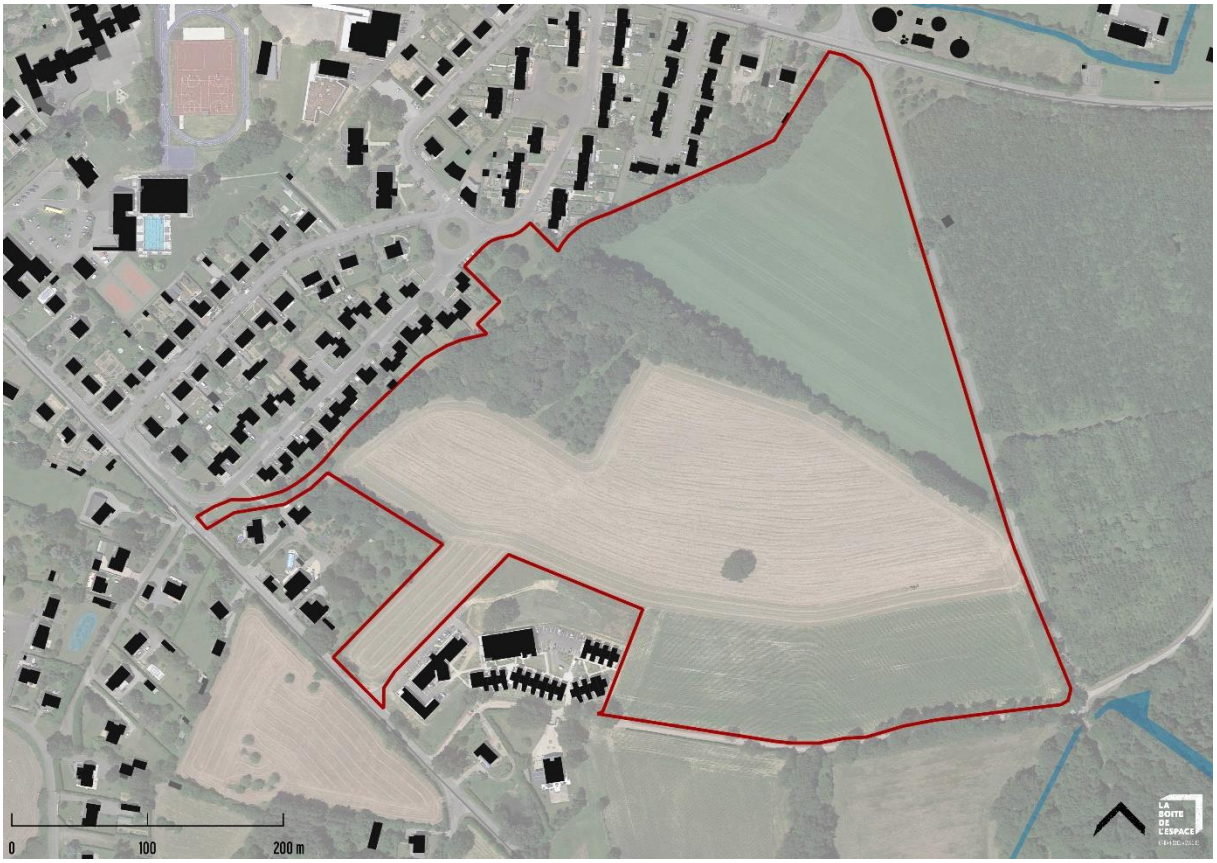
LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

OAP Secteur du Chatelet

Contexte

Le site du Châtelet se situe au cœur de la polarité intercommunale, au sein du bourg de Nozay. Il est situé le long de la rue du Petit Perray, en continuité des lotissements de la rue Jean de La Fontaine et de la rue du 11 Novembre.

Périmètre



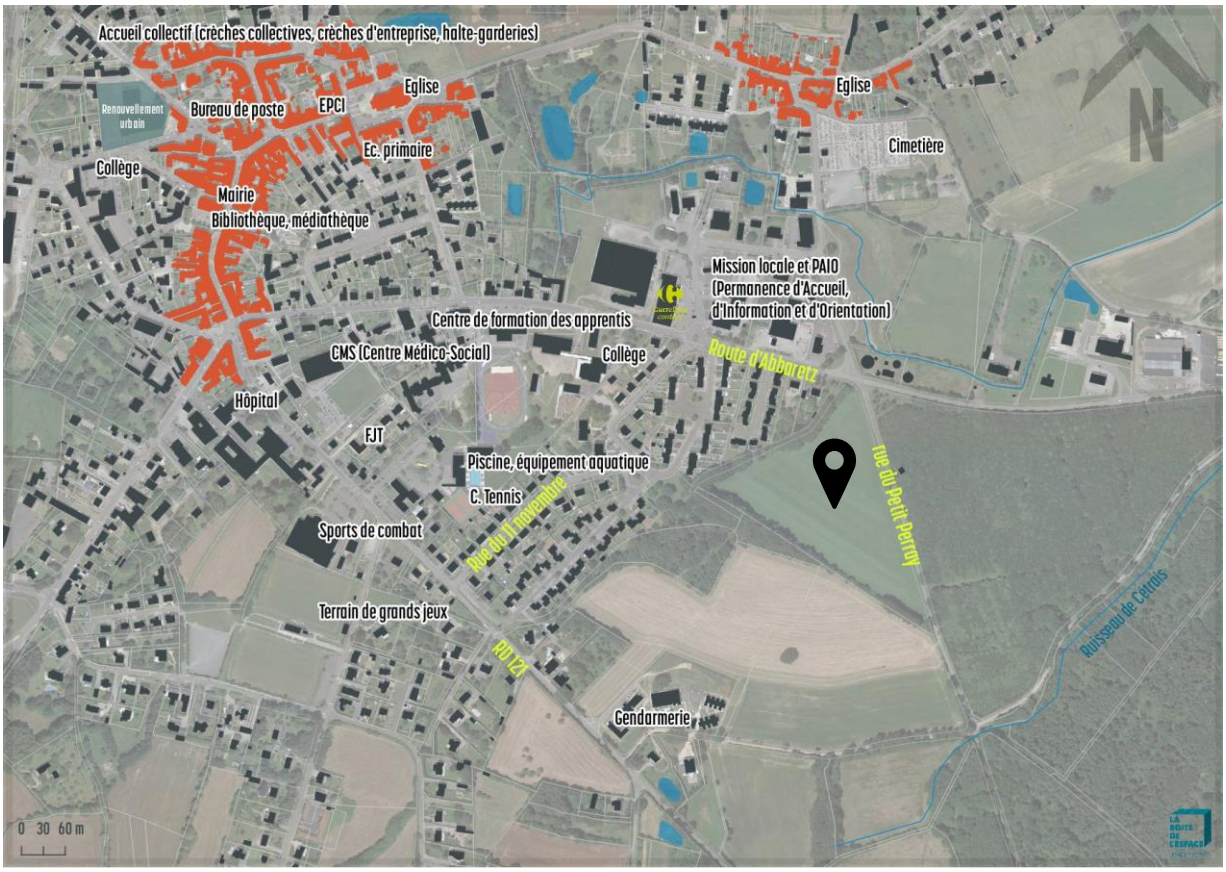
Périmètre de l'OAP (source la boite de l'espace)

Ambiance du secteur

Le secteur de projet s'inscrit en lisière sud-est du bourg et en bordure du bois de la Justice et de la forêt du Châtelet. Des chemins ruraux et une enveloppe bocagère cadre le site et forme un écrin.

Le clocher de l'église Saint-Saturnin se détache au-dessus de la grande haie au nord du site et se dresse comme un repère dans le paysage. On distingue également le vieux bourg et ses éléments patrimoniaux.

Le site est en parti déjà connecté à un maillage piéton qu'il faudra renforcer. Cet espace à urbaniser en plusieurs tranches va constituer demain une nouvelle entrée de ville pour Nozay, depuis la route d'Abbaretz et aussi celle de Puceul au Sud.



Carte de localisation du secteur (source la boite de l'espace)

Ambiances sur site (source la boite de l'espace)

1>> Vue depuis le site et sur les grandes haies bordant la zone au Nord (source la boite de l'espace)

2 >> Vue dans le bois de la Justice (Source la boite de l'espace)

3 >>Vue depuis le bois de la justice sur le périmètre opérationnel du site et sur le bois du Châtelet au loin (source la boite de l'espace)

4 >> Vue sur la forêt du Châtelet depuis le carrefour rue du Petit Perray/route d'Abbaretz (source la boite de l'espace)

5 >> Chemin situé au sud (source la boite de l'espace)

6 >> Chemin des écoliers (source la boite de l'espace)

Objectifs et programmation

Objectifs

Développer un secteur **à vocation principale d'habitat** avec une offre proposant **une mixité sociale et typologique**.

Il s'agit d'assurer **la création d'un nouveau quartier** bien connecté au maillage de liaisons douces menant au centre-bourg et au centre ancien de Nozay. Le site présente en effet une situation stratégique en étant situé à proximité de tous les équipements nozéens.

Intégré dans un écrin végétal préservé, l'aménagement du site sera garant de la valorisation de l'ambiance rurale et végétale. Le cadre qualitatif sera notamment assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale.
Cette nouvelle greffe urbaine doit « terminer » le continuum aggloméré sur son versant sud, au contact des espaces naturels ou cultivés.
Un phasage permet de réaliser sous plusieurs temps une opération d'envergure pour la commune de Nozay et **de relier à terme** la D2 (route d'Abbaretz) et la D121 (route de Saffré).

Surfaces

L'OAP comprend 3 secteurs qui doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble. Ils sont représentés par 3 phases correspondantes à des surfaces opérationnelles réelles.

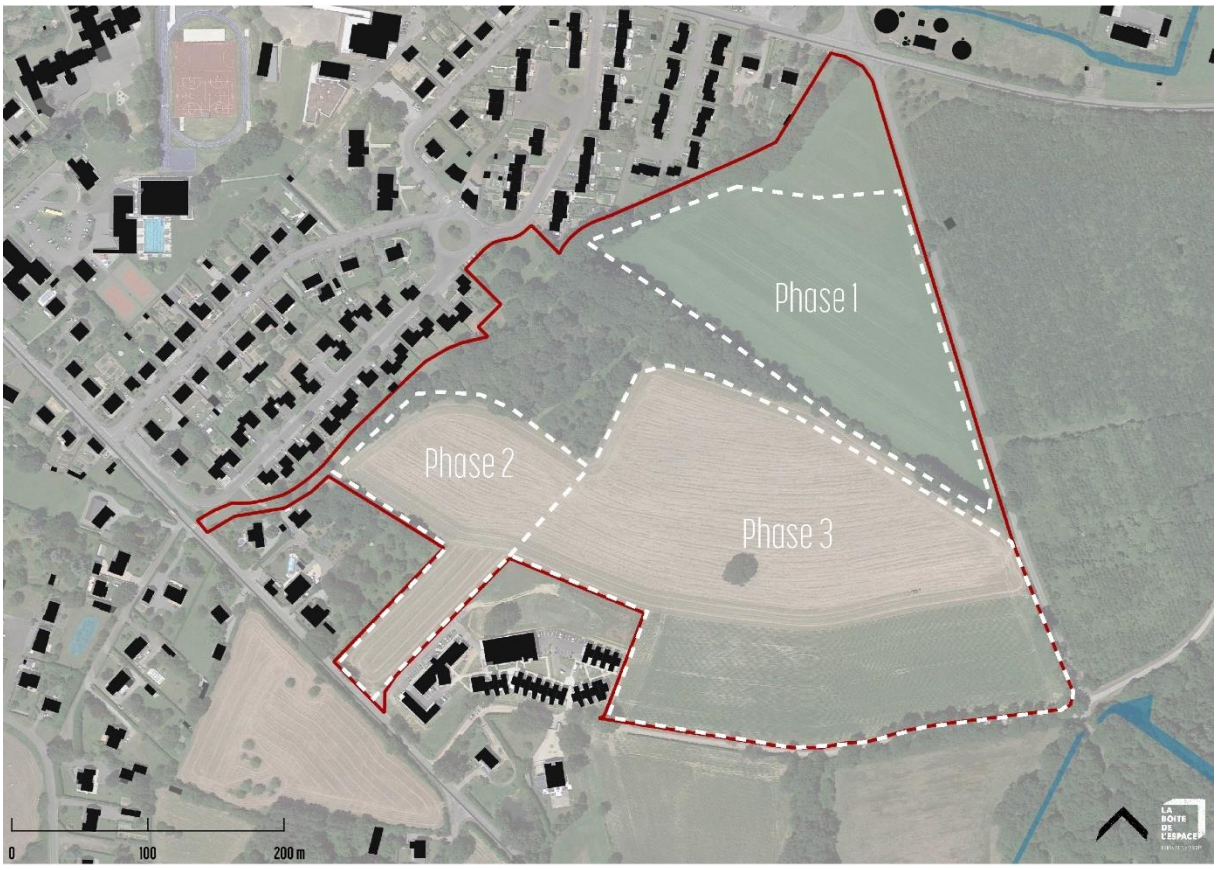
Phase 1 = 3,5 ha
Le site est classé en 1AUab pour un projet d'urbanisation à court terme (objet de la modification n°9 du PLU)
Une zone humide impacte le secteur sur environ 0,2 ha, soit une surface réelle opérationnelle de 3,3 ha.

Phase 2 = 2 ha
Le site est classé en 1AUa pour un projet d'urbanisation d'ensemble à moyen terme.

Phase 3 = 7,2 ha
Le site est classé en 2AU et entre dans le cadre d'une réflexion plus globale à long terme.
Une zone humide impacte le secteur sur environ 3,2 ha, soit une surface réelle opérationnelle de 4 ha.

Surface totale = 12.7 ha
Surface réelle opérationnelle = 9,3 ha

Phasage



Localisation des 3 phases du grand secteur d'OAP (source la boite de l'espace)

Programme

Dans l'économie générale du PADD et en matière de programmation :

- Optimiser le site en accueillant une densité moyenne de 25 logements/hectare minimum.
- Assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20% du programme en social (rappel du règlement)
- Gérer la temporalité de la production des logements et la phaser
- Favoriser une mixité du programme en termes de taille de logement, de formes et de typologies (location/accession)

	Surface opérationnelle	Nombre de logements attendus	Densité (log/ha)	Part sociale	Nombre de logements sociaux
Phase 1	3.3	80	25 log/ha	20 %	16
Phase 2	2.0	50			10
Phase 3	4	100			20
TOTAL	**9.3**	**230**			**46**

Principes d'aménagement spatialisés

Périmètre

Phase 1 — Périmètre des phases : chaque tranche correspond à une opération d'ensemble.

Périmètre global de l'OAP

⑤ Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP

Mobilités et espaces publics

Aménager des carrefours sécurisés et marquants les entrées de ville de Nozay

Organiser des entrées d'opérations fonctionnelles avec des espaces publics de qualité et permettant la desserte de groupements bâtis plus denses.

Qualifier les accès principaux en s'appuyant sur les voies exsitantes et sécuriser les entrées d'espaces à vocation principale d'hatitat.

Assurer une desserte interne partagée et apaisée. Un bouclage sera recherché pour chaque phase. Il s'agira au maximum de limiter les impasses.

Conserver un bon réseau de cheminements doux et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres liaisons douces.

Faire du «bois de la Justice» et de la rue du même nom, la porte d'entrée pétionne du site.

Paysages

Conserver des vues monumentales depuis les futurs quartiers à vocation d'habitat, notamment sur l'Eglise ou sur le vieux bourg de Nozay.

Travailler la qualtié du rapport aux composantes naturelles et aux vues sur les haies.

Implantations et volumes bâtis

Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.

Imposer un alignement partiel des volumes principaux et permettre des fronts bâtis discontinus ou saccadés.

Organiser les îlots autour de courées orientées vers le bocage. Travailler des modes bâtis qui s'appuient sur des espaces partagés de qualité et traiter au maximum selon des dispositifs perméables, peu artificialisés ou végétalisés.

Conserver une distance de protection des composantes naturelles (milieux humides, boisements ou haies composées d'arbres de haut jet), en limitant l'implantation des constructions et des volumes principaux.

Enjeux paysagers et environnementaux

Protéger les zones humides. Intégrer ces milieuxà la réflexion d'aménagement d'ensemble pour permettre leur ouverture au public.

Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.

Aménager des noues et systèmes d'écoulement des eaux pluviales et les associer à des cheminements ou des éléments paysagers végétaux.

Protéger les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.
Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.

Orientations détaillées

Accès et desserte de l'opération

1

► Valoriser l'entrée de ville depuis la route d'Abbaretz. Conserver un espace ouvert sur un front d'opération de qualité visible depuis l'entrée du site et la rue du petit Perray.

Gérer les vues sur le vieux bourg et les futurs aménagements dans le périmètre proche du Monument Historique du vieux bourg.

4

► Traiter une entre de quartier depuis la rue du Petit Perray en jouant avec éléments paysagers existants, les volumes bâtis et les aménagements de traitement des eaux ou autres espaces fonctionnels du site.

► Les accès principaux de l'opération devront se faire par la rue du Petit Perray. Un carrefour d'entrée/sortie devra organiser le rapport du nouveau quartier à la voie existante (placette, gestion du croisement et des flux...). Plusieurs accès sont possibles.

► La voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à ses usages.
La voie doit inclure dans son gabarit ou son traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...) sans pour autant dissocier les circulations.

Exemple

5

► Conserver une ambiance sur la rue du Petit Perray peu aménagée en interdisant toute sortie individuelle sur cette voie. L'ambiance arborée devra également être travaillée pour faire écho au boisement de l'autre côté de la voie.

Les perceptions visuelles depuis la rue du Petit Perray doivent rester végétales ou proches des dispositions locales (arbres, grillage souple doublé d'une haie d'essences locales, palis...) pour continuer le dialogue avec la forêt voisine. Tout élément standard ou occultant (murs maçonnés, panneaux, plastique...) est à exclure.

► La voie du Petit Perray devra être un support aux mobilités actives ; du chemin situé au sud jusqu'au carrefour nord.
► La desserte interne devra permettre de desservir l'ensemble des lots et logements et garantir à terme une accessibilité à l'espace situé à l'Ouest.
► Les voies internes devront être les supports des perspectives paysagères sur les haies/bois.
► Les porosités piétonnes devront être recherchées avec les quartiers environnants et les voies existantes. A minima, une liaison douce sera assurée vers et depuis le bois de la Justice et l'allée piétonne nord.

9

► Une voie de transition peut être anticipée dès la 1ère phase pour garantir un bon raccordement avec les phases suivantes et notamment la n°3.

Implantations et volumes bâtis (site phase 1)

▶ Les implantations bâties doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade avec une implantation proche de la voie et des ruptures dans le front bâti au moins tous les 4 logements.

6

▶ Favoriser des volumes denses et des opérations mixtes en termes de diversité de logements sur la partie Nord du site. Cet espace est capable d'absorber une bonne partie de la densité souhaitée sur le secteur pour la phase 1. Par exemple, le logement social en semi-collectif pourra trouver sa place sur cette partie Nord et traiter une implantation de qualité avec la zone humide et les espaces de gestion des eaux pluviales.

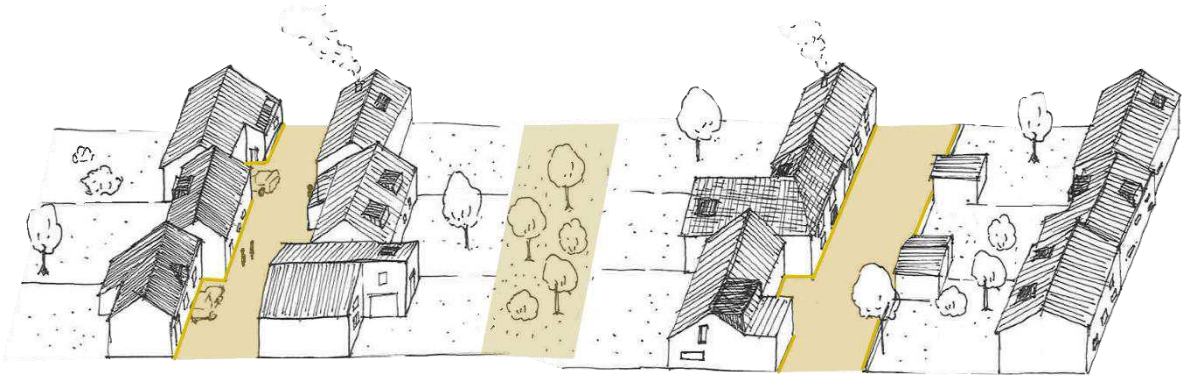
▶ Une plus grande densité est attendue au nord du site. Ainsi, l'implantation de logements collectifs et/ou semi-collectifs pourra y être privilégiée. Leur rapport à la rue et aux espaces publics devra qualifier l'entrée du quartier de manière à garantir l'effet de rue urbaine et traitée.

▶ Proposer une mixité des formes urbaines en jouant sur les typologies (individuel libre, individuel groupé et intermédiaire) et permettant de favoriser une architecture à la fois classique et contemporaine.

▶ Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficience énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

8

▶ Des principes de courées orientées vers les haies et boisements doivent permettre d'implanter des groupes bâtis autour d'un espace fonctionnel partagé et optimisé.



Légende illustration : travailler le rapport à la rue et des fonds de jardins tout en offrant des vues sur les haies (source la boite de l'espace)

▶ Travailler de manière qualitative les avants et arrières de lots libres notamment *(exemple illustration)*

▶ Afin de permettre de dégager des vues vers le bocage au sein du futur aménagement, les voies seront droites.

Stationnement

► Les espaces de stationnement devront être mutualisés pour limiter l'impact visuel de la voiture et optimiser le fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► Les lots individuels ou groupés devront privilégier 2 places de stationnement non couvertes par logement.

► Au minimum 30% des places de stationnement sur un espace public devront être réalisés en matériaux perméables type stationnement enherbé, stationnement pavé joint gazon...

Le projet pourra tendre vers 100% des places de stationnements non imperméabilisés.

Enjeux paysagers et environnementaux

7

► Des vues existantes sont à conserver vers le bourg et l'église de Nozay. Des percées et des rues orientées entre des volumes bâtis doivent permettre de valoriser ces paysages.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R.214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

Ces espaces seront ouverts et des aménagements pourront y être réalisés en veillant à la bonne infiltration et circulation des eaux pluviales. Les matériaux seront choisis afin de supporter une immersion temporaire. Les ouvrages de gestion hydraulique devront être paysagés, de préférence non clôturés et accessibles aux piétons de façon sécurisée.

2

► Protéger les zones humides de toute urbanisation et les valoriser dans une réflexion d'aménagement global. Ne pas les clore et permettre leur entretien et leur ouverture au public comme un milieu naturel accessible.

Composer des espaces tampons de gestion des eaux pluviales en amont des zones humides et des espaces bâtis et artificialisés.

3

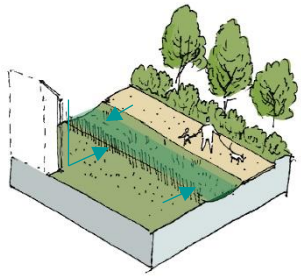
► Conserver des reculs par rapport aux boisements et haies d'arbres de haut-jet, notamment au Nord du site. Protéger les houppiers tout en permettant des aménagements légers.

► Composer des clôtures légères et qui s'insèrent dans l'environnement direct : composition végétale et perméable (essences bocagères locales à privilégier). Les murs ne sont pas préconisés.

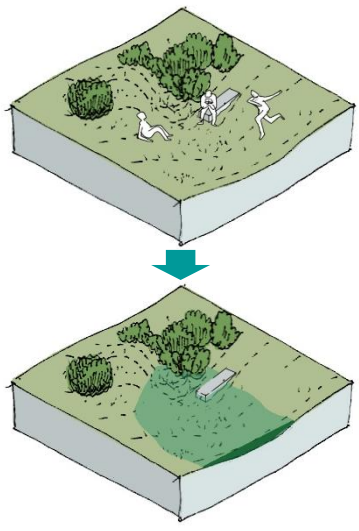
► Préserver et valoriser les haies bocagères. Seules de petites percées sont autorisées de manière limitée pour les mobilités actives. A l'Ouest, une percée pour la circulation automobile sera autorisée afin de garantir une connexion avec le les sites « phases 2 et 3 ».

► Le bois de la justice doit être conservé dans sa totalité (espace enherbé compris). Seul des aménagements légers sont autorisés (chemin, tables de piquenique...). Il est le support de connexion au maillage de chemins existants et des sites entre eux.

Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle



Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



PLAN LOCAL D'URBANISME

Communauté de Communes de Nozay

NOZAY
Une volonté pour l'avenir

Modification n°9

Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 8

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 14

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA 20

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB 24

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 31

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 36

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 41

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA 47

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 53

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC 58

CHAPITRE 4– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL 64

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 69

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 71

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 72

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 77

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 78

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nozay.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations du sol :

- Sont soumises au permis de construire les constructions visées aux articles L.421-1 et R.421-1 du Code de l'urbanisme.
- Sont soumises au permis d'aménager les opérations visées à l'article R.421-19 et L. 421-2 du Code de l'urbanisme.
- Sont soumises à déclaration préalable les constructions, installations et aménagements visés aux articles R.421-17, R.421-23 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés (L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- Sont soumises au permis de démolir les constructions visées à l'article R.421-28 et L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

3. Sursis à statuer

L'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme est applicable à toute demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique, ou déclarée d'utilité publique.

Un sursis à statuer peut également être opposé en application des articles L.111-10, L.123-6, L.313-2 du Code de l'Urbanisme.

4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont répertoriées dans les annexes écrites et graphiques du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

5. Règles spécifiques aux lotissements

Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication de ce PLU restent applicables, conformément aux termes des articles L. 442-9 et suivants du code de l'urbanisme. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelles.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones :

UA, UB, UZA, UZB, UC, UE, UL délimitées par des tiretés.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones :

1AU, 2AU délimitées par des tiretés, chacune d'elles étant repérée par son indice.

3. La zone A agricole délimitées par des tiretés chacune d'elles étant repérée par son indice.

4. Les zones naturelles N

Nd, Nh, délimitées par des tiretés chacune d'entre elles étant repérée par son indice.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – AUTORISATIONS SPECIALES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions et clôtures liées aux cimetières,
- postes de transformation d'énergie électrique : autocommutateurs,
- stations de relevage et d'épuration : château d'eau,
- réseaux enterrés et aériens, équipements liés à ces réseaux,
- mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaires, etc.).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué dans les périmètres de protection des monuments historiques :

- menhir Coisbrac (MH : 20 octobre 1928)
- ancienne église du Vieux Bourg (MH : 21 mars 1983) :
- ancien château de la Touche, communs, portails, clôture (MH : 13 octobre 1988)

Conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, lorsque le permis de démolir est

imposé par le PLU, la demande doit être transmise à l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 6 : SECTEURS D'ANCIENNES CARRIERES SOUMIS AU RISQUE D'EFFONDREMENT

Au sein des secteurs d'anciennes carrières signalés aux documents graphiques et présentent sur les zones UC, A et N, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

Dans les secteurs soumis au risque d'effondrement, le permis de construire sera délivré avec la prescription de réaliser une étude de stabilité du sol dont les conclusions devront être respectées par le constructeur.

ARTICLE 7 : OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 : DEFINITIONS

- **Annexes** : ce sont les constructions rattachées au bâtiment principal (habitation ou bâtiment d'activité économique), non contigus mais réalisés sur la même unité foncière.

- **Garage** : un garage réalisé dans la continuité de la construction principale sera considéré comme une extension de celle-ci. Si celui n'est pas attenant à la construction principale, il sera qualifié d'annexe.

- **Le coefficient d'emprise au sol** (CES) est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

UA, UB, UZA, UZB, UC, UE, UL,

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

Caractère de la zone

La zone UA est déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Elle comprend un sous-secteur UAc route de Nantes, place du marché aux Porcs, route d'Abbaretz, rue Alexis Letourneau, rue Jenvret, rue et place de l'Eglise, route de Marsac et place du Marquis de Saffré où le changement de destination en habitation des commerces et des services existants au rez-de-chaussée est interdit.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les dépôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA2,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- **En secteur UAc,** le changement de destination en habitation des commerces et services existants au rez-de-chaussée est interdit. Toutefois, en raison de difficultés techniques liées à l'accessibilité avérées du bâtiment d'accueillir un nouveau commerce, le changement de destination en habitation sera autorisé.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Électricité – Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Toutefois, pour conserver l'harmonie de la rue, une implantation à l'alignement sur les maisons existantes pourra être exigée.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,…) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage commercial, de service ou d'équipement public.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3. Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

Habitat :

- appartement en immeuble collectif : 1 place par logement

- maison individuelle hors opérations d'aménagement 1 place par logement

- Opérations d'aménagement: 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun

- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Activités :

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions. La surface existante n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement exigé ci-dessous.

- bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher.

- commerce de 150 m² et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² de surface de vente

- Commerces de moins de 150 m² de surface de vente : une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant

- établissement artisanal ou industriel : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements collectifs :

- salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes

- stade, terrain de sports : 1 place pour 5 personnes

- établissement d'enseignement : 1 place par classe

- établissement hospitalier et clinique : 1 place pour 4 lits

- lieu de culte : 1 place pour 15 personnes.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UB comprend un secteur UBa réservé à des équipements publics à caractère d'habitat, de loisirs ou de service.

La zone UB comprend un secteur UBb réservé à la Gendarmerie au Patis Jourdeau et aux logements de fonction associés qui font partis intégrante de la caserne de Gendarmerie.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- en Ub les dépôts,
- en UBb, les dépôts non liés aux activités autorisées,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB2,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux ; cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb
- en UBb, les entrepôts, à condition d'être liés aux activités autorisées
- en UBb, les habitations, à condition d'être les logements de fonction de de la caserne de Gendarmerie du Patis Jourdeau
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 137, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions est de :

- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN137 ;
- 25 m minimum par rapport à l'axe des autres RD ;
- 20 m minimum par rapport à la limite d'emprise des bretelles d'échangeur.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies et des RD situées en agglomération et espaces urbanisés

En sous-secteur UBa : le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 6m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies (piétonnes, automobiles ou mixtes).

6.3. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsqu'il s'agit d'une construction à usage commercial, de service ou d'équipements collectifs d'intérêt général (ex : collège etc.).
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics et logements associés en zone UBb

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout

point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Implantations aux limites séparatives en secteur UBa et UBb :

Implantation possible sur toute construction en limite ou à 3 m minimum sans limitation de hauteur du bâti.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

En UB, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % maximum.

En UBb, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou la hauteur de la construction existante dans le cas d'une extension.

Les combles peuvent être aménagés.

10.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage en secteur UBa.

10.3. Pour les annexes la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

10.4. Cette disposition ne s'applique pas, ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et logements de fonction associés.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.2.3 Les toitures des constructions **en secteur UBa et UBb** devront s'intégrer à l'environnement sans limite de pente. Peuvent être autorisées les toitures terrasses, les toitures en zinc ou tout autre matériau qualificatif. Pour les bâtiments à usage d'activités urbaines, les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

11.3. Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Pour des raisons de sécurité propre à la Gendarmerie, la hauteur et la nature des clôtures ne sont pas règlementées en zone UBb au Patis Jourdeau.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de la surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

Habitat :

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement

- maison individuelle hors opérations d'aménagement : 2 places par logement

- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun

- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

Activités :

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions. La surface existante n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement exigé ci-dessous.

- bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher ; cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.
- commerce de 150 m² et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² de surface de vente.
- Commerces de moins de 150 m² de surface de vente : Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.
- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- établissement artisanal ou industriel : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements collectifs :

- salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes
- stade, terrain de sports : 1 place pour 5 personnes
- établissement d'enseignement : 1 place par classe
- établissement hospitalier et clinique : 1 place pour 4 lits
- lieu de culte : 1 place pour 15 personnes.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbres de haute tige.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBb.

ARTICLE UB14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 à UB13.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

Caractère de la zone

La zone UZA est destinée à la création d'un centre de secours et des services et bâtiments annexés. Elle est comprise dans le périmètre de la ZAC du Petit Versailles.

ARTICLE UZA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées,
- le stationnement de caravanes ou d'habitations mobiles qu'elle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UZA 2,
- les constructions à usage agricole, industriel, d'artisanat, de commerces ou de services,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations et travaux autres que ceux mentionnés à l'article UZA 2.

ARTICLE UZA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,

- les équipements publics,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les constructions et installations relatives à l'affectation de la zone.

Sous les conditions suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations citées ci-dessus,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités implantées dans la zone,
- les annexes à condition qu'elles soient liées aux constructions et aux activités citées ci-dessus.

ARTICLE UZA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. L'accès principal à tous les équipements se fera par l'intermédiaire de la voie ouverte à la circulation sur l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer.

3.2. Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les fossés environnants avec un débit compatible avec les collecteurs existants

4.3. Électricité – Téléphone - Télédiffusion

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

4.4. Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE UZA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des différentes voies (piétonnes, automobiles ou mixtes).

ARTICLE UZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Tout bâtiment ou partie de bâtiment non accolé, disposant d'éclairage naturel doit être implanté à une distance minimale de 3 m du bâtiment le plus proche.

ARTICLE UZA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement existant.

Les clôtures :

A l'alignement, comme en limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur. Le choix des matériaux, les dimensions et les couleurs des éléments constituant la clôture permettront une insertion harmonieuse dans le milieu environnant. On pourra utiliser :

- soit une clôture constituée de grillage vert plastifié
- soit une haie composée d'essences mélangées
- soit des grilles vertes posées sur un muret et d'une hauteur maximale de 40 cm

ARTICLE UZA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m^2, y compris les accès.

ARTICLE UZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m^2 de terrain.

ARTICLE UZA 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) totale maximum de la zone UZA est de 1 800 m^2.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB

Caractère de la zone

La zone UZB est destinée à un habitat résidentiel. Elle est comprise dans le périmètre de la ZAC du Petit Versailles.

La zone UZB peut accueillir des habitations accueillant partiellement une activité de service compatible avec le caractère résidentiel de la zone ; l'habitat devant rester l'affectation dominante du bâtiment.

L'urbanisation se fera par îlots ou par opérations successives coordonnées.

ARTICLE UZB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole, artisanal, industriel ou commercial,
- les dépôts extérieurs quelle qu'en soit la nature,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

ARTICLE UZB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées dans les limites indiquées à l'article 11,
- les annexes aux constructions existantes,
- les piscines.

Sous les conditions suivantes :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte,
- que la demande d'autorisation porte sur au minimum l'aménagement d'un îlot pour les opérations autorisées à usage d'habitation.

ARTICLE UZB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Afin de ne pas créer des coupures infranchissables dans le tissu urbain, toute opération devra offrir la possibilité de ménager une certaine perméabilité de l'opération par rapport à son environnement, pour l'automobile mais aussi pour les piétons et les deux-roues qui devront notamment pouvoir atteindre par des chemins aménagés les zones de boisements et d'espaces verts communs à l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse qui isolent les îlots et retirent au quartier sa lisibilité ne doivent être que des exceptions.

Deux accès sont prévus aux documents graphiques :

- carrefour A sur le Boulevard du Petit Versailles (ancienne voie SNCF). Le type d'aménagement pourra évoluer en fonction du statut de la voie,
- accès B à la RD 121 aménageable dans le cadre du projet global d'un aménagement de sécurité de la RD 121 d'une emprise totale de 20 ml dont 16 ml doivent être affectés à l'emprise de l'accès y compris les plantations.

3.1.3. Est interdit tout nouvel accès direct sur le Boulevard du Petit Versailles.

3.2. Cheminements piétons

A l'intérieur de la zone UZB, des cheminements piétons seront implantés en fonction du plan de masse de chaque opération, de manière à relier tous les secteurs de la ZAC aux espaces verts communs, les liaisons piétonnes imposées sont indiquées aux documents graphiques sous forme de cheminement ou de continuité piétonne.

3.3. Accès aux zones d'espaces communs

Dans les parcelles situées le long des espaces verts communs, il pourra être créé un accès direct vers ceux-ci. Cet accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 1,00 m.

Cette ouverture et le passage engendrés ne devront pas causer de dommages aux aménagements et plantations existantes.

3.4. Voirie

3.4.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Voiries principales :

Le schéma de voirie créé à l'intérieur de la zone UZB devra permettre de créer une voie structurante indiquée aux documents graphiques.

L'accès repéré B au document graphique à la RD 121 ne pourra être qu'un accès secondaire sécurisé en attente de la réalisation d'un aménagement de sécurité cohérent de la voie depuis le carrefour avec l'ancienne voie SNCF.

Le tracé figurant au document graphique n'est qu'un simple tracé de principe. La localisation définitive de cet axe se fera en fonction des plans masse des opérations. Le caractère indicatif de cet axe ne permet pas de définir précisément sa localisation, notamment à l'intérieur des espaces communs.

3.4.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.5. Espace public structurant

Un espace public repéré C aux documents graphiques devra être réalisé en extrémité de l'axe structurant.

ARTICLE UZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptés à l'opération et au terrain.

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent faire apparaître les dispositions envisagées pour ne pas modifier le régime hydraulique existant.

4.3. Electricité – Téléphone

Dans toutes les opérations autorisées dans la zone :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

4.4 Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE UZB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments seront implantés :

- soit à l'alignement pour les opérations d'habitat groupé faisant l'objet d'un permis collectif,
- soit à 3 m minimum pour l'habitation et les annexes.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies pour les garages accolés aux habitations,

6.1. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet :

- concerne une construction ou installation nécessaire à la gestion, à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, l'implantation sera possible à l'alignement des voies ouvertes au public ou en retrait à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

- concerne une construction pour laquelle plusieurs alignements sont possibles. Dans ce cas, seul l'alignement de la voie par laquelle se fait l'accès sera respecté. Pour l'autre voie, on appliquera un recul de 3 m minimum.
- est en limite d'une continuité piétonne. Dans ce cas, on appliquera l'article 7.

6.2. Les bâtiments en limite de la zone UB pourront être implantés à l'alignement ou à 3 m minimum de l'emprise de la voie publique.

ARTICLE UZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UZB 6

Les constructions peuvent être érigées en ordre :

- continu (d'une limite latérale à l'autre)
- semi-continu en respectant une marge latérale d'un côté – minimum 3 ml d'un côté
- discontinu en respectant une marge latérale de chaque côté - minimum 3 ml de chaque côté.

Toutefois, l'ordre continu ou semi-continu pourra être imposé pour respecter la composition urbaine d'ensemble de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et aux équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux qui devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 2 m minimum.

7.2. Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. Les constructions dont la hauteur totale au faîtage est inférieure ou égale à 4,50 mètres peuvent être implantées en limite de propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et aux équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux qui devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 2 m minimum.

7.3. Implantation des piscines

Les piscines seront implantées à un minimum de 5 m de distance par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non reliées entre elles seront édifiées à une distance minimale de 3 m les unes des autres.

ARTICLE UZB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera de 0,5.

ARTICLE UZB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures.

10.2. Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin, ... la hauteur maximale est de 4,50 mètres au faîtage.

10.3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UZB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise, en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée dans le cadre de projets d'expression architecturale contemporaine présentant une unité d'aspect, une simplicité d'aspect ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UZB6 ne sont pas obligatoires, cependant dans tous les cas, la limite de propriété doit être matérialisée.

Seront autorisés tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UZB 6 :

Pour la clôture de la façade principale :

- un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur, réalisé en parpaings enduits deux faces ou pierre de schiste (parement ou mur plein) surmonté ou non d'éléments ajourés (claustra, claies, grille) l'ensemble n'excédant pas 1,20 m de hauteur
- une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 m
- une clôture ajourée ou pleine d'une hauteur maximale de 1,20 m
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- les clôtures béton sont interdites.

Pour les autres clôtures sauf le long des espaces verts communs :

- une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m
- une simple bordure matérialisant la limite de propriété
- un mur de parpaings enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m
- des palis de schiste ou mur en pierre de schiste d'une hauteur de 1,70 m maximum
- Des treillis de bois ou plaques de bois

- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- Sont interdits : la brande et les clôtures en plaques de béton.

Pour les clôtures situées le long des espaces verts communs prévus aux documents graphiques :

Elles seront végétales, doublées d'un grillage. On utilisera pour les réaliser les végétaux suivants de préférence en mélange :

- Ceanothus impressus "puget blue" (persistant à floraison décorative)
- Ceanothus "gloire de Versailles" (Caduc à floraison décorative)
- Spirea x vanhouttei (caduc à floraison décorative)
- Spirea x bumalda (caduc à floraison décorative)
- Escalonia macrantha (persistant à floraison décorative)
- Escalonia de différentes variétés toutes persistantes et décoratives
- Elaeagnus x ebbingei (persistant)
- Deutzia gracilis (caduc à floraison décorative)
- Genista différentes variétés (persistant à floraison décorative)
- Berberis darwinii (persistant à floraison décorative)

11.4. Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec la même simplicité de volume et avec des matériaux d'aspect identiques à ceux utilisés pour les bâtiments principaux avec lesquels ils se composent, ou dans des matériaux qualitatifs (bois, briques, parpaings enduits, …) - la tôle est interdite.

La pente de toiture des annexes pourra être inférieure à la pente de toiture du bâtiment principal.

ARTICLE UZB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation

Trois places de stationnement par logement dans la parcelle.

Pour les logements locatifs faisant l'objet du prêt aidé par l'Etat, il est demandé de réaliser au minimum une place de stationnement dans la parcelle ou un parking collectif (article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement des activités de service autorisées sera à prévoir à l'intérieur de la parcelle, il sera prévu :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher

ARTICLE UZB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3. La voie d'accès principale de la ZAC sera plantée à raison d'un arbre au moins tous les 10,00 m.

13.4. Création d'espaces verts communs

Compte tenu des documents graphiques prévoyant des espaces verts collectifs, boisements et cheminements piétons répartis sur l'ensemble de la ZAC, il n'est pas imposé de nouvelles créations d'espaces verts communs. Cependant, si le programme prévoyait la réalisation d'espaces verts supplémentaires, ceux-ci devront être ouverts sur les voies ou sur les espaces verts déjà prévus ou réalisés.

13.5. Préservation des végétaux existants

Les arbres remarquables et les haies significatives à maintenir sont indiqués aux documents graphiques.

ARTICLE UZB 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) totale maximum de la zone UZB est de 34 500 m².

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, agricole, industriel,
- les dépôts et notamment les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC2,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- la construction de garages ou de parcs de stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % de logements locatifs sociaux.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres le long de l'axe de l'axe de la RN 137, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que

de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux résiduaires non domestiques–:

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations à usage d'habitation :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137, ne pourra être inférieure à 75 mètres et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UC9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

10.2 Pour les annexes la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

Habitat :

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
- maison individuelle hors opérations d'aménagement : 2 places par logement
- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun
- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Activités :

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions. La surface existante n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement exigé ci-dessous.

- bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- commerce de 150 m² et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² de surface de vente
- commerces de moins de 150 m² de surface de vente : Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.
- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant
- établissement artisanal : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements collectifs :

- salle de spectacle, de réunion : 1 place pour 5 personnes
- stade, terrain de sports : 1 place pour 5 personnes
- établissement d'enseignement : 1 place par classe
- établissement hospitalier et clinique : 1 place pour 4 lits
- lieu de culte : 1 place pour 15 personnes.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

ARTICLE UC14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UC, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC3 à UC13.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article UL2

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, le changement de destination, la rénovation, et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition d'être destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone,
- les constructions, le changement de destination, la rénovation, et l'extension des constructions existantes à usage sportif, touristique, et de loisirs,
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- le stationnement de caravanes sur des terrains aménagés à cet effet,
- les terrains de campings et de stationnement des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les annexes aux constructions existantes,

- les constructions autorisées et localisées le long des RN 137 et RD 771 devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités sportives, de loisirs et de tourisme doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Électricité - Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent de préférence être réalisés par câbles enterrés,

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, peut être prévu lors de la demande d'autorisation,
- la possibilité de raccordement au réseau câblé peut être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137 et de la RD771, ne pourra être inférieure à 100 mètres et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

10.2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UL6 doivent avoir une hauteur de 1,80 maximum.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout

autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UL 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, de bureau, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de commerces de détail alimentaires et non alimentaires et de proximité,
- le changement de destination d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou de commerce de gros en commerce de détail,
- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à, la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités
- les extensions de commerces de détail existants à l'approbation de la modification du PLU ou les activités commerciales directement liées à une activité de production présente sur la zone
- les extensions des maisons d'habitation existantes à l'approbation de la modification du PLU à condition d'être limités en surface, soit environ 1/3 de surface en plus maximum de la surface plancher avant extension
- les équipements de sports et loisirs à condition d'être liés à une activité économique de service recevant du public
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées
- les constructions autorisées et localisées le long des RN 137 et RD 771 devront bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers

des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès direct sur la RD 771 est interdit

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de plateforme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137, ne pourra être inférieure à 75 mètres.

Hors agglomération, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RD771, ne pourra être inférieure à 50 mètres et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 6 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 6 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UE9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments d'activités

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs,…), les

bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux avoisinants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies, soit par une clôture rigides en panneaux grillagés, soit par les deux cumulés.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

11.4. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

12.1. Constructions à usage de bureaux et de service :

Une place par fraction de 20 m² de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage de commerces de gros :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²
- entre 1000 et 2500 m² : 12 places pour 100 m²
- au-dessus de 2500 m² : 10 places pour 100 m²

12.3. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en grands types de zones :

AU (comprenant les secteurs 1AUa, 1AUe, 1AUc, 1AUL, 2AU)

dont les indices de référence figurent au plan.

A ces zones et secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Caractère de la zone

La zone 1AUa est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagné de services.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrites et graphiques), ainsi que dans les documents "Orientations d'aménagement".

Elle comprend un **sous-secteur 1AUab** correspondant au secteur du Vieux Bourg compris dans le périmètre monument historique et le secteur dit du Châtelet.

Elle compte également un **sous-secteur 1AUac** à la Prée Robert faisant l'objet d'une OA.

ARTICLE 1AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,
- les dépôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,

ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les opérations d'une Surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m², affectées aux logements, à condition qu'elles comprennent 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

- les constructions et installations à usage d'habitat et de services compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de l'espace considéré.

- Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (voirie, espaces verts,…).

- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

ARTICLE 1AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès devront respecter les Orientations d'Aménagement.

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En sous-secteur 1AUac, tout accès direct sur l'ancienne voie ferrée est interdit.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres à double sens, 3.5 mètres en sens unique
- largeur minimale d'emprise : 7 mètres à double sens, 6 mètres en sens unique

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou de service doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif.

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés et réseaux pluviaux collectifs existants.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,

- la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

- Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 En zone 1AUa et 1AUac, pour les autres voies et la RD 121 en agglomération, les bâtiments seront implantés :

- soit à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum pour les opérations d'habitat groupé faisant l'objet d'un permis collectif,
- soit à 3 m minimum pour l'habitation et les annexes.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des voies pour les garages accolés aux habitations,

En secteur 1AUab, pour les autres voies, les bâtiments seront implantés les bâtiments seront implantés obligatoirement à 0 ou 2m minimum par rapport à l'alignement sur rue. En cas de garage, il est demandé 5m de recul minimum devant le garage.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet :

- concerne une construction ou installation nécessaire à la gestion, à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Ainsi, l'implantation sera possible à l'alignement des voies ouvertes au public ou en retrait à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

- concerne une construction pour laquelle plusieurs alignements sont possibles. Dans ce cas, seul l'alignement de la voie par laquelle se fait l'accès sera respecté. Pour l'autre voie, on appliquera un recul de 3 m minimum.

- est en limite d'une continuité piétonne. Dans ce cas. La construction peut être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 3 m.

6.3. – **En 1AUab**, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

ARTICLE 1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

7. En 1AUab : les constructions devront être à 0 ou 3m minimum par rapport aux limites séparatives. - les annexes devront être à 0 ou 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3. **En 1AUab :**Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

ARTICLE 1AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 9 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

En secteur 1AUab, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans les autres secteurs.

ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ou de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin ..., la hauteur maximale est de 4,50 mètres au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation et de services doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

En secteur 1AUab : les toitures des constructions sont libres. Cependant l'utilisation de la tuile reste interdite (ou imitation).

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3. Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher ni création d'un nouveau logement, il n'est pas fait application des normes de stationnement.

Habitat :

- appartement en immeuble collectif : 2 places par logement

En secteur 1AUab : 2 places par logement individuel en parcelle privative et 1 place pour 3 logements en espace commun. 30% des stationnements en espace commun seront réalisés en matériaux perméables.

- Opérations d'aménagement : 2 places par logement individuel et 1 place banalisée pour 5 logements en parking commun

- foyer de personnes âgées : 1 place par logement individuel et 1 place banalisée pour 1 logement

Bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies identifiées sur l'Orientation d'Aménagement devront être préservées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées :

-soit à raison d'un arbre pour 4 places,

- soit être traitées en espace perméable.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements : 5% minimum dans la surface totale de l'opération hors voirie doit être traité en espaces verts communs à tous les lots et planté d'arbre de haute tige.

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUa, il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond aux futurs sites d'implantation des activités économiques, réservés aux constructions à usage de services, d'industries, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole (Cette interdiction n'inclut pas les locaux de vente ou de stockage),
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces de détail alimentaires et non alimentaires et de proximité,
- le changement de destination d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou de commerce de gros en commerce de détail,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières,

ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités implantées dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités,
- les constructions autorisées en 1AUe et susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres de large le long de l'axe de l'axe de la RN 137 et dans une bande de 100 mètres de large le long de l'axe de l'axe de la RN 771, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, électricité, télécommunication, assainissement, …),
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone.

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre

l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 137 et la RD 771 sont interdites. Les accès devront s'effectuer sur les voies figurant aux cartes du document "orientations d'aménagement" ou sur d'éventuelles voies branchées sur celles-ci.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Électricité - Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 6 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 6 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUe 9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments d'activités

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs,…), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux avoisinants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies, soit par une clôture rigides en panneaux grillagés, soit par les deux cumulés.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

11.4. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

12.1. Constructions à usage de bureaux et de service

Une place par fraction de 20 m² de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage de commerces de gros

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²,
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²,
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²,
- entre 1000 et 2500 m² :12 places pour 100 m²,
- au-dessus de 2500 m² : 10 places pour 100 m².

12.3. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

12.4. Etablissements divers

restaurants-cafés : 1 place par 10 m² de salle

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais peuvent être plantés afin de masquer les constructions ou installations.

En façade, les espaces non bâtis et non destinés au stationnement devront être masqués d'une présence végétale.

Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux.

ARTICLE 1AUe 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

Caractère de la zone

La zone 1AUc est destinée à l'implantation d'activités commerciales, de bureaux, services et hôtelières.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AUc sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le document "orientations d'aménagement".

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage artisanal et industriel ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
- les constructions à usage agricole (cette interdiction n'inclut pas les locaux de vente ou de stockage),
- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUc2,
- le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les carrières.

ARTICLE 1 AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de bureaux, services et hôtelières à condition de respecter l'orientation d'aménagement de ce secteur.
- Les constructions à usage d'activités commerciales à condition de respecter l'orientation d'aménagement de ce secteur et d'avoir une surface de vente de 150 m² minimum.
- Les entrepôts liés à une activité autorisée ou existante sur la zone, détachés ou non de cette activité ; dans ce cas l'entrepôt peut être lié à une activité de vente à emporter (ex drive)
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration, sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

- les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit localisées dans une bande de 200 mètres le long de l'axe de l'axe de la RN 137, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement devront être liées à une activité implantée au sein de la zone.

ARTICLE 1 AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 137 sont interdites.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Sur le chemin communal n°42, un seul accès sera autorisé assurant la desserte de l'ensemble de la zone. Toute nouvelle voirie devra respecter l'« orientation d'aménagement ».

ARTICLE 1 AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone - Télédiffusion

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE 1 AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1 AUc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération et hors zones urbanisées, la marge de recul s'appliquant aux constructions, par rapport à l'axe de la RN137, ne pourra être inférieure à 50 mètres (secteur ayant fait l'objet d'un projet urbain - cf. document d'orientations d'aménagement) et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

ARTICLE 1 AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété (avec réalisation d'un mur coupe-feu), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 6 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 6 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE 1 AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 m est imposée entre bâtiments non contigus

ARTICLE 1 AUc 9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1 AUc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

ARTICLE 1 AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments d'activités

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs,…), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux avoisinants.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies, soit par une clôture rigides en panneaux grillagés, soit par les deux cumulés.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les années réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

11.4. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1 AUc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès.

12.1. Constructions à usage de bureaux et de service

Une place par fraction de 20 m² de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage de commerces

Cas des commerces comportant des surfaces de ventes alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²
- entre 1000 et 2500 m² : 12 places pour 100 m²
- au-dessus de 2500 m² : 10 places pour 100 m²

Cas des autres commerces :

- Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.3. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

12.4. Etablissements divers

Hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement définie sur ce secteur.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par une haie ou un élément minéral.

En façade, les éléments non bâtis et non destinés au stationnement devront être marqués d'une présence végétale.

Aucun stockage ni dépôt ne sera autorisé dans la bande des 50 m et cet espace devra être paysagé.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour huit places ou faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

ARTICLE 1 AUc 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 4– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractère de la zone

La zone 1AUL, non ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir les futures activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le sous-secteur 1AULa lié au parc situé dans le prolongement du château de la Touche n'admet que les extensions et la réfection des constructions existantes et des constructions ponctuelles liées à l'aménagement du parc.

ARTICLE 1AUL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles liées aux installations sportives ou de loisirs et celles mentionnées à l'article 1AUL2

ARTICLE 1AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur 1AUL

- les constructions à usage sportif, touristique, hôtelier et de loisirs,
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les terrains de campings,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les annexes aux constructions existantes,

Secteur 1AULa

- les constructions à usage sportif, touristique, de loisirs.
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les annexes aux constructions existantes.

ARTICLE 1AUL3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers

des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone - Télédiffusion

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,

La possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE 1AUL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des routes départementales et de 20 m de la limite d'emprise pour les bretelles d'échangeur.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

ARTICLE 1AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture séparant ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE 1AUL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUL9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

ARTICLE 1AUL11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article 1AUL 6 doivent avoir une hauteur de 1,80 maximum.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUL12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les normes de stationnement sont applicables selon la destination des constructions. La règle applicable aux constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Activités :

Pour les activités existantes, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'aux extensions

- bureaux ou service : 1 place par 40 m² de surface de plancher

- commerce de 150 m² et plus de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m² de surface de vente

- Cas des autres commerces : Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

- hôtel et restaurant : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant

Équipements collectifs :

-salle de spectacle, de réunion, stade, terrain de sports : 1 place pour 4 personnes minimum

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être paysagées, à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces libres doivent être plantés

ARTICLE 1AUL14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel ou agricole de la zone avant l'urbanisation. Les secteurs 2AU sont destinés aux opérations d'habitat majoritaire, les secteurs 2AUe sont destinés aux opérations d'activités majoritaires.

On distingue **un secteur 2AUez** : la ZAC de l'Oseraye destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services pour laquelle des préconisations architecturales et paysagères ont été édictées ; entre autre, l'existence d'une bande inconstructible de 50 mètres par rapport à l'axe des RN 137 et 171.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, mais pas les bâtiments agricoles ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU révisé.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de la dite limite.

En cas d'extension des bâtiments érigé à moins de 3 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

ARTICLE 2AU8 A 2AU14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A cette zone s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le **sous secteur Ae** : secteur où l'implantation d'éoliennes est autorisée.

Le **sous-secteur At** correspond à la future zone de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles prévues à l'article 2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la règlementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classés d'élevage, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100mètres vis-à-vis des habitations de tiers

- Les constructions, la restauration, l'extension ou le changement de destination à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées à moins de 150 m des bâtiments agricoles concernés ou en continuité avec un ensemble bâti existant à proximité de l'exploitation,

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération.

- Les piscines liées aux logements de fonction.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.

- L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.

- Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales et notamment celles provenant des zones U et AU, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.

- Les installations, équipements, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

- les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit localisées le long des artères de communication suivante : RN 137, RN 171 et RD 771, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

Uniquement en sous-secteur Ae : l'implantation d'éoliennes.

Uniquement en sous-secteur At : les constructions et les installations destinées au tri et à la valorisation et au traitement des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que les RN 137 et RD 771 sont interdites.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RN 171 entre sa jonction avec la RN 137 et le lieu-dit Sainte Marie sont interdites.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement a un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A1 sont interdits (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non des déchets.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe
- lorsque le projet concerne une mise aux normes des exploitations agricoles

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui

ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existante.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 9 – POSSIBILTES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures, ou être de hauteur égale à la construction existante dans le cas d'une extension. Les combles peuvent être aménagés.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures

11.2.1 Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.2.2 Les toitures des constructions contemporaines, « d'architectes » ou innovantes, ou les constructions à énergie renouvelable et leurs annexes pourront déroger à la règle précédente.

11.3 Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur

édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou d'une étude d'impact

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N est composée de 2 types de secteurs dont les indices de référence figurent au plan : Nd, Nh,

Le secteur Nd comporte deux sous-secteurs : Ndv, Ndc

A ces secteurs s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

La zone N est composée de deux types de secteurs :

Le secteur Nd n'admet que les extensions et la réfection des constructions existantes et, comme constructions nouvelles, uniquement celles d'équipements collectifs nécessaires aux services publics, d'annexes à des bâtiments existants, petits abris pour animaux et certains équipements publics. Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le sous - secteur Ndv est destiné à la construction d'une station de re-compression pour le gaz.

Le sous - secteur Ndc correspond à la carrière de schiste existante sur la commune et son extension futures.

Le secteur Nh est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…). Les changements de destination y sont possibles.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble des secteurs de la zone N :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que les voiries, abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires de stationnement réalisées avec des matériaux poreux, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, …

- les abris pour animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 30 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement - un abri de ce type sera autorisé par unité foncière. Les constructions en tôles ou autres matériaux de récupération sont interdits.

- l'aménagement de bâtiments non en ruine à condition qu'ils soient d'un volume au maximum égal au volume initial,

En secteur Nd :

- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède 30 m² d'emprise au sol depuis la date de la présente élaboration du PLU.

- les annexes aux constructions principales (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale des annexes construites depuis l'élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 30 m²,
- les annexes doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 10 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant,

- Les abris destinés à une occupation temporaire pourront être autorisés à proximité directe des étangs (à une distance maximum de 10 m) sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que la structure soit facilement démontable et intégrée à l'environnement (matériaux d'aspect et de couleurs bois, pierre de Nozay….). Un seul abri pourra être autorisé par étangs.

Dans le sous secteur Ndv, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de re-compression pour le gaz.

Dans le sous-secteur Ndc, les affouillements et les exhaussements liés à la gestion de la carrière.

En secteur Nh :

- Les changements de destination visant à créer un ou plusieurs logements seront admis sous condition de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie) et de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles qualifiés d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m. Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,

- les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'élaboration du PLU,

- les annexes à la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.1.3. Tout accès direct sur la RN 137 et la RD 771 est interdit

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement a un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N2 sont interdits (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Hors agglomération, les constructions, les réhabilitations et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe de la RD771 et de 25 m pour les autres routes départementales. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Hors agglomération et hors espaces urbanisés, une marge de recul minimale de 100 mètres s'applique par rapport à l'axe de la RN 137.

Ces marges de recul minimales s'appliquent également pour les changements de destination et les extensions. Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet concerne une annexe

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.
- Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ndv l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres secteurs

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Pour le sous secteur Ndv, la hauteur des constructions est limitée à 12 m.

10.2. En secteur Nh, pour les annexes la hauteur maximale au faitage est de 4,50 mètres.

10.3. La hauteur des constructions ne tient pas compte des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures

Les toitures des annexes de largeur égale ou supérieure à 4 mètres auront deux pentes.

Les toitures terrasses seront autorisées pour les volumes secondaires et les toits végétalisés.

11.3 Clôtures

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation, les clôtures doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80m.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les murs en agglomérés de ciment devront être systématiquement enduits et peints une fois leur édification achevée.

Les palplanches de ciment devront être limitées à une hauteur de 30 cm maximum pour les clôtures en limite d'espace public.

En cas d'extension, les clôtures devront être traitées dans les mêmes proportions et volumes que les clôtures existantes

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être exigé des hauteurs de clôtures moindres en carrefour de voies.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE N14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire après examen au cas par cas projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nozay (44)

n° : PDL-2021-5130

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Nozay approuvé le 25 janvier 2007 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°9 du PLU de Nozay présentée par la communauté de communes de Nozay, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 janvier 2021 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 3 février 2021 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique en date du 3 février 2021 et sa contribution en date du 11 février 2021 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 22 mars 2021 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°9 du PLU de Nozay :

- qui ouvre partiellement à l'urbanisation la zone à urbaniser actuellement inconstructible 2AU du Châtelet en reclassant un secteur de 3,47 ha en zone à urbaniser à court terme 1AUab, en vue de la construction de 70 logements minimum ; qui prévoit la composition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur ; qui ajoute des protections sur les composantes végétales et paysagères sur le site ou aux abords de celui-ci ;
- qui reclasse en zone naturelle Nd inconstructible un secteur d'1 ha situé au nord du secteur dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée ;
- qui referme les possibilités d'urbanisation en reclassant en zone à urbaniser à long terme 2AU le secteur de la zone à urbaniser à court terme 1AUa situé au sud de la route de Nort-sur-Erdre pour une surface de 5,3 ha ;
- qui ne remet pas en cause le rythme de développement et de consommation d'espace du PLU puisque l'ouverture à l'urbanisation sur une surface de 3,47 ha s'accompagne d'une fermeture de l'urbanisation sur une surface de 5,3 ha ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- que le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'il ne comprend pas de zone humide selon une analyse conduite en 2019 conformément à la réglementation ; que le secteur exclu de l'ouverture à l'urbanisation par son reclassement en zone Nd comprend une zone humide et fait partie du périmètre de 500 m de l'ancienne église Saint-Saturnin du vieux bourg, classée au titre des monuments historiques ; que les haies, boisements, zones humides et vieux arbres à enjeux écologiques identifiés sont exclus du périmètre d'aménagement opérationnel reclassé en zone 1AUab ou protégés, selon le dossier, par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle qui sera ajoutée au PLU ;
- que la station d'épuration de Nozay dispose de la capacité à accueillir les constructions qui seront permises par le projet de modification du PLU ;
- que le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation s'insère dans une échelle d'étude et d'aménagement plus large, permettant une réelle connexion au bourg en termes d'intégration paysagère et de gestion des mobilités ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

  le projet de modification n°9 du PLU de Nozay n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°9 du PLU de Nozay présentée par la communauté de communes de Nozay n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°9 du PLU de Nozay est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 23 mars 2021
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île Gloriette

B.P. 24111

44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER REÇU
30 NOV. 2021
COM. COM. de NOZAY

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Claire LINARD
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions n°152

Nantes, le 25 novembre 2021

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Madame la Présidente de la Communauté de communes de Nozay
9, rue de l'Église
44170 Nozay

Objet : modification n°9 du PLU de Nozay

P.J. 1 : avis de la CDPENAF du 17 novembre 2021

P.J. 2 : compte rendu de l'architecte et du paysagiste conseils de l'État

Par courrier du 19 juillet 2021, reçu en préfecture le 28 juillet 2021, vous m'avez notifié le dossier de modification n°9 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nozay. Cette procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 3,5 ha classé en zone 2AU sur le site du *Bois du Châtelet*. En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable sur la commune, vous sollicitez mon accord dans le cadre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. Cet accord ne peut intervenir qu'après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette procédure s'inscrit dans le prolongement des réflexions relatives à l'aménagement de ce secteur, suite au refus préfectoral et à l'avis défavorable de la CDPENAF sur le dossier initial d'ouverture à l'urbanisation présenté en janvier 2020 dans le cadre de la modification n°8 du PLU. Cette appréciation tenait compte de la présence au document d'urbanisme en vigueur de secteurs classés en zone 1AU à vocation d'habitat encore non mobilisés et, en corollaire, d'une ouverture à l'urbanisation conduisant à favoriser une consommation excessive de surfaces agricoles.

Compte tenu d'un objectif de production de 40 logements/an fixé par le Programme local de l'habitat (PLH) ne pouvant être atteint à court terme par la seule mobilisation des capacités résiduelles dans l'enveloppe urbaine du bourg, estimée à 63 logements, il vous était demandé de retenir, pour l'accomplissement de cet objectif, une approche davantage en phase avec les politiques publiques en matière d'aménagement, dans un contexte où les exigences portées par la lutte contre l'artificialisation

Direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 64
Mél : claire.linard@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

des sols au niveau national interrogent tous les projets actuels sous l'angle de leur sobriété foncière, mais également de leur insertion et de leur qualité urbaines ou encore des usages (mobilités notamment) sur lesquels ils reposent.

Au vu de ces éléments, une appréciation plus favorable au projet d'urbanisation était conditionnée :

- d'une part à l'apport de garanties sur la préservation des espaces naturel et agricole par la fermeture simultanée d'un ou plusieurs secteurs classés en zone 1AU de surface au moins équivalente aux 3,5 ha que vous souhaitez urbaniser à court terme ;
- d'autre part à une amélioration notable de la qualité d'insertion du nouveau quartier projeté dans le contexte rural (parti architectural et traitement paysager des abords) en concertation avec les architecte et paysagiste conseils de l'État.

Je note tout d'abord que la première condition a été respectée, par le reclassement en zone 2AU d'un secteur de 5,3 ha situé route de Nort-sur-Erdre, assorti d'un reclassement en zone Nd de la zone humide identifiée au nord du terrain d'assiette de l'opération. Ces évolutions positives ont conduit la CDPENAF à émettre un avis favorable sur le dossier de modification n°9 du PLU. Vous trouverez cet avis joint au présent courrier.

Les réflexions sur l'urbanisation des autres zones AU s'inscrivent désormais dans la démarche d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Nozay. Elles devront se poursuivre pour conférer au projet intercommunal une meilleure prise en compte des enjeux et exigences liés à la sobriété foncière, que le PLUi devra intégrer à la suite de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, la consommation des espaces naturel, agricole et forestier au niveau national.

Cette trajectoire et sa territorialisation à un niveau infra régional seront inscrites dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) avant août 2023. À cet égard, la consommation projetée de 3,5 ha de terre agricole sur le site du *Bois du Châtelet* devra être prise en compte dans le PLUi et déduite des possibilités de consommation d'espaces à l'échelle intercommunale pour la période 2021-2031.

Dans ce contexte, la densité minimale de 20 logements/ha retenue pour cette opération apparaît peu ambitieuse au regard de l'enjeu de sobriété foncière et peu révélatrice de la forte densité observée dans le tissu ancien du bourg de Nozay. Aussi, je vous saurai gré de rehausser l'objectif de densité dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette évolution, demandée par la CDPENAF, permettrait de limiter, dans le temps, les effets de report de l'urbanisation sur d'autres secteurs en extension de l'enveloppe urbaine tout en répondant aux besoins d'accueil de la population, en quantité comme en typologies de logements.

Par ailleurs, concernant la deuxième condition relative à l'insertion du projet dans son environnement, la concertation attendue avec l'architecte et le paysagiste conseils de l'État a donné lieu à des réunions de travail en 2020. Les remarques et propositions échangées à ces occasions n'ont toutefois été que partiellement traduites dans le présent dossier de modification.

Le compte-rendu, joint à ce courrier, expose au travers des caractéristiques physiques intrinsèques du site du *Bois du Châtelet* et de son rapport au grand paysage les invariants qu'il reste à intégrer dans l'OAP. Il s'agit *in fine* de garantir un aménagement s'appuyant davantage sur les perspectives vers le clocher de l'église Saint-Pierre-aux-Liens et le bois attenant comme élément d'accompagnement de la zone dans le paysage, d'établir ainsi une relation visuelle avec le déjà-là et

d'articuler densité, fonctionnalité et qualité urbaine. Je vous demande de tenir compte des remarques figurant dans ce compte-rendu, de réinterroger en particulier le maintien d'un tracé en lignes brisées des voies et d'inscrire une alternative au bassin de rétention en matière de gestion des eaux pluviales. Ces évolutions à traduire dans l'OAP visent à minimiser l'impact du projet dans le paysage au stade opérationnel dans la perspective d'un dépôt de permis d'aménager.

Compte tenu de ce qui précède et de la position adoptée par la CDPENAF, je vous informe que je donne mon accord au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AU sur le site du *Bois du Châtelet*, sous réserves expresses de modifier l'OAP correspondante afin :

- de rehausser la densité minimale de logements/ha en se rapprochant, dans la mesure du possible, de celle observée dans le tissu ancien du bourg de Nozay ;
- de redresser les voies en connexion avec le chemin du Perray de manière à dégager les perspectives vers l'église de Nozay et les bandes boisées ;
- d'inscrire, via une représentation claire, un dispositif d'assainissement alternatif au bassin de rétention via des noues/fossés le long du chemin du Perray.

Dans la perspective de l'enquête publique, vous voudrez bien joindre ce courrier, l'avis de la CDPENAF et le compte-rendu des architecte et paysagiste conseils au dossier qui sera porté à la connaissance du public. Mes services et ceux de la Direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis

Pierre CHAUEUR

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Anne-Marie PENN
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le 24 NOV. 2021

Objet : avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) relatif à la modification n°9 du Plan local d'urbanisme (PLU) de NOZAY

La CDPENAF s'est réunie le 17 novembre 2021 sous la présidence de M. Pierre BARBÉRA, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

La modification n°9 du PLU de la commune de Nozay porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'une surface de 3,5 ha sur le site du *Bois du Châtelet*. Elle a été examinée par la CDPENAF au titre de la procédure de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée édictée aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme, la commune n'étant pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Cet examen fait suite à la modification n°8 dudit PLU qui portait sur le même objet et pour laquelle la Commission avait émis un avis défavorable le 15 janvier 2020 compte-tenu de la présence au document d'urbanisme en vigueur de secteurs classés en zone 1AU à vocation d'habitat encore non mobilisés. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne répondait ainsi pas aux priorités fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et conduisait à favoriser une consommation excessive de surfaces agricoles.

Après examen du projet de modification n°9, la Commission, après avoir procédé à un vote (9 avis favorables et 3 abstentions), émet à la majorité de ses membres un **avis favorable** à cette ouverture à l'urbanisation compte-tenu du reclassement en zone 2AU d'un secteur de 5,3 ha et du reclassement en zone Nd de la zone humide identifiée au nord du terrain d'assiette de l'opération, sous réserve toutefois de modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin :

- d'afficher un objectif minimal de densité de logements plus ambitieux,
- de faire apparaître, via une représentation graphique claire, les dispositifs d'assainissement alternatifs au bassin de rétention en matière de gestion des eaux pluviales (fossés, noues).

Par ailleurs, il conviendra de veiller à ce que ces types de réflexion soient poursuivis dans la démarche, en cours, d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Nozay.

Le directeur départemental des territoires et de la mer

Thierry LATAPIE-BAYROO

Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Secrétariat de la CDPENAF
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 67
Mél : ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

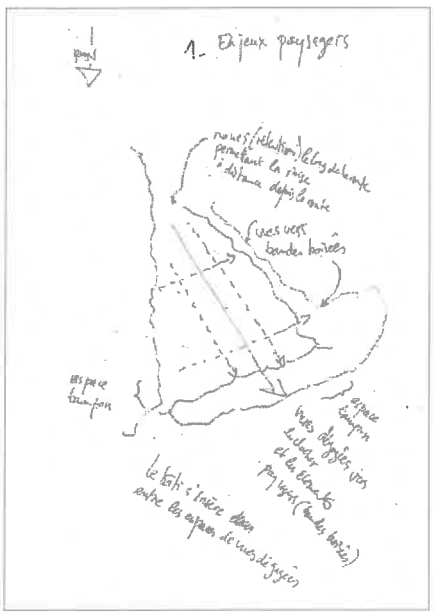
Direction départementale des territoires et de la mer

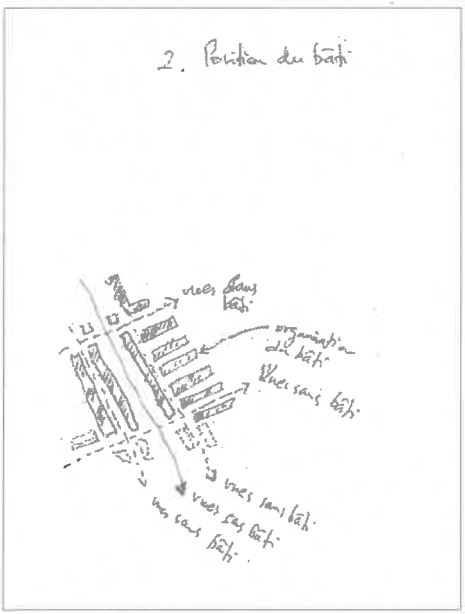
Didier BESUELLE Architecte Conseil
Jérôme MAZAS Paysagiste Conseil

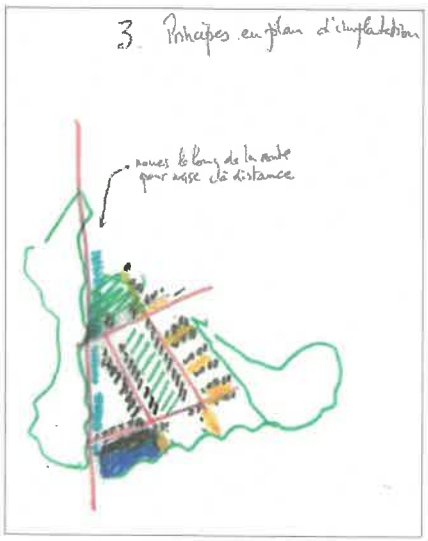
COMPTE-RENDU

Objet : ouverture à l'urbanisation du secteur du *Bois du Châtelet*, classé en zone 2AU au PLU de Nozay

L'accompagnement de l'architecte et du paysagiste conseils (ACPC) de l'État sur ce dossier, suite au refus préfectoral prononcé le 23 janvier 2020 dans le cadre de la modification n°8 du PLU, s'est concrétisée par une visite commune du site du *Châtelet* le 10 novembre 2020. Réunissant le bureau d'études, des élus communaux et communautaires, ce moment d'échanges avait pour objectif de dégager les principes directeurs du nouveau quartier. Il s'est poursuivi par un compte-rendu des ACPC le 14 janvier 2021 sur les documents préparatoires transmis par le bureau d'étude, assorti des trois esquisses suivantes.







Le projet aujourd'hui présenté dans le cadre de la modification n°9 du PLU ne traduit encore qu'imparfaitement ces principes directeurs les plus valorisants pour le nouveau quartier :

- Perspectives pittoresques, vues, transparences :

Les perspectives vers l'église de Nozay et vers les bandes boisées depuis les voies ou cheminements de l'opération doivent être dégagées. Cela implique de redresser les voies en connexion avec le chemin du Perray (dans la direction du clocher). Or, l'OAP présentée dans le dossier prévoit des constructions implantées dans les perspectives depuis ce chemin du Perray.

- Gestion de l'eau :

La récolte alternative de l'eau doit être plus importante pour la réimprégnation des nappes. Il convient en conséquence de travailler les voies avec des noues les accompagnant. Tous les stationnements sur chaussée ou sur espace public doivent être perméables (pas seulement 30 % comme prévu au règlement). Le bassin prévu à l'angle Sud-Est n'est pas approprié pour réguler alternativement la réimprégnation des nappes : préférer un ou plusieurs noues/fossés le long du chemin du Perray.

- Économies et qualité paysagère :

Pour permettre des économies, élargir l'espace réservé aux modes doux et intégrer les noues aux voiries, il importe de mettre la voie interne en sens unique.

- Desserte phases ultérieures :

La connexion voirie présentée avec les phases 2 et 3 n'est pas cohérente avec la présence de constructions (au niveau de la flèche rose du schéma présenté en page 7). Cette connexion devrait prolonger une des courées figurées en orange.

Par ailleurs, certaines incohérences ou défauts d'articulation entre l'OAP et le règlement écrit sont relevées :

- L'OAP recommande d'éviter les murs de clôture (page 10) alors que le règlement indique la possibilité du contraire en toutes circonstances (sur voies, en limites séparatives, en fond de parcelles ...) ;
- Le recul de 5 m imposé devant garage rendrait impossible certaines implantations illustrées dans l'OAP (page 9).

En conclusion, la proposition faite par les ACPC dans le compte-rendu du 14 janvier 2021 de poursuivre les échanges et travail en commun à partir des documents préparatoires n'a pas été exploitée.

Sur la base des éléments rappelés ci-dessus, le projet nécessite une prise en compte et une traduction plus résolues des atouts du site du *Châtelet* et des enjeux liés à la ressource en eau, en matériaux et en foncier non artificialisé. Un parti d'aménagement modifié en conséquence autoriserait également un programme de logements plus ambitieux et plus varié tout en proposant un cadre de vie agréable et une empreinte foncière limitée à l'échelle de la commune.

Focus sur le volet Biodiversité :

- La notice explicative ne présente aucune précision concernant la réalisation des inventaires, ne permettant pas de s'assurer de la véracité des données et de la robustesse des enjeux écologiques présentés ;
- La notice indique en page 22 la présence de plusieurs arbres à cavités pouvant notamment être utilisés par des chauves souris. Celles-ci n'ont toutefois pas été incluses dans la recherche d'espèce ;
- La notice aborde d'ores et déjà l'existence de phases 2 et 3 et la création de cheminements et de la rue du Petit Perray. Ces travaux connexes sont susceptibles d'impacter les haies et boisements référencés, ainsi que la zone humide existante au sein du boisement en bordure Nord-Ouest du projet (phase 1).

NB : Dans le prolongement de cette évolution du PLU, le cadrage réglementaire peut conduire à la nécessité d'une dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération ou de dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, codifiée à l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

Département de la Loire-Atlantique

Communauté de Communes de Nozay

Modification n° 9 du plan local d'urbanisme de la Commune de Nozay

Enquête publique du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022

Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Jany Larcher

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E21000111/44 du 03 août 2021

-

Table des matières

1. Généralités....3
1.1. Objet de l'enquête publique....3
1.2. Contexte juridique et réglementaire....3
2. Le projet de modification n° 9 du PLU de Nozay....3
2.1. Les éléments du contexte....3
2.1.1. Présentation de la commune de Nozay....3
2.1.2. Le PLU en vigueur....3
2.1.3 Les objectifs du projet de modification....4
2.2. Le contenu du projet....5
2.2.1. L'opération prévue....5
2.2.2. Aménagement de la zone du « Châtelet »....6
2.3. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA)....8
2.3.1. Avis de la MRAe du 23 mars 2021....8
2.3.2. Avis des personnes publiques associées....8
3. L'enquête publique....9
3.1. Désignation du commissaire enquêteur....9
3.2. Préparation de l'enquête publique....9
3.3. Organisation de l'enquête publique....10
3.4. Composition du dossier d'enquête publique....10
3.5. Information du public....11
3.6. Déroulement de l'enquête publique....11
4. Les observations recueillies et le procès verbal de synthèse....12
4.1. Les observations recueillies....12
4.2. Le procès-verbal de synthèse....14
5. Synthèse des avis et observations....14
5.1. Sur les avis de l'État et des autres PPA....14
5.2. Sur les observations du public....15
5.3. Sur les justifications de l'opération....15
6. Conclusions....16

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête publique

La commune de Nozay dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 janvier 2007 qui a fait l'objet à ce jour de 8 évolutions successives.

La Communauté de communes de Nozay, agissant dans le cadre des compétences qui lui ont été transférées en matière d'urbanisme, a décidé, par délibération du 16 décembre 2020, de mettre en œuvre la modification n° 9 de ce PLU afin d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation et, par arrêté en date du 23 novembre 2021, Madame la Présidente a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet correspondant à cette modification.

Le présent rapport concerne cette enquête publique qui conformément à l'arrêté cité précédemment s'est déroulée en mairie de Nozay du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022 soit pendant 32 jours consécutifs.

1.2. Contexte juridique et réglementaire

Le dossier de modification n° 9 du PLU de Nozay a été réalisé par la Communauté de communes avec l'appui du bureau d'études en urbanisme « La boîte de l'espace » suivant les spécifications du livre 1er, titre V, chapitre III du Code de l'urbanisme et notamment des articles L153-36 à L153-44 portant sur la procédure de modification de droit commun.

L'enquête publique prévue au regard des spécifications de l'article L153-41 est mise en oeuvre conformément au chapitre III du tire II du livre 1er du Code de l'environnement.

2. Le projet de modification n° 9 du PLU de Nozay

2.1. Les éléments du contexte

2.1.1. Présentation de la commune de Nozay

La commune de Nozay est située au nord du département de la Loire-Atlantique à environ 40 kms de Nantes et 28 kms de Châteaubriant.

La Commune accueillait au recensement estimatif INSEE de 2018 une population de 4 173 habitants pour une superficie totale de 5 770 hectares. Son attractivité est en grande partie liée à sa situation sur l'axe routier Nantes-Rennes et elle connaît un taux moyen de croissance de population de l'ordre de 1,1% par an, essentiellement lié à un solde migratoire positif.

2.1.2. Le PLU en vigueur

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvé en 2007 s'articulent autour de 6 grands axes :

- Organiser la croissance urbaine et le développement démographique,

- Favoriser la mixité urbaine et sociale,
- Déterminer le positionnement stratégique des secteurs de développement économique,
- Réaliser des équipements structurants,
- Programmer des aménagements urbains spécifiques,
- Préserver la diversité du milieu naturel.

Concernant le 1er axe se rapportant à la croissance urbaine le document avait identifié un foncier constructible pour de l'habitat à hauteur de 51,5 ha et estimé à 510 logements le potentiel de construction sur les terrains correspondants. Ce chiffre était porté à environ 600 logements en ajoutant une extension limitée des villages, des opérations de réhabilitation et de changement de destination de bâtiments agricoles.

Les chiffres précédents sont à rapprocher du plan local de l'habitat (PLH) intercommunal qui portait sur la période 2013-2019 avec une prévision de 40 logements par an pour la commune de Nozay. Ce plan n'a toutefois pas été renouvelé, dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La Communauté de communes a, en effet, lancé par délibération en date du 22 mai 2019 la procédure de mise en place d'un PLUi avec pour objectif de valider ce nouveau document de planification courant 2023.

Sur un plan général, il y a lieu de préciser que le territoire de la commune de Nozay, comme celui de la Communauté de communes, ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

2.1.3 Les objectifs du projet de modification

L'objectif de la modification envisagée est de pouvoir à court terme réaliser une opération mixte d'habitat répondant aux demandes récentes des ménages en identifiant au PLU une nouvelle zone 1AU immédiatement urbanisable.

Ce besoin d'ouverture à l'urbanisation, considéré comme urgent, s'appuie sur des constats et analyses figurant au dossier en justification de l'opération, justification qui s'impose en application de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme. Ces documents recensent :

- un déficit en logements résultant d'une comparaison entre les constructions prévues au PLU et au PLH d'une part et les constructions mises en œuvre ou démarrées sur la période 2013-2019. L'analyse conduite au dossier identifie ainsi un déficit de 293 logements sur la période qui peut remettre en cause les équipements du territoire et le pôle de centralité exercé sur la Communauté de communes par la commune de Nozay.
- l'absence de zones propices à un développement à court terme de l'habitat dans la zone agglomérée en dehors des constructions en dents creuses. L'analyse a porté sur le potentiel réel, à court terme, de chacun des sites à urbaniser figurant au PLU. Cette situation s'explique souvent par des secteurs en contrainte sur le plan agricole ou environnemental, par des rétentions foncières. Le dossier signale par ailleurs qu'il y aura lieu de s'interroger dans la cadre du PLUi sur le maintien en zone constructible de certains de ces secteurs.

2.2. Le contenu du projet

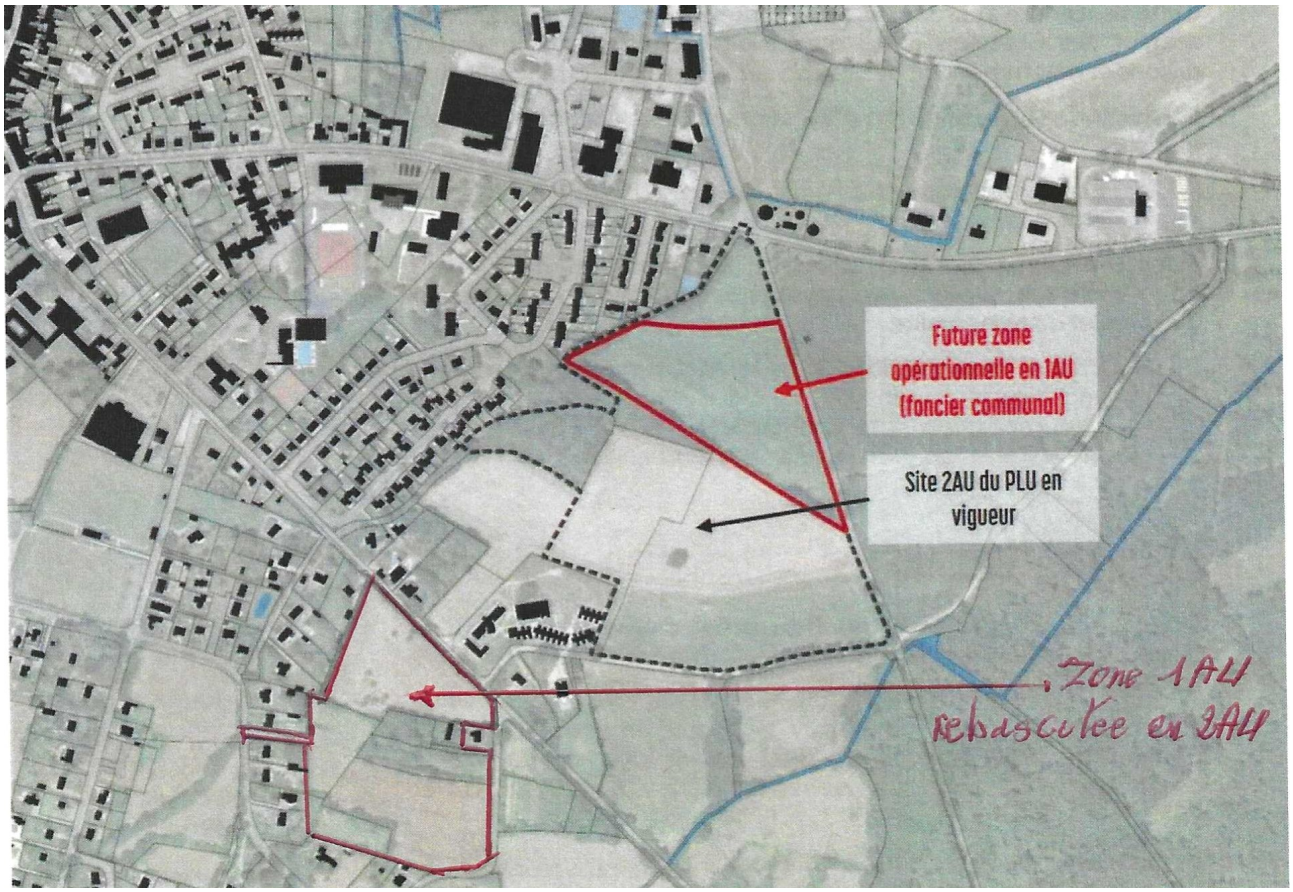
2.2.1. L'opération prévue

Afin de répondre aux objectifs cités précédemment la modification n° 9 du PLU de Nozay qui est proposée comporte :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 3,47 ha actuellement zonée en 2AU au lieu-dit « Châtelet » avec mise en place d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire correspondant.

- le passage d'un zonage 1AU à un zonage 2AU pour une zone de 5,4 ha située au sud-ouest du bourg, à proximité de la route de Nort-sur-Erdre et du lieu-dit La « Renardière ». Cette évolution d'une zone immédiatement urbanisable vers une zone urbanisable à terme répond à une réserve de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) demandant explicitement de ne pas augmenter les surfaces ouvertes à l'urbanisation. L'OAP existante sur ce territoire est toutefois maintenue.

Ces 2 zones sont reportées sur l'extrait de plan ci-après



2.2.2. Aménagement de la zone du « Châtelet »

Les données générales du site

Le site est identifié au PLU actuel comme une zone d'extension urbaine de l'agglomération. Son urbanisation avait déjà été envisagée dans le projet de modification n° 8 du PLU, mais elle avait été retirée faute d'accord sur la démarche.

La maîtrise foncière est aujourd'hui communale ce qui peut permettre d'envisager un démarrage rapide d'un projet d'urbanisation.

L'étude préalable qui a été conduite a identifié :

- un périmètre non concerné par des sites naturels à enjeux majeurs,
- un site non concerné par des risques naturels ou technologiques,
- un site non concerné par des protections patrimoniales,
- des enjeux écologiques faibles,
- la présence de zones humides en secteur nord du site qui ont été exclues du projet,
- des enjeux paysagers réels avec notamment des vues sur l'église Saint Saturnin du centre-bourg.

Le projet d'OAP du Châtelet

Le projet prévoit la composition d'une OAP sur le site avec pour objectifs :

- d'accueillir une opération de 70 à 75 logements avec une densité minimum de 20 logements par hectare,
- d'assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20 % de logements sociaux et une mixité typologique,
- d'assurer la connexion du nouveau quartier avec le centre-bourg,
- de mener un travail d'intégration paysagère et architecturale
- de réfléchir au-delà du périmètre de l'OAP à l'aménagement global du secteur situé entre la rue du Petit Perray et la route de Nort-sur-Erdre.

La composition globale de l'OAP est traduite dans le document ci-après.

OAP du Châtelet : Orientations d'aménagement

Vocation des espaces

Surface opérationnelle pour la production de logements diversifiés et organisés autour d'une voirie interne. La densité est plus appuyée au nord de l'opération. (site «phase 1»).

Autres secteurs d'aménagement ultérieur. (sites «phases 2 & 3 »).

Accès et desserte de l'opération

Aménager une placette sécurisée de gestion des flux au niveau du futur croisement entre la rue du Petit Perray et l'entrée du site.

Carrefour à aménager afin de marquer l'entrée de ville. Au nord, assurer une traversée sécuritaire et lisible vers l'ancien bourg.

Assurer une desserte interne organiser autour d'une voie structurante partagée et apaisée.

Rue du Petit Perray dont l'aménagement favorisera le partage entre les différents modes de déplacements (piéton, cycle, voiture...). Le fossé existant le long de cette rue devra être préservé. Ainsi, les accès automobiles seront limités et garantiront le bon fonctionnement du fossé.

Creer des liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres cheminements exsitants ou futurs. Faire du bois de la Justice et de la rue du même nom, la porte d'entrée pétionne du site.

Chemin piéton sud à conserver en l'état et pour cet usage. Aucun accès véhicule depuis le site n'est autorisé vers ce chemin. Le fossé existant le long du chemin doit être preservé.

Laisser la possibilité ulitérieure d'une desserte du secteur ouest par une voie afin de relier, à terme, la rue du Petite Perray et la gendarmerie.

Implantations et volumes bâtis

Diversifier les typologies d'habitat et les formes urbaines sur rue.

Optimiser l'implantation pour favoriser l'ensoillement des habitations et rythmer les fronts bâtis.

Organiser les îlots autour de courées orientées vers le bocage. Ces courées seront traitées au maximum selon des dispositifs perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales (ex pavés joints en gazon).

Enjeux paysagers et environnementaux

Zone humide à préserver.

Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitee en noues larges et paysagères ou en infrastructures qualitatives et intégrées.

Créer un espace paysager collectif central, perméable et connecté, pouvant être support aux écoulements des eaux.

Boisements, haies, motifs végétaux et espaces enherbés à conserver.

Préserver les perspectives vers l'église et l'ancien bourg de Nozay.

2.3. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA)

2.3.1. Avis de la MRAe du 23 mars 2021

La MRAe prend acte des éléments du dossier et conclut que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2.3.2. Avis des personnes publiques associées

Avis du Préfet du 25 novembre 2021 après avis de la CDPENAF du 17 novembre 2021

L'avis du Préfet est sollicité en l'absence de SCOT dans le cadre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée (articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme). Il est rendu après consultation pour avis de la CDPENAF.
Il est d'abord rappelé l'avis négatif de la CDPENAF rendu dans le cadre de la modification n° 8 du PLU et les 2 conditions préalables à la recevabilité d'une telle demande d'ouverture à l'urbanisation du Châtelet, à savoir :

- la fermeture de surfaces 1AU à hauteur minimale des surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- une amélioration notable de la qualité d'insertion du nouveau quartier en concertation avec les architectes et paysagistes conseils de l'État.

Après prise en compte du nouveau projet et de la concertation engagée, le Préfet donne son accord sous les réserves expresses de modifier l'OAP du Châtelet afin :

- de rehausser la densité minimale de logements/ha en se rapprochant de celle de l'ancien bourg (20 log/ha prévus),
- de redresser les voies en connexion avec le chemin du Perray pour dégager les perspectives vers l'église de Nozay et les bandes boisées,
- d'inscrire, avec une représentation claire, un dispositif d'assainissement alternatif au bassin de rétention via des noues et fossés le long du chemin du Perray.

Avis du syndicat Chère Don Isac du 23 septembre 2021

Le syndicat prend acte des éléments du dossier et précise :

- que le site n'est pas concerné par le risque inondation,
- que le recensement des zones humides a été réalisé conformément aux textes en vigueur,
- que la capacité de la station d'épuration existante permet le traitement des eaux usées du site.

Le syndicat conclut à un avis favorable vis à vis des problématiques de l'eau tout en rappelant la nécessité de maîtriser la production d'eau du site et en recommandant à ce titre le remplacement du bassin de décantation par des procédés d'infiltration.

Avis du Conseil régional des Pays de la Loire du 30 août 2021

Le Conseil régional n'a pas d'observation particulière sur le projet.

Avis du Conseil départemental de Loire-Atlantique du 14 octobre 2021

le Département prend acte des aménagements prévus notamment au niveau du carrefour de la RD 2, des voies dédiées aux mobilités douces et des objectifs du programme d'habitat et émet un avis favorable au projet.

Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Nantes Saint-Nazaire du 26 août 2021

La CCI Nantes Saint-Nazaire ne formule pas d'observation.

Avis de la Chambre départementale d'agriculture du 30 août 2021

La Chambre d'agriculture n'a pas d'observation à formuler.

3. L'enquête publique

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du Tribunal administratif de Nantes, en réponse à une sollicitation de la Présidente de la Communauté de communes de Nozay a par décision n° E21000111/44 du 3 août 2021, désigné Jany Larcher retraité de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique se rapportant à la modification n° 9 du PLU de Nozay.

3.2. Préparation de l'enquête publique

L'enquête publique initialement envisagée du 5 octobre au 5 novembre 2021 a du être reportée dans l'attente de l'examen du dossier par la CDPENAF et de l'avis du Préfet qui fait suite à cet examen.

Une première réunion d'échange et de préparation entre le commissaire enquêteur et Mme Magali Monnier responsable du service Aménagement de l'espace de la Communauté de communes s'est tenue le 7 septembre 2021 à Nozay.

Cette réunion avait pour principaux objectifs :

- de prendre connaissance du contexte de l'opération et des procédures suivies,
- d'examiner le contenu du dossier mis à disposition du public,
- de définir les modalités pratiques de l'enquête, les possibilités pour le public de dépôt d'observations notamment de manière dématérialisée, d'examiner les conditions de tenue des permanences du commissaire enquêteur,
- de rappeler les obligations existantes en matière d'information du public et les modalités d'affichage de l'avis d'enquête publique.
- de définir les modalités de prise en compte des préconisations liées à la crise sanitaire, notamment durant les permanences.

Cette réunion a été suivie d'une visite sur le site de projet afin d'appréhender visuellement les aménagements envisagés et de prendre connaissance de l'environnement existant.

Suite au report de l'enquête publique une deuxième réunion de préparation s'est tenue le 14 décembre 2021 en mairie de Nozay à laquelle assistaient Mme Praud Directrice générale des services de la Commune et Mme Jourdan du service urbanisme. Au delà des nouvelles modalités

pratiques de l'enquête, la réunion à permis de prendre connaissance des avis rendus par les personnes publiques associées, avec notamment l'avis favorable sous conditions du Préfet de la Loire-Atlantique.

Au cours de cette réunion, après avoir constaté qu'aucune réunion d'information n'avait été organisée à destination des propriétaires des terrains concernés par un changement de zonage de leur propriété (passage de 1AU en 2AU), il a été demandé à la Communauté de communes d'organiser à leur intention, en complément de l'information réglementaire, une information par courrier sur la tenue de l'enquête publique.

Suite à cette réunion, le dossier d'enquête a été coté et paraphé en prévision de sa mise à disposition du public.

3.3. Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de Mme la Présidente de la Communauté de communes de Nozay du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022, soit pendant 32 jours consécutifs et 4 permanences du commissaire enquêteur ont été prévues en mairie de Nozay aux dates et heures ci-après :

- mercredi 15 décembre 2021 de 9h à 12h,
- jeudi 23 décembre 2021 de 14h à 17h,
- vendredi 7 janvier 2022 de 14h à 17h,
- samedi 15 janvier 2022 de 9h à 12h.

L'arrêté de prescription a prévu la mise à disposition physique du dossier en mairie de Nozay accompagné d'un registre papier destiné à recevoir les observations du public.

L'arrêté a également prévu la mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune de Nozay à l'adresse www.nozay44.fr ainsi que sur le site de la Communauté de communes à l'adresse www.cc-nozay.fr

le dossier était également disponible sur un poste informatique dédié en mairie de Nozay.

Le public pouvait également communiquer ses observations et contributions par courrier en mairie de Nozay à l'attention du commissaire enquêteur ainsi que par voie électronique à l'adresse ci-après : enquetes-publiques@cc-nozay.fr en rappelant l'objet de l'enquête.

Par ailleurs il a été prévu de mettre en ligne sur le site internet de la Communauté de communes toutes les observations formulées, quelque soit leur origine, afin quelles soient dans leur totalité à disposition du public.

3.4. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier mis à disposition du public comprenait les documents ci-après :

- un registre d'enquête publique,
- les pièces techniques du dossier :
  - une notice explicative du projet de modification,

    - une notice descriptive de l'OAP du Châtelet,
    - un extrait du règlement écrit avec identification des modifications prévues,
    - un extrait cartographique du PADD du PLU identifiant les zonages et enjeux du territoire.
- les avis de la MRAe et des PPA :
    - avis de la MRAe des Pays de la Loire du 23 mars 2021,
    - avis de la CCI Nantes Saint-Nazaire du 26 août 2021,
    - avis de la chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique du 30 août 2021,
    - avis du Syndicat Chère Don Isac du 23 septembre 2021,
    - avis du Conseil régional des pays de la Loire du 30 août 2021,
    - avis du Département de la Loire-Atlantique du 14 octobre 2021,
    - avis du Préfet de la Loire-Atlantique du 26 novembre 2021 comportant en annexes l'avis de la CDPENAF du 17 novembre 2021 et le compte rendu des architectes et paysagistes conseils.
- Des pièces administratives :
    - la délibération de la Communauté de communes de Nozay du 16 décembre 2020 portant approbation du projet de modification n° 9 du PLU de la commune de Nozay,
    - la décision du Président du Tribunal administratif de Nantes du 3 août 2021 désignant le commissaire enquêteur,
    - l'arrêté de prescription de mise à l'enquête publique du 23 novembre 2021,
    - l'avis d'enquête publique,
    - les copies des courriers d'information sur l'enquête publique adressés aux propriétaires des terrains concernés par la fermeture de la zone 1AU située entre la route de Nort-sur-Erdre et le lieu-dit « La Renardière ».

3.5. Information du public

Un avis d'information a été publié dans les annonces légales des journaux « Ouest France » et « Presse Océan » en date du 30 novembre 2021 puis rappelé dans ces mêmes quotidiens dans leurs éditions du 21 décembre 2021.
Cet avis a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches en mairie et sur le site de projet.
Le public pouvait également prendre connaissance de l'ensemble du dossier sur les sites internet de la Communauté de communes d'une part et de la Commune d'autre part.
En début de l'enquête, en l'absence de concertation préalable, il a été convenu d'informer personnellement, par courriers, les propriétaires de la zone concernée par le passage d'un zonage 1AU à un zonage 2AU.

3.6. Déroulement de l'enquête publique

En tant que commissaire enquêteur j'ai tenu les permanences aux dates et heures prévues dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique. Elles se sont déroulées et plus globalement l'enquête publique dans de bonnes conditions, tant matérielles que relationnelles, sans incident particulier.

Sept personnes ont été reçues en mairie et ont échangé avec le commissaire enquêteur mais seules deux contributions ont été portées sur le registre d'enquête sous forme de contributions écrites ou de dépôt de documents.

Deux des intervenants étaient concernés par la fermeture de la zone 1AU entre la route de Nort-sur-Erdre et le lieu-dit « La Renardière ». Ils ont précisé qu'ils formuleraient leur avis par courrier. Un seul courrier a été reçu en mairie sur le sujet.

Aucune observation n'a été formulée par courrier électronique.

4. Les observations recueillies et le procès verbal de synthèse

4.1. Les observations recueillies

Les observations recueillies sont résumées ci-après.

Mr JAUNASSE

Mr Jaunasse est propriétaire de 2 parcelles rue du Vieux Bourg zonées au PLU en Uc. Il s'interroge sur les conséquences du projet sur leur constructibilité.

Mr jaunasse a été informé que le projet n'apportait aucune modification au PLU sur le secteur de sa propriété.

Mme LECOQ Annick

Mme Lecoq demande que la parcelle cadastrée YS 202 soit rendue constructible. Cette demande a déjà été formulée auprès de la Commune et une réponse écrite a été apportée par le Maire signalant qu'une partie de la parcelle était en zone agricole. Par ailleurs le secteur est totalement extérieur au projet.

Mr BOUTON Gérard

Mr Bouton demande à pouvoir construire sur la parcelle cadastrée YV 21 située en zone Nd au PLU existant. Cette demande a déjà été formulée à la mairie qui a orienté Mr Bouton vers la Communauté de communes et la réflexion en cours sur le PLUi.

Mr Bouton demande également qu'une partie d'un corps de ferme qu'il possède au lieu-dit « Rosabonnet » puisse être rendue habitable à partir d'un changement de destination.

Les demandes sont totalement extérieures au projet de modification en cours et Mr Bouton a été invité à se rapprocher des services de la Commune pour faire connaître ses demandes notamment pour le changement de destination.

Mr ROUAUD Jannick

Mr Rouaud s'interroge sur des modifications éventuelles pour sa parcelle BO 17 située au lieu-dit « Le Petit Tertre ».

Le territoire concerné est totalement extérieur au projet et le règlement qui y est applicable n'est pas modifié.

Mr HIAS Maurice

Mr Hias se renseigne sur la possibilité de construire un carport sur la parcelle cadastrée BN 704 située rue des Rosiers.

Le territoire concerné est extérieur au projet et le règlement qui s'y applique n'est pas modifié. Mr Hias est invité à se rapprocher des services de la mairie pour examiner la faisabilité de son projet de construction.

Mr GENET Dominique

Mr Genet est propriétaire des parcelles YH 29 et YH 30 situées dans l'espace zoné en 1AUa au règlement du PLU, dans la partie située au sud-ouest de la route de Nort-sur-Erdre que le projet prévoit de requalifier en 2AU ce qui conduit à y supprimer la possibilité d'une ouverture immédiate à l'urbanisation.

Mr Genet se dit fermement opposé à la modification envisagée. Il rappelle que le secteur étant couvert par une OAP, une opération groupée avait été envisagée pour permettre la viabilisation mais qu'elle n'a pas abouti faute de volonté de certains propriétaires.

Mr Genet à confirmé sa position dans un courrier daté du 15 janvier 2022 qui m'a été remis par la Commune. Mr Genet y précise :

- qu'il est propriétaire des parcelles YH 29 et YH 30 de surfaces respectives 4 860 m² et 6 920 m^2 situées au lieu-dit « La Renardière,
- qu'il a acheté la parcelle YH 30 pour un montant de 115 000 €, hors frais de notaire et frais financiers, avec l'objectif d'y réaliser des constructions,
- que ce terrain est totalement viabilisé, raccordé à l'égout, au réseau d'eaux pluviales, au réseau électrique, au réseau de gaz, au réseau d'eau potable et qu'il est doté d'un accès de 10 mètres de largeur,
- qu'il est situé en zone urbanisée puisqu'il est mitoyen de 7 terrains déjà construits.

Mr Genet demande en conséquence que sa parcelle YH 30 ne soit pas basculée en 2AU mais reste directement constructible et se dit prêt à élaborer un plan d'urbanisation en cohérence avec un futur aménagement des parcelles voisines. Il se dit prêt à contester en justice cette modification du PLU pour y défendre ses droits et les enjeux financiers qui s'y rapportent.

Maître BARDOUL

Maître Bardoul, notaire, est un propriétaire très concerné par la requalification en 2AU des terrains actuellement zonés en 1AU situés au sud-ouest de la route de Nort-sur-Erdre. Il souhaite connaître les possibilités d'évolution ultérieure du zonage pour permettre une urbanisation à terme. Il signale qu'une opération groupée avait été envisagée dans le cadre de l'OAP située sur le territoire concerné mais que les dépenses à engager pour aménager l'accès sur la route départementale reliant Nozay à Nort-sur-Erdre n'avaient pas permis l'aboutissement du dossier.

Maître BARDOUL a par ailleurs annoncé un courrier à suivre précisant sa position. Ce courrier, à ma connaissance, n'est pas arrivé ni à la Communauté de communes, ni à la mairie.

4.2. Le procès-verbal de synthèse

En tant que commissaire enquêteur, j'ai réalisé un procès verbal de synthèse que j'ai remis à la Communauté de communes au cours d'une réunion à Nozay le 20 janvier 2022. Assistaient à cette réunion :

- Mme GAUTIER, Vice-Présidente de la Communauté de communes de Nozay,
- Mr PROVOST, Maire de Nozay,
- Mme PRAUD, Directrice générale des services de la Commune de Nozay,
- Mme MONNIER, Responsable du Service aménagement de l'espace de la Communauté de communes de Nozay
- Mme JOURDAN du Service urbanisme de la Commune de Nozay.

Le document remis durant cette réunion comportait :

- un bilan de l'enquête publique,
- une présentation des observations recueillies auprès du public,
- divers questionnements sur les avis des PPA, et sur les observations du public,
- une demande de justification complémentaire de l'urgence de l'opération au regard des échéances prévues pour le PLUi.

La Communauté de communes a apporté des réponses au procès-verbal de synthèse dans un document en date du 3 février 2021.

5. Synthèse des avis et observations

5.1. Sur les avis de l'État et des autres PPA

Dans le cadre de la procédure dérogatoire de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme les 2 conditions définies par la CDPENAF pour permettre un avis favorable de cette structure et de l'État au projet d'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone ont été satisfaite au niveau du dossier, à savoir :

- la fermeture d'une surface 1AU à hauteur minimale des nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- une concertation avec les architectes et paysagistes de l'État afin d'améliorer la qualité d'insertion du nouveau quartier.

Dans ce cadre l'État a donné un avis favorable avec les réserves expresses de modifier le projet d'OAP du Châtelet pour augmenter la densité de logements, dégager les perspectives vers l'église de Nozay et les bandes boisées existantes ainsi que de prévoir une alternative au bassin de rétention des eaux pluviales prévu au projet. Cette dernière condition est également recommandée par le Syndicat Chère Don Isac.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la Communauté de Communes précise qu'elle répondra aux réserves émises accompagnant l'avis favorable de l'État avec un projet d'OAP revu afin :

- d'obtenir une densité de logements proche de la densité existante dans l'ancien bourg,
- de prévoir des voies permettant de dégager les perspectives vers l'Église du bourg de Nozay et les bandes boisées existantes,
- d'aménager des noues et fossés pour mettre en œuvre un projet alternatif au bassin de rétention des eaux pluviales.

La Communauté de communes affirme donc sa volonté de prendre en compte les réserves formulées lors des consultations préalables à l'enquête publique.

5.2. Sur les observations du public

Il y a lieu de noter que seules les observations déposées par Mr Genet et par Maître Bardoul se rapportent au projet de modification objet de l'enquête publique. Les autres observations concernent des secteurs non impactés par le projet pour lesquels le règlement actuel du PLU s'applique sans modification.

Les 2 intervenants, propriétaires dans le secteur de la Renardière sont très directement concernés par la perte d'une possibilité d'urbanisation immédiate de leurs propriétés liée à la modification du règlement envisagée avec un nouveau zonage en 2AU.

Sur cette situation la Communauté de communes précise :

- que le secteur est zoné en 1AU depuis de nombreuses années sans qu'aucun projet n'ait été envisagé pour son urbanisation,
- que les propriétaires pourront solliciter un classement en 1AU dans le cadre du PLUi en cours de mise en place s'ils sont en mesure de réaliser un projet d'urbanisation.

Je note sur ce sujet que l'espace classé en 1AU situé dans le secteur de la Renardière est couvert par une OAP qui nécessite pour envisager son urbanisation un projet d'aménagement d'ensemble , qui, à priori, n'a pu aboutir au niveau des propriétaires concernés.

5.3. Sur les justifications de l'opération

Au delà des justifications figurant au dossier, la Communauté de communes a précisé, à ma demande, la situation actuelle des besoins de construire et des disponibilités existantes sur les programmes d'urbanisation en cours. Elle considère :

- que les demandes se sont accrues avec la crise sanitaire,
- que les les possibilités de construire offertes en « dents creuses », recensées dans le dossier de modification se sont résorbées,
- qu'il n'y a plus de terrains disponibles à la vente ni d'espaces immédiatement disponibles en 1AU,

- qu'il n'existe aucune offre de logement locatif disponible malgré une forte demande recensée par la Commune et par les professionnels de l'immobilier,
- qu'il ne lui semble pas envisageable d'attendre l'aboutissement du PLUi compte tenu du contexte existant,
- que le fait pour la Commune de maîtriser le foncier en zone du Châtelet lui permet de pouvoir disposer rapidement d'un permis d'aménager et ainsi d'envisager des installations dès 2023.

Les statistiques présentées par la Communauté de communes pour étayer cette situation montrent une accélération en 2021 du nombre de demandes de permis de construire, de déclarations préalables et de certificats d'urbanisme opérationnels.

6. Conclusions

L'enquête publique portant sur la modification n° 9 du PLU de le commune de Nozay s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Seules 2 observations se rapportent au projet. Elles concernent le secteur pour lequel il est prévu une modification de zonage qui supprime la possibilité d'une urbanisation immédiate.

La Communauté de communes porteuse du projet a apporté des éléments justifiant du besoin urgent d'ouvrir rapidement un nouvel espace à l'urbanisation ce qui conforte la démarche engagée.

A Nozay le 14 février 2022

Jany Larcher

Annexes

Annexe 1 : Arrêté du 23 novembre 2021 de prescription de l'enquête publique

Annexe 2 : Avis d'enquête publique

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Annexe 4 : Procès verbal de synthèse

annexe 5 : Courrier de réponse au PV de synthèse du 3 février 2022-/

Département de la Loire-Atlantique

Communauté de Communes de Nozay

Modification nº 9 du plan local d'urbanisme de la Commune de Nozay

Enquête publique du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Jany Larcher

Décision du Tribunal administratif de Nantes nº E21000111/44 du 03 août 2021

Table des matières

1 Objet de l'enquête publique....2
2. Le projet de modification n° 9 du PLU de Nozay....3
2.1. L'opération prévue....3
2.2.Le projet d'OAP du Châtelet....3
3. L'enquête publique....3
3.1. L'information du public....3
3.2. Le dossier à disposition du public....4
3.3. Le déroulement de l'enquête publique....4
4. Conclusions du commissaire enquêteur....4
4.1. Sur la compatibilité avec le le plan d'aménagement durable (PADD) du PLU et avec les documents supra-communaux....5
4.2. Sur le besoin d'ouverture à l'urbanisation....5
4.3. Sur l'urgence de l'opération....5
4.4. Sur la prise en compte des conditions d'acceptation et des réserves formulées par l'État....6
4.5.Sur la prise en compte de l'environnement et sur l'intégration paysagère....6
5. Avis du commissaire enquêteur....7

1 Objet de l'enquête publique

La commune de Nozay dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 janvier 2007 qui a fait l'objet à ce jour de 8 évolutions successives.

La Communauté de communes de Nozay, agissant dans le cadre des compétences qui lui ont été transférées en matière d'urbanisme, a décidé, par délibération du 16 décembre 2020, de mettre en œuvre la modification n° 9 de ce PLU et par arrêté en date du 23 novembre 2021, Madame la Présidente a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet correspondant à cette modification. Cette enquête s'est tenue en mairie de Nozay du 15 décembre 2021 au 15 janvier 2022 soit pendant 32 jours consécutifs.

En application de l'arrêté cité précédemment j'ai tenu en tant que commissaire enquêteur 4 permanences en mairie de Nozay :

- le mercredi 15 décembre 2021 de 9h à 12h,
- le jeudi 23 décembre 2021 de 14h à 17h,
- le vendredi 7 janvier 2022 de 14h à 17h,
- le samedi 15 janvier 2022 de 9h à 12h.

2. Le projet de modification n° 9 du PLU de Nozay

2.1. L'opération prévue

Afin de pouvoir, à court terme, réaliser une opération mixte d'habitat répondant aux demandes récentes des ménages le projet prévoit :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 3,47 ha actuellement zonée en 2AU au lieu-dit « Châtelet » avec mise en place d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire correspondant,

- le passage d'un zonage 1AU à un zonage 2AU d'une zone de 5,4 ha située au sud-ouest du bourg, à proximité de la route de Nort-sur-Erdre et du lieu-dit « La Renardière ». Cette évolution d'une zone immédiatement urbanisable vers une zone urbanisable à terme répond à une réserve de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) demandant explicitement de ne pas augmenter les surfaces ouvertes à l'urbanisation. L'OAP existante sur ce territoire est toutefois maintenue.

2.2.Le projet d'OAP du Châtelet

Le projet prévoit la composition d'une OAP sur le site avec pour objectifs :

- d'accueillir une opération de 70 à 75 logements avec une densité minimum de 20 logements par hectare,
- d'assurer une mixité sociale en prévoyant au moins 20 % de logements sociaux et une mixité typologique,
- d'assurer la connexion du nouveau quartier avec le centre-bourg,
- de mener un travail d'intégration paysagère et architecturale
- de réfléchir au-delà du périmètre de l'OAP à l'aménagement global du secteur situé entre la rue du Petit Perray et la route de Nord sur Erdre.

Le projet comporte également une mise à jour du règlement écrit de la zone 1AUa afin de le rendre compatible avec l'aménagement prévu sur le nouveau site urbanisable du Châtelet.

3. L'enquête publique

3.1. L'information du public

Un avis d'information a été publié dans les annonces légales des journaux « Ouest France » et « Presse Océan » en date du 30 novembre 2021 puis rappelé dans ces mêmes quotidiens dans leurs éditions du 21 décembre 2021.
Cet avis a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches en mairie et sur le site de projet.
En début de l'enquête, en l'absence de concertation préalable et de réaction au projet, il a été convenu d'informer personnellement, par courrier, les propriétaires de la zone concernée par le passage d'un zonage 1AU à un zonage 2AU.

L'information générale me semble avoir été conforme aux prescriptions réglementaires. L'information personnalisée pour les propriétaires concernés par un changement de zonage m'a semblé importante au regard des conséquences directes du projet sur leurs propriétés.

3.2. Le dossier à disposition du public

Le dossier à disposition du public tant en mairie que sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune de Nozay comprenait :

- les pièces techniques avec notamment une notice explicative, une notice descriptive de l'OAP du Châtelet, et un extrait du règlement écrit du PLU avec identification des modifications prévues,
- les avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA) notamment l'avis de l'État avec en annexe l'avis de la CDPENAF),
- diverses pièces administratives.

Le dossier m'est apparu clair et facile d'accès.

3.3. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant matérielles que relationnelles, sans incident particulier.

Sept personnes ont été reçues en mairie durant les permanences :

- Cinq d'entre elles portaient des sujets se rapportant au PLU en place totalement indépendants du projet de modification objet de l'enquête. Deux contributions ont toutefois été portées au registre d'enquête.

  Ces interventions et les questions posées ont été portées à la connaissance de la Communauté de communes.

- Deux interventions se rapportent directement au dossier. Elles émanent de 2 propriétaires concernés par le changement de zonage du secteur 1AU du lieu-dit « La Renardière » et l'une d'entre elles a été confirmée par courrier.

Aucune contribution n'a été reçue à l'adresse mail dédiée enquetes-publiques@cc-nozay.fr

4. Conclusions du commissaire enquêteur

Les conclusions ci-après sont établies en prenant en compte le dossier de modification n° 9, les avis des PPA, les observations du public et les réponses de la Communauté de communes au procès-verbal de synthèse.

4.1. Sur la compatibilité avec le le plan d'aménagement durable (PADD) du PLU et avec les documents supra-communaux

Le dossier de modification s'inscrit parfaitement dans les objectifs et les orientations du PADD du PLU actuellement en vigueur notamment dans les axes d'action portant sur la croissance urbaine, le développement démographique et l'organisation d'une mixité urbaine et sociale.

Le bilan réalisé à fin 2019 fait apparaître un déficit important au niveau des logements construits par rapport aux prévisions du PADD.

Le Plan local de l'habitat (PLH) mis en place sur la période 2013-2019 par la Communauté de communes prévoyait pour Nozay la construction de 40 nouveaux logements par an, chiffre largement au dessus de la réalité constatée au bilan 2019.

Par ailleurs il y a lieu de constater que la Commune de Nozay, comme l'ensemble du territoire de l'intercommunalité, ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

4.2. Sur le besoin d'ouverture à l'urbanisation

Le maître d'ouvrage justifie en tout premier lieu le besoin d'ouvrir un nouvel espace à l'urbanisation par le déficit de constructions par rapport aux prévisions du PLU et du PLH, prévisions qui sont sensées guider les équipements structurants de la commune et les aménagements urbains.

Le maître d'ouvrage analyse également le statut de l'ensemble des espaces identifiés comme immédiatement constructibles (zonage 1AU) et constructibles à terme (zonage 2AU) restants au PLU. Il constate qu'en raison de contraintes locales agricoles ou environnementales et parfois de rétention foncière aucun espace n'est actuellement disponible pour engager une opération d'urbanisation nouvelle.

En réponse au procès-verbal de synthèse, la Communauté de communes a également établi un bilan de la situation du moment qui laisse apparaître que les possibilités de constructions en « dents creuses » ont été largement mobilisées, qu'elles sont aujourd'hui limitées et qu'il n'y a pas d'offre de logements locatifs malgré une forte demande.

Le nombre de demandes se rapportant à l'urbanisation (permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme) est en augmentation nette en 2021.

L'ensemble de ces éléments me conduit à considérer, au regard des chiffres avancés par la Communauté de communes, que le besoin d'engager l'urbanisation d'une nouvelle zone est bien avéré.

4.3. Sur l'urgence de l'opération

La situation décrite au dossier et le bilan de la situation actuelle figurant dans la réponse apportée au procès-verbal de synthèse conduisent la Communauté de communes à considérer l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation comme urgente, sans pouvoir attendre la finalisation du PLUi.

Dans ce contexte la maîtrise par la Commune du foncier doit permettre d'accélérer le processus de viabilisation et le secteur du Châtelet semble donc bien répondre aux besoins identifiés.

4.4. Sur la prise en compte des conditions d'acceptation et des réserves formulées par l'État

En l'absence de SCOT et en application de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ne peut être envisagée qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État,

après avis de la CDPENAF.

Dans le cadre d'une consultation précédente, la CDPENAF avait fixé 2 conditions préalables à la recevabilité d'une demande d'ouverture à l'urbanisation du site du Châtelet :

- la fermeture de surfaces 1AU à hauteur minimale des surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- une amélioration notable de la qualité d'insertion du nouveau quartier en concertation avec les architectes et paysagistes conseils de l'État.

Ces 2 conditions sont satisfaites notamment par la fermeture à l'urbanisation du secteur zoné 1AU situé enter la route de Nort-sur-Erdre et le lieu-dit « La Renardière ».
L'opposition d'un habitant propriétaire sur le secteur a été clairement exprimée. Il faut toutefois noter qu'aucun projet d'urbanisation n'a abouti à ce jour sur ce site.

D'une manière générale il y aura lieu de se reposer la question des sites retenus pour une urbanisation future dans le cadre des réflexions en cours sur le PLUi. La situation actuelle avec des sites figurant au PLU mais à priori non opérationnels semble paradoxale.

Par ailleurs, la Communauté de communes a fait savoir dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse qu'elle aménagerait l'OAP prévue sur le site à urbaniser pour prendre en compte les réserves accompagnant l'avis favorable de l'État portant sur la densité de logements, sur l'ouverture de perspectives vers l'église du bourg et les bandes boisées existantes ainsi que sur l'aménagement de noues et fossés en remplacement du bassin de rétention des eaux de pluie.

La faisabilité de l'opération ayant été conditionnée, malgré le contexte existant, à la fermeture d' une surface 1AU à hauteur de la nouvelle surface ouverte à l'urbanisation, je constate que le projet est conforme aux conditions d'acceptabilité qui lui avaient été imposées. Par ailleurs, le projet prend en compte les réserves posées par Le Préfet pour l'aménagement du site du Châtelet.

4.5.Sur la prise en compte de l'environnement et sur l'intégration paysagère

Le projet se veut exemplaire sur ces points avec la mise en place d'une OAP sur le site du Châtelet, bien détaillée au dossier. Cette OAP couvre le site prévu à urbaniser mais les réflexions ont été au-delà, notamment pour prévoir les déplacements et les accès.

Sur les plans de l'environnement et du paysage on peut noter :

- une identification des zones humides conduite suivant la réglementation en vigueur. Les zones répertoriées « humides » ont été exclues de la zone aménagée,
- la conservation des boisements, des haies et des motifs végétaux existant en périphérie du site,
- l'aménagement d'un espace paysager central,

- la recherche prévue d'une gestion intégrée des eaux pluviales notamment à partir de noues et fossés,
- la préservation des perspectives vers l'église et le bourg de Nozay.

5. Avis du commissaire enquêteur

Au regard du projet, du déroulement de l'enquête, des observations recueillies, des précisions apportées par la Communauté de communes, je considère :

- que l'information du public a été satisfaisante,
- que le dossier mis à disposition du public est précis, concis et conforme aux prescriptions réglementaires,
- que le projet s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU en vigueur et dans ceux du PLH de la Communauté de communes de Nozay,
- que les conditions d'acceptabilité pour l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation fixées par l'État sont satisfaites,
- que le besoin d'ouvrir un nouvel espace à l'urbanisation est avéré ar regard des bilans figurant au dossier,
- qu'il semble urgent de lancer l'opération et que le site retenu est compatible avec cette urgence,
- que le projet prend en compte l'environnement et recherche une intégration paysagère de qualité.

Dans ces conditions, je donne un avis favorable à la modification n°9 du PLU de la Commune de Nozay sous réserve d'une adaptation du projet d'OAP prévu sur le site du Châtelet pour prendre en compte les 3 réserves émises par l'État portant respectivement sur la densité de logements, l'ouverture de perspectives vers l'église du bourg et les bandes boisées existantes et sur l'aménagement de noues et fossés en remplacement du bassin de rétention des eaux pluviales.

Fait à Nozay le 14 février 2022

Jany Larcher