

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025

ID : 044-214400517-20250328-2025_3_28_037A-DE



DERVAL
En Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme de Derval

Modification n°1

Approuvé le 28 mars 2025

I. Notice explicative valant rapport de présentation



URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Sommaire	2
1 Cadre global de la procédure	3
1.1 Contexte communal	3
1.2 Contexte du document d'urbanisme	3
Le PLU de Derval	3
1.3 Cadre réglementaire	3
1.3.1 Objectif de la procédure de modification	3
1.3.2 Cadre de l'évaluation environnementale	4
1.3.3 Cadre de l'enquête publique.....	6
Modifications apportées au PLU	8
2 Modification du règlement graphique	8
2.1 Objet 1 : évolution des zones AUh2 et Uec.....	8
2.2 Objet 2 : Ajout de bâtiments pouvant changer de destination en zone A.....	10
2.3 Objet 3 : Ajout du périmètre ABF autour du château.....	22
3 Modification du règlement écrit	24
3.1 Objet 1 : rendre constructible le second rideau de la zone UA.....	24
3.2 Objet 2 : ajout d'une règle pour l'obligation d'un espace poubelle pour les bâtiments collectifs	27
3.3 Objet 3 : suppression du retrait de 20 cm pour les annexes	28
3.4 Objet 4 : Encadrement de la construction de toitures terrasses	29
3.5 Objet 5 : Encadrement de l'intégration paysagère de la zone AUe	32
3.6 Objet 6 : Opération d'ensemble et R.151-21	36
3.7 Objet 7 : Changement d'affectation	36
4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	37
4.1 Objet 1 : Modification de l'OAP rue de Nantes.....	37
4.2 Objet 2 : Modification de l'OAP secteur des Echos.....	41
5 Adaptation du rapport de présentation	45
5.1 Objet 1 : évolution des surfaces zones AUh2 et Uec.....	45
6 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	45
7 Absence de modification des annexes	45
7.1 Objet 1 : Ajout du périmètre ABF autour du château	45

1 Cadre global de la procédure

1.1 Contexte communal

Derval s'inscrit le long de l'axe qui relie Rennes à Nantes, deux grandes villes historiques et désormais le cœur de métropoles de l'Ouest attractives. Si Derval a toujours été situé le long de cet axe historique qui traverse le bourg (comme en témoigne la toponymie avec les rues de Rennes et Nantes), la mise en service de la voie rapide (RN137) à la fin des années quatre-vingt a contribué à rapprocher la commune de ces deux villes, de leurs emplois et de leurs services. Cette situation a ainsi largement contribué à l'attractivité de Derval, qui se positionne à mi-chemin entre deux grands bassins d'emplois dynamiques, et dispose d'une vitrine économique sur cet axe majeur.

Derval fait partie de la communauté de communes Châteaubriant-Derval

Elle 3 556 habitants au 1^{er} janvier 2021 sur une superficie de 6386 hectares.

La commune de Derval est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La municipalité engage ici la première procédure d'évolution depuis la révision de son Plan Local d'Urbanisme, 03 juin 2022.

1.2 Contexte du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

Le PLU de Derval

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvée le 03 juin 2022 par le conseil municipal.

Le PLU s'organise autour de 5 grands axes déclinés dans le PADD :

- Trouver un logement qui correspond à ses besoins et ses envies : offrir une réponse adaptée et du choix à ceux qui souhaitent s'installer ou simplement rester
- Bénéficier d'un bourg bien équipé et bien desservi : offrir commerces, services, équipements pour tout un bassin de vie
- Profiter de la vie à la campagne : de la proximité des espaces naturels, du grand paysage et du patrimoine d'une commune des marches de Bretagne
- Travailler dans un pôle d'emplois : du territoire de Châteaubriant-Derval et vitrine économique sur la RN137
- Avoir le choix d'utiliser ou pas sa voiture : créer les conditions favorables à se déplacer à pied ou à vélo

1.3 Cadre réglementaire

1.3.1 Objectif de la procédure de modification

Après 2 ans d'application, une première modification du PLU est souhaitée par la commune afin d'ajuster le règlement écrit et graphique. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre de projets dans les zones urbaines et ajouter des protections patrimoniales.

Cette modification ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le projet s'inscrit en effet dans les axes suivants :

« **Axe1 : Développer de nouvelles opérations mixtes et exemplaires**

.Développer des opérations d'ensemble en renouvellement urbain voire en extension proche du cœur de bourg

Si l'exigence de modération de la consommation d'espaces s'impose à la commune, cette exigence permet aussi de se poser les bonnes questions sur la localisation des logements dans un bourg bien équipé en commerces, services et équipements comme Derval. La commune doit ainsi veiller à identifier les opportunités pour créer du logement au sein du bourg qui ont du sens dans le projet d'ensemble de la commune. Il s'agit ainsi de trouver un juste équilibre entre la préservation des espaces arborés qui fondent l'identité paysagère du bourg de Derval, et les opportunités de développer des logements en cœur de bourg au plus près des commodités, sans extension de réseaux à charge de la commune. Mais les opportunités n'étant pas suffisantes en cœur de bourg, et la commune souhaitant offrir du choix aux habitants, il convient aussi de développer de nouveaux quartiers qui veilleront à limiter leur incidence sur le tissu agricole, et à optimiser l'espace consommé, sans préjudice à la qualité d'habiter la commune. »

Cette modification ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU détaillés à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas changées ;
- Aucun espace boisé classé, ni aucune zone agricole ou naturelle et forestière n'est réduite ;
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance n'est réduite ;
- Aucune zone à urbaniser n'est ouverte ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme :

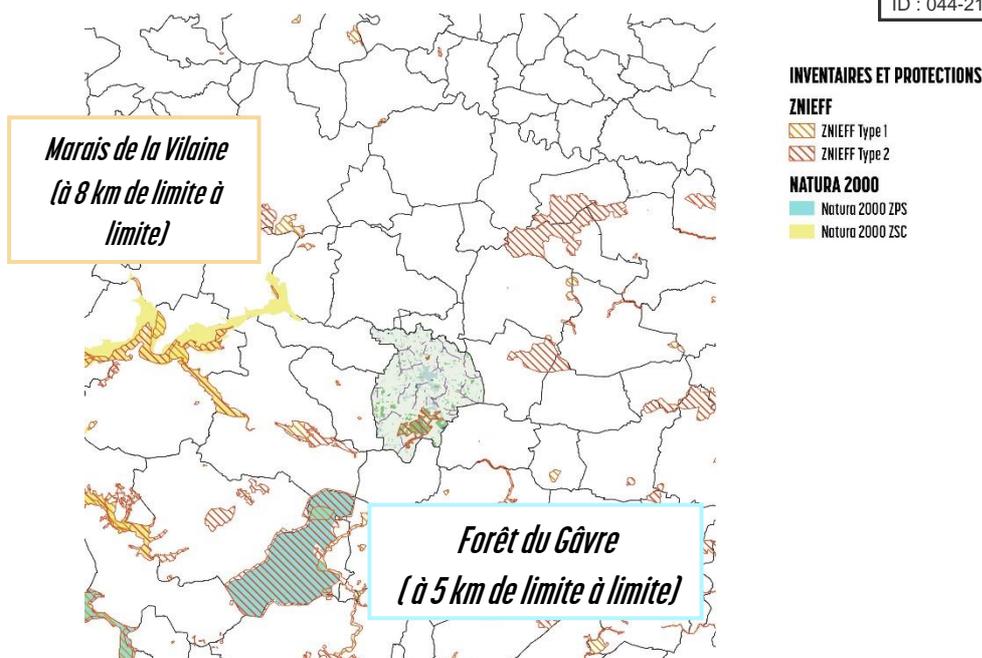
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

1.3.2 Cadre de l'évaluation environnementale

La modification n'ayant pas pour objet de permettre la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000, elle est soumise à un examen au cas par cas tel que prévu par l'article R104-33.

La commune ne compte pas de réservoir Natura 2000, mais deux sites sont situés à moins de 10 km : Marais de la Vilaine (ZSC), Forêt du Gâvre (ZPS)



Article R104-12 – Code de l’urbanisme

Les plans locaux d’urbanisme font l’objet d’une évaluation environnementale à l’occasion :

1° De leur modification prévue à l’article L. 153-36, lorsqu’elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d’affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu’une révision ;

3° De leur modification prévue à l’article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s’il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu’elle est susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement au regard des critères de l’annexe II de la directive 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l’article L. 153-41 ou la rectification d’une erreur matérielle.

Article R104-33 – Code de l’urbanisme

Dans les cas mentionnés à l’article R. 104-8, au 2° de l’article R. 104-10, au II de l’article R. 104-11, à l’article R. 104-12, au 2° de l’article R. 104-14, à l’article R. 104-16 et à l’article R. 104-17-2, lorsqu’elle estime que l’élaboration de la carte communale, la création ou l’extension de l’unité touristique nouvelle ou l’évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d’urbanisme ou de la carte communale est susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n’est pas le cas, elle saisit l’autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d’une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée n’étant pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement, il fait l’objet d’un examen au cas par cas dit « ad hoc ». La commune saisit l’autorité

environnementale pour avis conforme en lui transmettant un dossier comprenant une description du projet ainsi que les raisons selon lesquelles le projet n'aurait pas d'incidence susceptible de requérir une évaluation environnementale.

Article R104-34 – Code de l'urbanisme

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 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, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Dans son avis conforme n° 2024-8182 du 24 septembre 2024, la mission régionale de l'autorité environnementale estime que la présente modification 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, et donc qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

1.3.3 Cadre de l'enquête publique

Le changement de vocation de zone concerné aura pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans le secteur, en autorisant la construction d'habitat auparavant interdite. Ainsi, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification est soumise à enquête publique.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Par délibération du 9 décembre 2024, le conseil municipal a fixé les modalités d'enquête publique. Celle-ci a eu lieu du 23 décembre 2024 au 24 janvier 2025.

1.3.4 Adoption du projet de modification

Le projet de modification n°1 du PLU de Derval a été approuvé par délibération du 28 mars 2025 du conseil municipal de la commune.

Modifications apportées au PLU

2 Modification du règlement graphique

2.1 Objet 1 : évolution des zones AUh2 et Uec

Pourquoi ?

La zone UE correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels. Il s'agit de garantir les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés.

Le secteur UEc correspondant à la zone commerciale d'entrée de ville sur la route de Châteaubriant qui accueille déjà un supermarché et des fonctions de commerces / services qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie ainsi qu'à la zone artisanale mixte du Champ Jubin.

Secteur mixte entre artisanat et commerce, la zone qui a vocation à être maintenue comme tel en garantissant notamment aux commerces en place des conditions d'évolution tout en n'amplifiant pas la concurrence avec les commerces de proximité du cœur de ville. Il s'agit aussi d'optimiser l'usage de ces terrains déjà artificialisés en autorisant de nouvelles fonctions qui pourraient prolonger le cœur de bourg et optimiser les occupations de l'espace du site.

Les parcelles F212/264/182/786/836/787 sont incluses dans la zone UEc à vocation d'activités mais sont occupées par des habitations. Ces secteurs ne sont pas voués à muter en secteur d'activité et l'habitat à vocation à perdurer.

La modification consiste en un élargissement de la zone AUh2 afin de permettre l'évolution des habitations existantes en préservant la vocation d'habitat. Le choix du zonage en AUh2 permet de maintenir une continuité cohérente des zones et d'éviter les micro-zonages.

L'OAP initiale évolue en conséquence du nouveau périmètre de la zone AUh2. (se référer à la partie 4 du document)

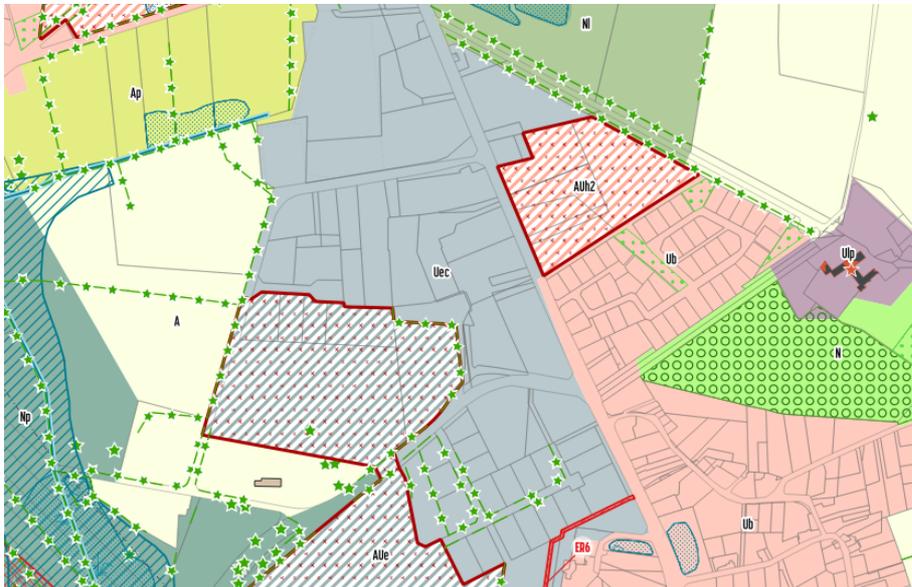
Détail des modifications

Le zonage UE sera amputé de deux micro-secteurs qui seront zonés en Auh2.

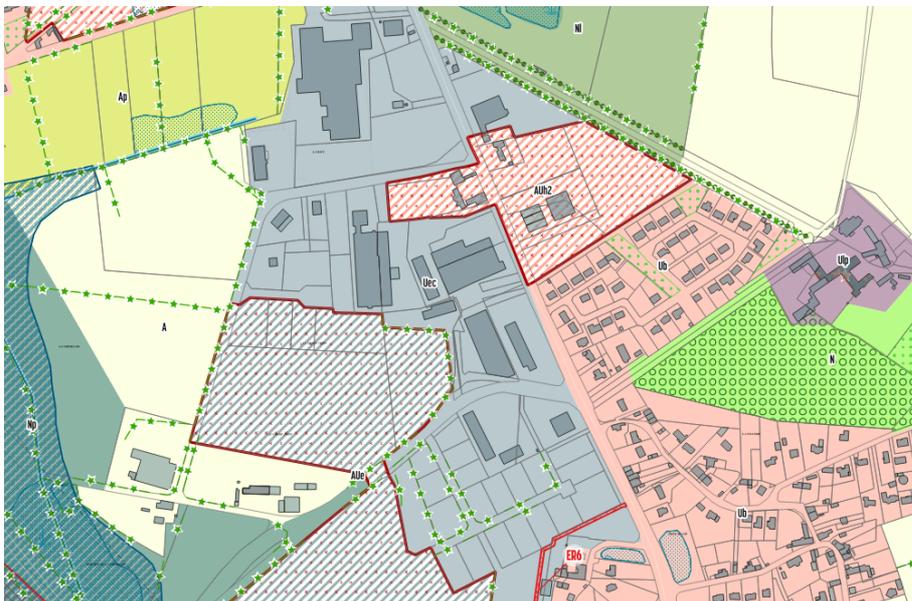
Les secteurs concernés :



Zonage en vigueur



Zonage modifié



2.2 Objet 2 : Ajout de bâtiments pouvant changer de destination en zone A

Pourquoi ?

Plusieurs bâtiments à valeur patrimoniale qui ne font pas usage d'habitation ont été identifiés depuis l'approbation du PLU. L'objectif est d'identifier ces bâtiments au titre du L.151-11 du C. U.

Détail des modifications

L'annexe du règlement répertoriant les bâtiments susceptibles de changer de destination est mise à jour. La numérotation des bâtis a été revue. Les bâtiments sont identifiés au règlement graphique.

Détail du bâtiment

Le bâtiment identifié, d'une surface de 93 m², est en pierre typique de la région avec une appareillage en pierres de différentes natures dont du schiste utilisé comme chaînage structurel.

Sa toiture, en double pente sur la partie principale et mono-pente sur la partie garage, est en tôle d'amiante. La couverture devra être changée en cas de changement de destination.

Ce bâti se trouve dans le prolongement d'une longère, le long de la rue. Son accès est facile.

Il se trouve dans le hameau de la Musse, 8 La Musse, qui est zoné en A sur la parcelle YV184.

Le bâtiment concerné



Zonage en vigueur



Zonage modifié



Détail du bâtiment

Le bâtiment identifié, d'une surface de 306 m², est composée d'une habitation à usage agricole délabrée et d'une grange en pierre accolée.

Les bâtiments sont en pierre typique de la région avec une appareillage en pierres de différentes natures dont du schiste utilisé comme chaînage structurel, la partie habitation a été recouverte d'un enduit.

L'ensemble des toitures, en double pente est en ardoise.

Ce bâti se trouve le long de de la rue. Son accès est facile.

Il se trouve dans le hameau de la Musse, 1 La Chesnaie, qui est zoné en A sur la parcelle YV179.

Le bâtiment concerné



Zonage en vigueur



Zonage modifié



Détail du bâtiment

Le bâtiment identifié, d'une surface de 72 m², est une ancienne grange en pierre typique de la région avec une appareillage en pierres de différentes natures dont du schiste utilisé comme chaînage structural, la partie habitation a été recouverte d'un enduit.

La toiture en double pente est en ardoise.

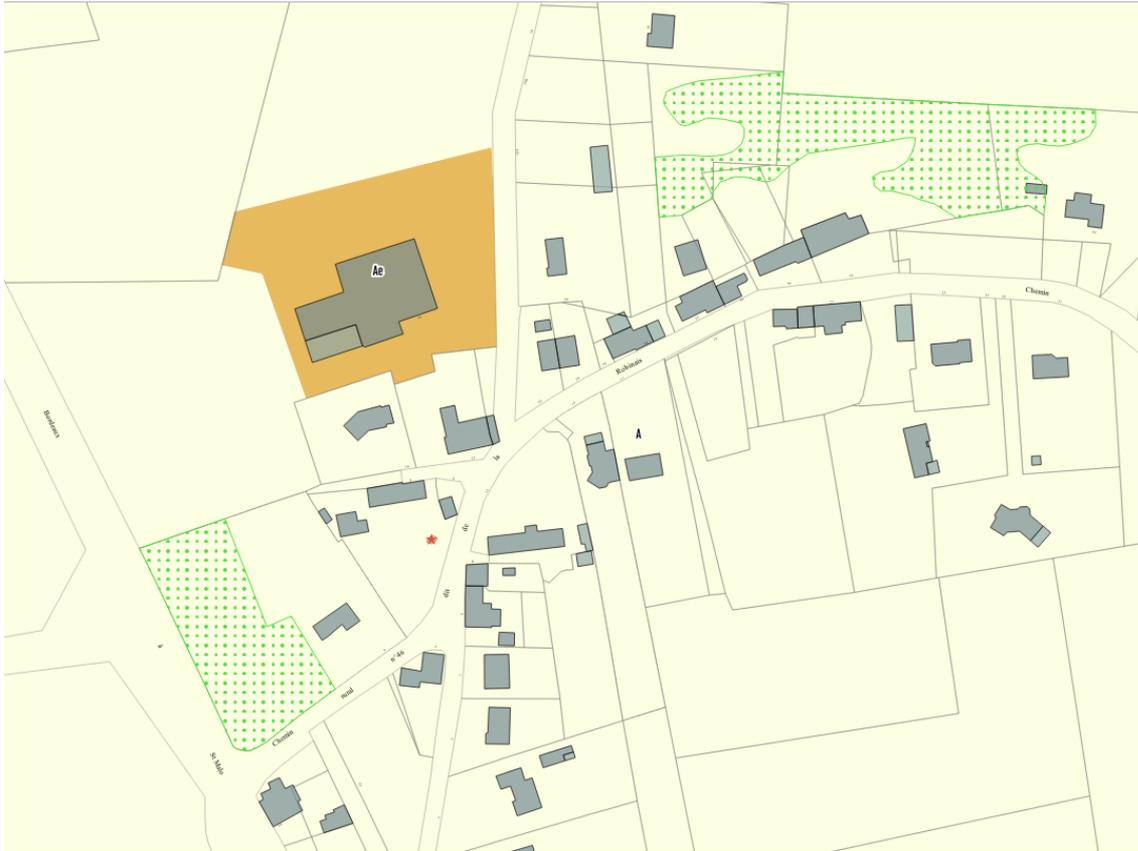
Ce bâti se trouve au sein d'une propriété habitée. Son accès est facile.

Il se trouve dans le hameau la Saule, 8 La Robinais, qui est zoné en A sur la parcelle ZI157.

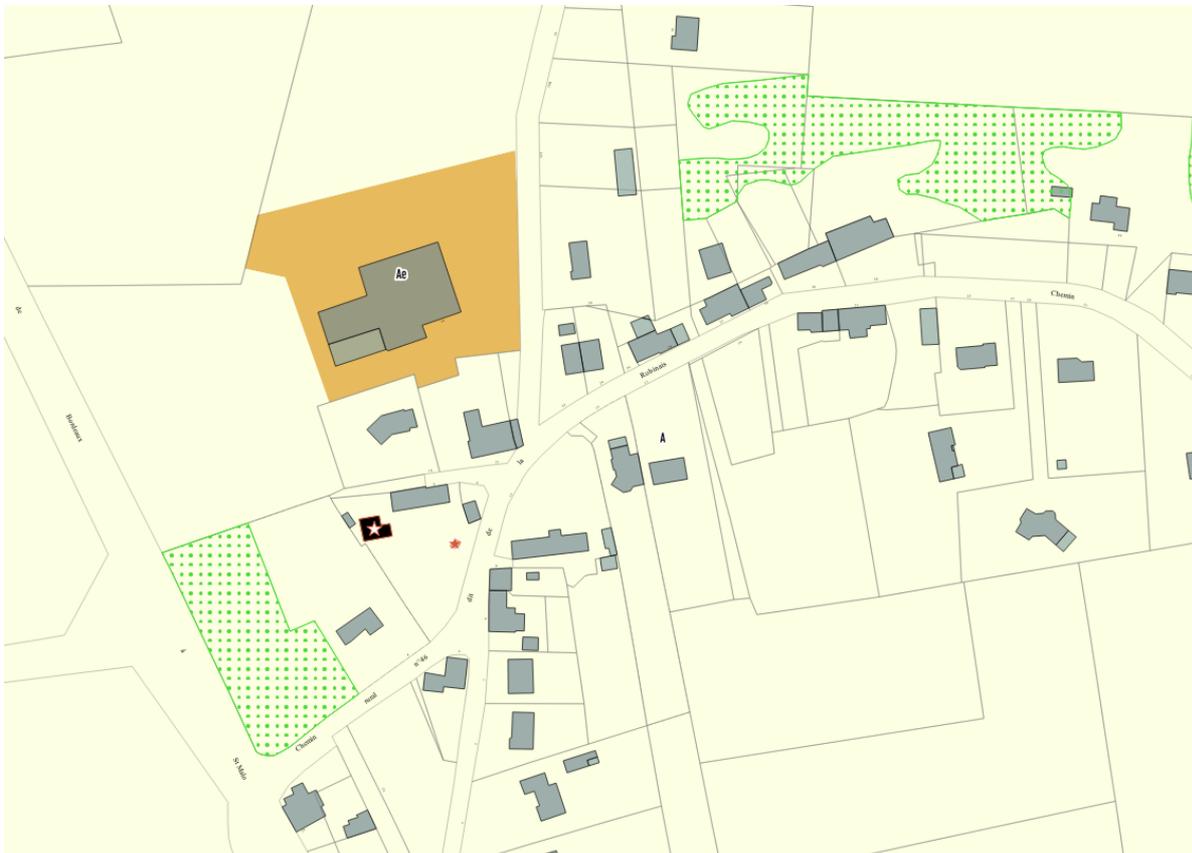
Le bâtiment concerné



Zonage en vigueur



Zonage modifié



Détail du bâtiment

Le bâtiment identifié, d'une surface de 330 m², est composée d'une habitation à usage agricole et d'une grange en pierre accolée.

Le bâtiment est en pierre typique de la région avec une appareillage en pierres de différentes natures dont du schiste utilisé comme chaînage structurel.

La toiture en double pente est en ardoise.

Ce bâti se trouve le long de la rue. Son accès est facile.

Il se trouve dans le hameau du Grand Clos, 4 La Touche, qui est zoné en A sur la parcelle ZE169.

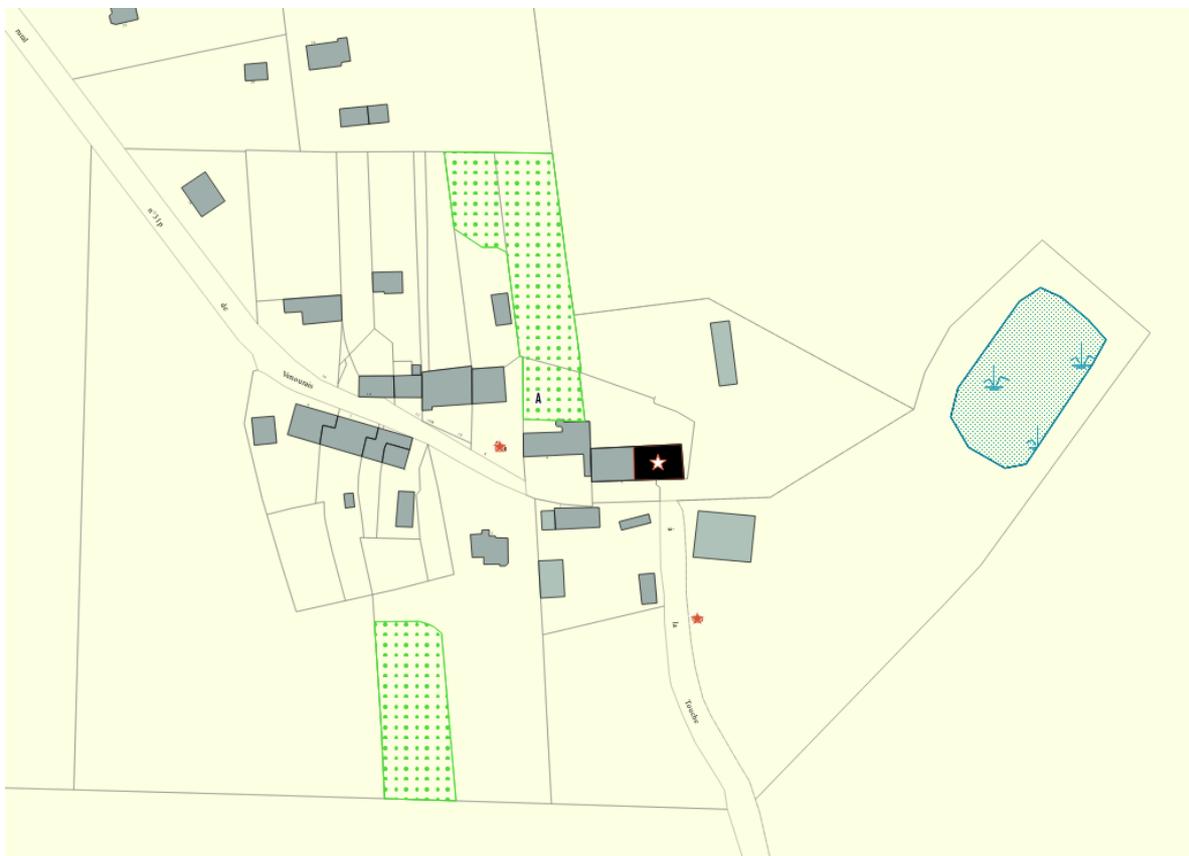
Le bâtiment concerné



Zonage en vigueur



Zonage modifié



Détail du bâtiment

Le bâtiment identifié, d'une surface de 156 m², est une grange en pierre typique de la région avec une appareillage en pierres de différentes natures dont du schiste utilisé comme chaînage structurel.

La toiture en double pente est en bac acier.

Ce bâti se trouve en léger recul de la rue. Son accès est facile.

Il se trouve dans de le Hameau Le Landray, 2 Lavardin, qui est zoné en A sur la parcelle ZV26.

Le bâtiment concerné



Zonage en vigueur



Zonage modifié



Détail des bâtiments

Il s'agit d'un ensemble bâti composé d'une longère (86 m²) et d'une grange (331 m²) en pierre typique de la région.

Les toitures en double pente sont en ardoise.

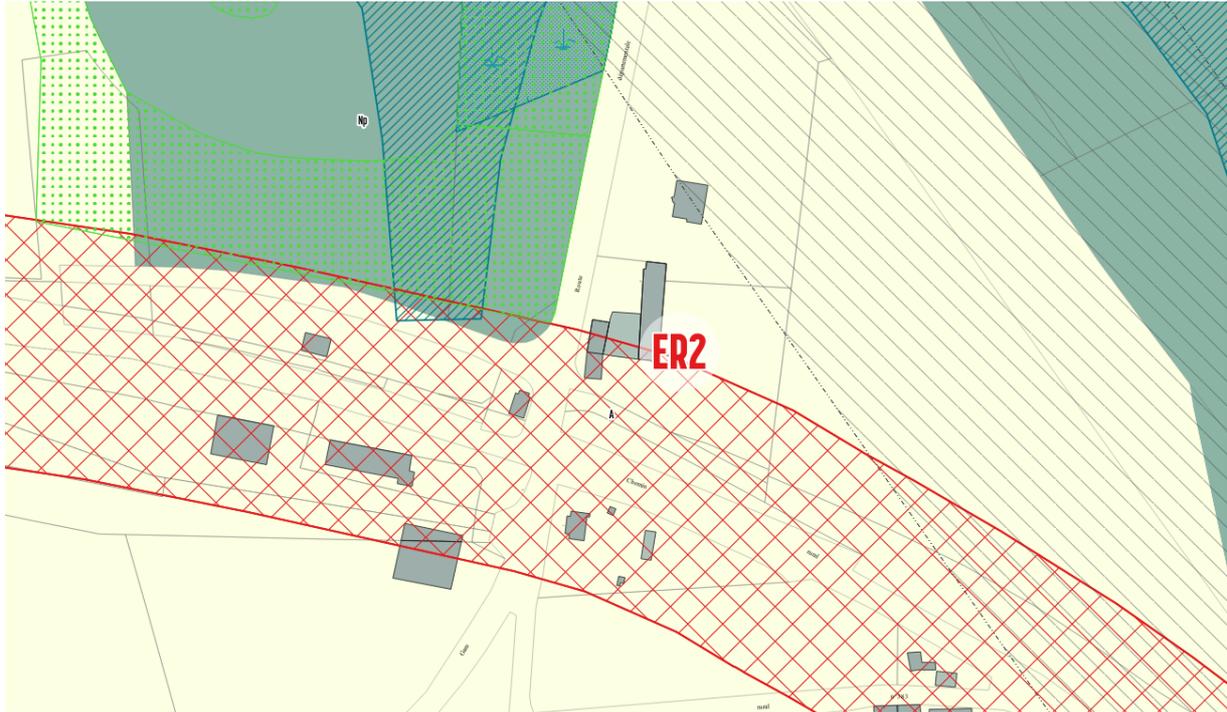
La longère est en recul de quelques mètres par rapport à la route tandis que la grange se trouve en recul. Un préau en fibrociment et structure métallique relie les deux bâtiments mais en présente pas d'intérêt patrimonial. L'accès est facile.

Il se trouve dans de le Hameau La Gare, 5 La gare, qui est zoné en A sur la parcelle XR175.

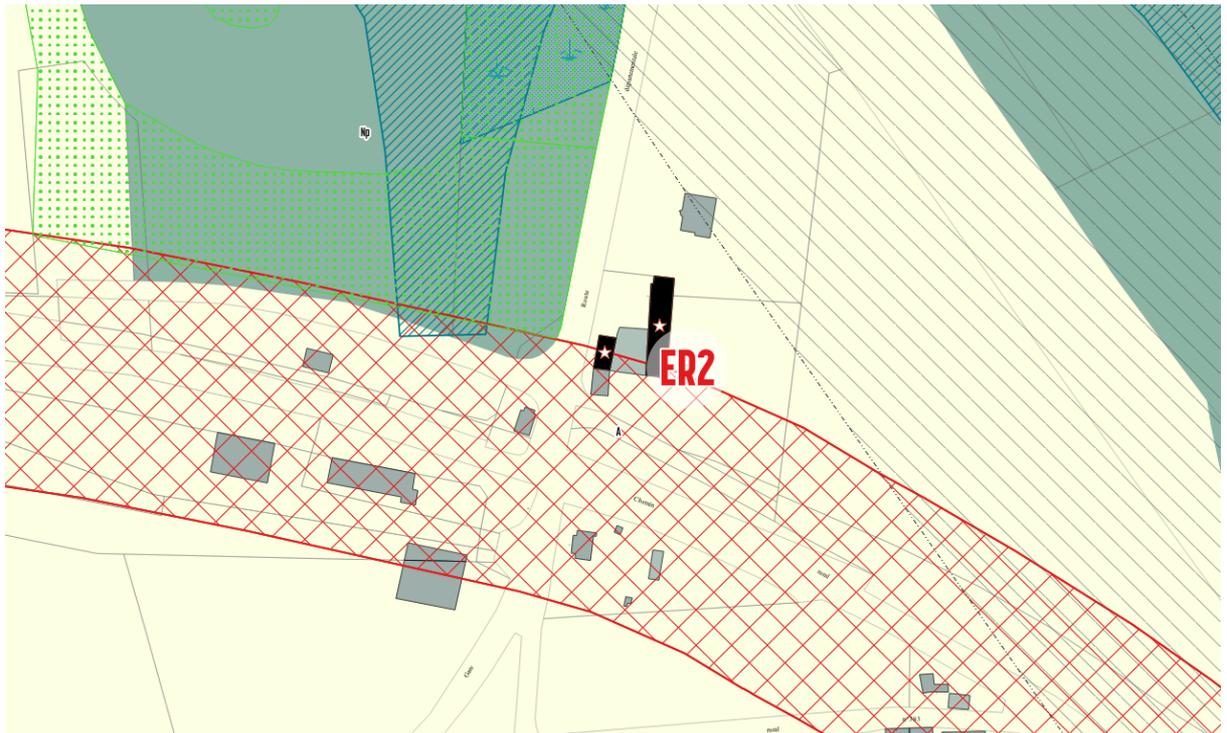
Les bâtiments concernés



Zonage en vigueur



Zonage modifié





2.3 Objet 3 : Ajout du périmètre ABF autour du château

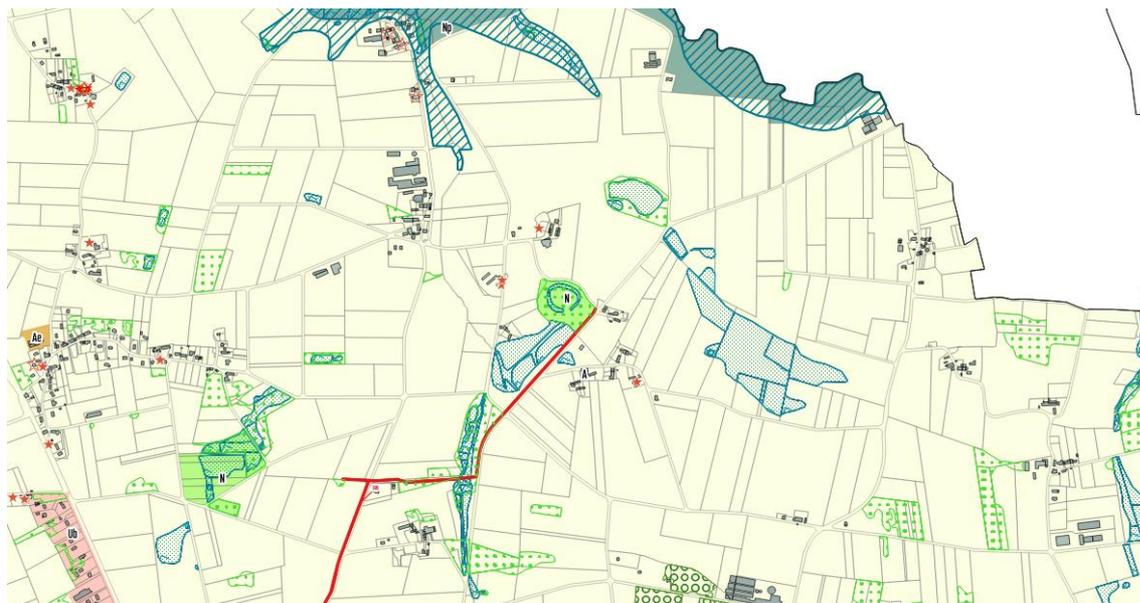
Pourquoi ?

Le 4 novembre 2021, l'arrêté d'extension de protection du château de Derval a été approuvé. Le périmètre est différent de celui affiché dans le PLU en vigueur.

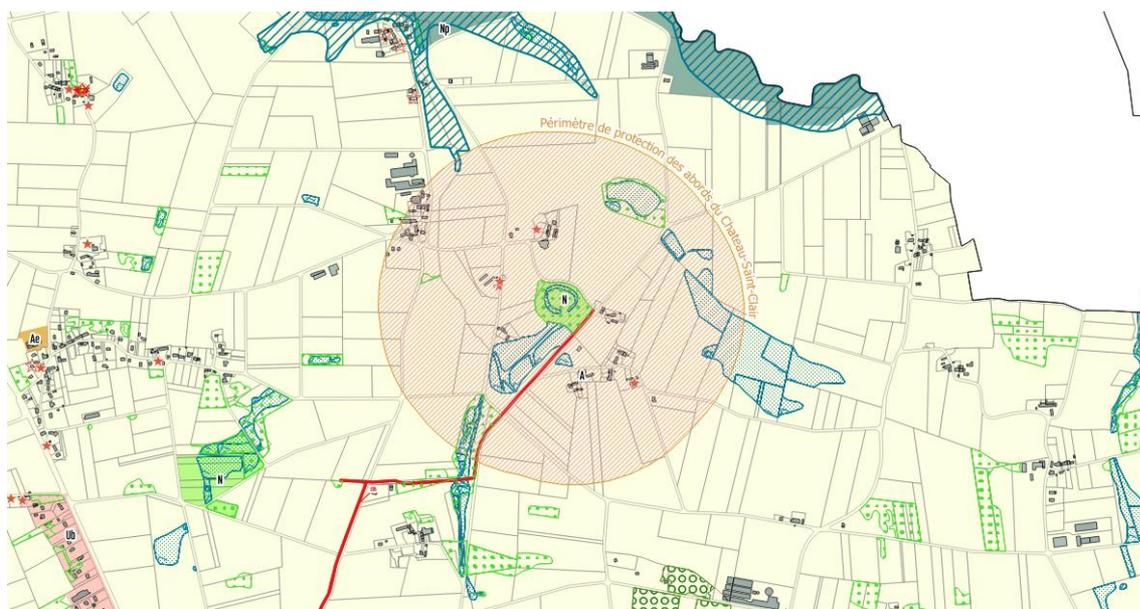
Détail des modifications

Le périmètre est mis à jour est affiché dans le plan de zonage à titre d'information surfacique.

Zonage en vigueur



Zonage modifié



3 Modification du règlement écrit

3.1 Objet 1 : rendre constructible le second rideau de la zone UA

Pourquoi ?

Dans le PLU en vigueur, le second rideau de la zone Ua est inconstructible. La zone Ua s'inscrit autour des grands axes routiers du centre-bourg de la commune de Derval. La commune avait fait le choix de ne pas permettre la constructibilité en second rideau pour préserver des potentiels constructibles futurs et ne pas créer de nouvelles sorties voitures sur ces axes principaux. Aujourd'hui, la commune souhaite répondre à une demande de constructibilité en second rideau mais en respectant le principe de mutualisation des accès :

- la mutualisation d'accès existants pour la création d'un logement
- la possibilité de créer un nouvel accès à partir de la création de 2 logements.

Détail des modifications

Zones concernées :



Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

> CAS GÉNÉRAL

IMPLANTATIONS

Les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative...) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

> CAS GÉNÉRAL

On distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire.

- **La bande d'implantation dite « principale »** s'étend jusqu'à 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.
- **La bande d'implantation dite « secondaire »**, s'étend au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

× PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES, À MODIFIER OU À CRÉER
Privilégier l'implantation en « premier » rideau et constituer un front bâti sur la rue

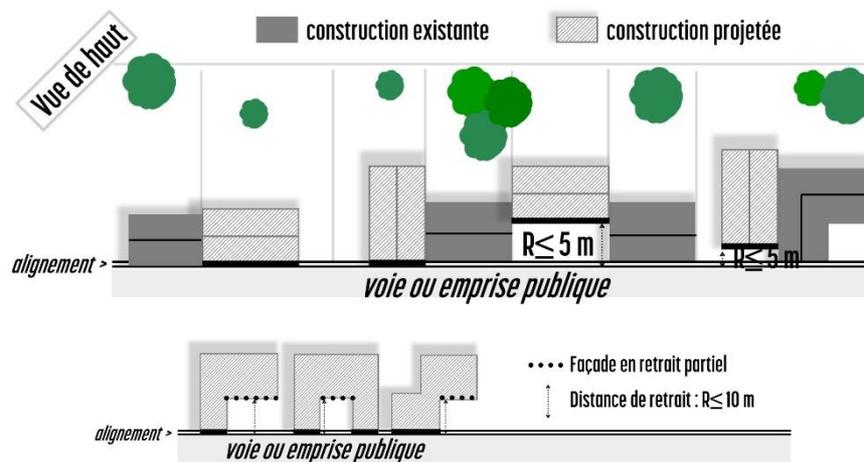
Les constructions doivent s'implanter en premier lieu **dans la bande d'implantation principale**.

Bande principale

Les constructions s'implantent :

- sur tout ou partie de **l'alignement**,
- ou en **retrait de 5 mètres** maximum.

En cas de retrait partiel, la façade implantée en décroché est implantée à 10 mètres maximum de l'alignement.



[Illustration sans valeur réglementaire]

Bande secondaire

Lorsqu'une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, **une construction peut s'implanter dans la bande d'implantation dite « secondaire »** (il peut s'agir d'un prolongement ou de l'extension d'une construction de la bande principale) en **retrait de plus de 20 mètres** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. La construction en second rideau est conditionnée au fait de ne pas créer de nouvel accès sauf en cas de mutualisation à minima pour deux logements.

[...]

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Les nouveaux accès desservant toute nouvelles constructions en second rideaux sont interdits sauf en cas d'une mutualisation pour à minima deux logements.



ARTICLE UA9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

3.2 Objet 2 : ajout d'une règle pour l'obligation d'un espace poubelle pour les bâtiments collectifs

Pourquoi ?

Depuis l'approbation du PLU, des habitations ont été divisées en plusieurs logements mais, sans règle d'obligation d'avoir un espace poubelles pour les bâtiments collectifs, les poubelles se retrouvent sur l'espace public. C'est pourquoi une règle sera inscrite dans le PLU modifié

Détail des modifications

Zones concernées :



Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Pour toute opération neuve de plus de 2 logements et toute opération de réhabilitation créant un logement supplémentaire ou plus, un espace destiné aux poubelles en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur

3.3 Objet 3 : suppression du retrait de 20 cm pour les annexes

Pourquoi ?

Dans le règlement en vigueur, l'implantation des annexes est libre. Il est préconisé de les implanter en retrait de 20 cm des limites séparative sous la formulation suivante : « S'il y a lieu, la distance de retrait vis-à-vis d'une limite est au moins égale à 0,2 mètre. ». Cette règle incitative avait pour but d'assurer le nettoyage des parois des cabanons.

Pour faciliter l'instruction, il est demandé de supprimer cette règle puisque la règle d'implantation libre est suffisante.

Détail des modifications

Zones concernées :



Extraits du règlement écrit

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

ARTICLE UA4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS

[...]

> ANNEXES

Dans le cas de la création d'annexes, **celles-ci peuvent s'implanter librement**, à l'alignement ou en retrait, et sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (sous réserve du respect des conditions de hauteur et d'implantations par rapport aux limites séparatives définies ci-après). ~~S'il y a lieu, la distance de retrait vis-à-vis d'une limite est au moins égale à 0,2 mètre.~~

3.4 Objet 4 : Encadrement de la construction de toitures terrasses

Pourquoi ?

Le règlement en vigueur impose les toitures à pentes dites traditionnelles avec une pente entre 40° et 60°. Seuls cas d'exceptions permettent des pentes différentes.

La commune souhaite rendre possible la construction de toits terrasses et faible pente en second rideau dans la zone Ua pour conserver une harmonie en centre-bourg et rendre possible la construction de toits terrasses et faible pente sans contrainte sur le reste de la commune.

Détail des modifications

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Zones concernées :



ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURES

> ASPECT

La couverture des constructions et des annexes ~~doit respecter~~ **doit s'intégrer** à l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

> FORME

× TOITURES À PENTES DITES TRADITIONNELLES

Les constructions présentent des **toitures à pentes dites traditionnelles** : le faîtage principal est parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture a deux versants principaux avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 60°.

× AUTRES CAS

Une pente différente peut être autorisée :

- pour les constructions en **second rideau**
- pour **des annexes** et **des volumes** d'une hauteur inférieure au volume principal de la construction (nouvelle ou existante sur l'unité foncière),
- si le projet s'inscrit dans le **prolongement d'une construction existante** (sur l'unité foncière ou sur le terrain voisin en limite séparative) qui ne relève pas des caractéristiques définies ci-dessus (pente inférieure ou supérieure)

- pour une **écriture plus contemporaine de la toiture à double pente** (pans de toiture dissymétriques par exemple)
- pour les **constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif** dans la mesure où la construction présente un parti pris architectural particulier.

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

Zones concernées :



ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

TOITURES

> ASPECT

La couverture des constructions et des annexes ~~doit respecter~~ **doit s'intégrer** à l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'emploi de **matériaux de teinte grise ou similaire à l'ardoise** est ainsi le plus souvent à privilégier.

> FORME

~~* — TOITURES À PENTES DITES TRADITIONNELLES~~

~~Les constructions présentent des **toitures à pentes dites traditionnelles** : le faîtage principal est parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture a deux versants principaux avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 60°.~~

~~* — AUTRES CAS~~

~~Une pente différente peut être autorisée :~~

- ~~— pour **des annexes et des volumes** d'une hauteur inférieure au volume principal de la construction (nouvelle ou existante sur l'unité foncière),~~
- ~~— si le projet s'inscrit dans le **prolongement d'une construction existante** (sur l'unité foncière ou sur le terrain voisin en limite séparative) qui ne relève pas des caractéristiques définies ci-dessus (pente inférieure ou supérieure)~~
- ~~— pour une **écriture plus contemporaine de la toiture à double pente** (pans de toiture dissymétriques par exemple)~~

~~— pour les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif dans la mesure où la construction présente un parti pris architectural particulier.~~

EN CAS DE VOLUME DISPOSANT D'UNE TOITURE TERRASSE ou à faible pente:

- Les éléments disposés en toiture qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.
- L'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.
- La végétalisation est encouragée et les matériaux de couverture doivent en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.
- Son insertion dans le paysage et les gabarits de la rue doit être particulièrement travaillée, si nécessaire par un traitement du dernier étage en attique ou en travaillant par des teintes ou matériaux la façade du dernier étage.

3.5 Objet 5 : Encadrement de l'intégration paysagère de la zone AUe

Pourquoi ?

La zone AUe correspond à des espaces à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Elle vise à assurer le développement d'une offre foncière économique d'intérêt communautaire.

Celle-ci a fait l'objet de dépôt de permis de construire et de permis d'aménager. La MRAE a donné un avis dans le cadre du projet de parc d'activité des Vignes et février 2023 Elle recommande à la collectivité de compléter les dispositions du PLU par des règles opposables visant à assurer l'insertion paysagère des aménagements futurs sur ce secteur.

Détail des modifications

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

Zones concernées :



ARTICLE AUE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

> Simplicité et proportions de leurs volumes

× VOLUMES

Les volumes sont simples, adaptés à la forme parcellaire.

Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volumes peut être à moduler par des décrochements ou des jeux de volume et de hauteur différents.

× OUVRAGES TECHNIQUES type édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres

Ils doivent être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite. Ils doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves.

> Qualité des matériaux, harmonie des couleurs et tenue générale

L'harmonie des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades visibles depuis la rue ou l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) sont recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Le choix de l'aspect et des teintes employées doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction, notamment le paysage de la rue dans laquelle la construction s'inscrit.

> Façades

× **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE UA, UB OU AUH**

Une façade orientée vers la limite séparative et située à moins de 10 mètres doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

× **FAÇADE TOURNÉE VERS UNE LIMITE SÉPARATIVE À L'INTERFACE AVEC UNE ZONE A OU N**

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels, par exemple par une haie bocagère ou des arbres de haute tige.

× **FAÇADE TOURNÉE VERS LA RN 137 ET LA RD537**

Les façades orientées vers la Route nationale 137 et la route départementale 537 doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif et doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public.

> Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques non intégrés dans le bâtiment doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté (**type claustra**).
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET DE LA RURALITÉ

Tout projet concernant un élément identifié au titre du L151-19 comme participant à la préservation du patrimoine et de la ruralité devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « **dispositions applicables à toutes les zones** ».

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont de manière privilégiée **associées à des plantations d'essences locales diversifiées**, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

En cas d'interface non bâtie à l'alignement, celle-ci est traitée :

- soit **en maintenant un espace ouvert avec un traitement de sol (minéral ou végétal) marquant l'alignement**,

- soit **en assurant une continuité par une clôture** qui peut s'implanter en retrait de la voie, au droit du bâtiment.

> CAS GÉNÉRAL

Les clôtures quand elles existent sont ~~doublées de haies vives~~ et doivent être constituées par :

- ~~un grillage ou une grille de teinte sombre, d'une hauteur maximale de 2 mètres,~~
- ~~ou un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une hauteur maximale de 1,80 m et qui répond aux caractéristiques suivantes:~~
 - ~~le muret est réalisé en pierres apparentes, selon les techniques traditionnelles, ou en maçonnerie enduite. Il est d'une hauteur maximale de 1,0 m.~~
 - ~~s'il est surmonté:~~
 - ~~la hauteur du muret représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.~~
 - ~~la grille est de forme simple et de teinte sombre.~~

Les clôtures quand elles ne sont pas exclusivement constituées de haies vives sont doublées côté voiries et emprises publiques de haies vives sur la majorité du linéaire concerné et constitué par :

- un grillage ou une grille de teinte sombre.
- ou un muret, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, le tout correspondant à une hauteur maximale de 1,80 m et qui répond aux caractéristiques suivantes :
 - - le muret est réalisé en pierres apparentes, selon les techniques traditionnelles, ou en maçonnerie enduite. Il est d'une hauteur maximale de 1,0 m.
 - - s'il est surmonté, la hauteur du muret représente un tiers ou la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Dans tous les cas le choix des végétaux se fera en se référant à l'annexe 4 du règlement du PLU (Liste des essences locales privilégiées).

> AUTRES CAS

Les dispositifs peuvent être adaptés si les constructions exigent des dispositifs particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement.

D'autres formes de clôtures peuvent être réalisées sous conditions d'être harmonisées sur l'ensemble de la zone

ARTICLE AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet.

Traitement de l'espace au contact des limites

À noter que des principes sont inscrits dans l'OAP

PROTECTION DES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE



Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les nouvelles plantations privilégient des **essences locales adaptées au contexte urbain et naturel** dans lequel elles s'inscrivent choisies notamment dans la **liste figurant en annexe**.

L'introduction d'**essences reconnues ou présumées invasives**, dont la **liste figure en annexe** du présent règlement, **est interdite**.

Les **aires de stationnement de plus de 4 emplacements automobiles non couvertes** sont plantées à raison d'**un arbre par tranche entamée de 4 places**.



ARTICLE AUE7 : STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu selon les besoins du projet.

Le traitement des espaces affectés au stationnement des véhicules léger doit faire l'objet d'un traitement végétal (lié au revêtement ou à ses abords) et assurer la perméabilité des sols.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Chapitre III - Equipement et réseaux

ARTICLE AUE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».



ARTICLE AUE9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La majeure partie du linéaire du réseau de gestion des eaux pluviales doit être géré en noues.

Les autres modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

3.6 Objet 6 : Opération d'ensemble et R.151-21

Pourquoi ?

Afin de permettre l'application des règles d'implantation édictées en zone AU, le PLU s'oppose à l'article R.A5A-21 du code de l'urbanisme.

Détail des modifications

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

3. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

3.7 Objet 7 : Changement d'affectation des annexes existantes

Pourquoi ?

Le service instructeur souhaite clarifier et faire apparaître dans le PLU que le changement d'affectation des annexes existantes est possible lorsqu'elles sont accolées à l'habitation

Détail des modifications

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

3. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Le changement d'usage est possible sur les annexes existantes lorsqu'elles sont collées à l'habitation.

4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.1 Objet 1 : Modification de l'OAP rue de Nantes

Pourquoi ?

Le zonage AUh2 ayant évolué en intégrant les parcelles F212/264/182/786/836/787, le périmètre de l'OAP a évolué en conséquence.

Détail des modifications

Le zonage AUh2 intègre désormais deux propriétés habitées. Des prescriptions dans l'OAP permettent leurs évolutions à vocation habitat. Des prescriptions de protection des haies et arbres de la propriété à caractère patrimonial ont été ajoutée pour préserver un écrin au sein de la zone d'activité.

Les secteurs concernés :



Détail des modifications

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

[...]

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir au moins 65 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune. Il comportera notamment une part non négligeable de logements collectifs, habitat semi-collectif mais aussi une production de maison individuelles mitoyennes sur petites parcelles. Cette programmation n'exclue pas la possibilité d'assurer une partie de la production résidentielle sous la forme de terrains à bâtir

Une programmation pour assurer une diversité résidentielle :

La programmation devra être équilibrée avec une répartition d'environ :

- **Un tiers de logements collectifs et/ou semi-collectif** (avec entrée privative)
- **Deux tiers de maisons individuelles** (avec au moins la moitié en individuel groupé et une mitoyenneté systématique en cas de lot libre).

► L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 20 logements par hectare.

► L'opération devra assurer une programmation d'au moins 15% de logements locatifs sociaux

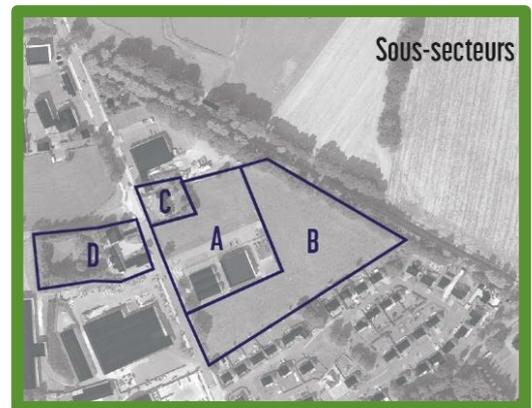
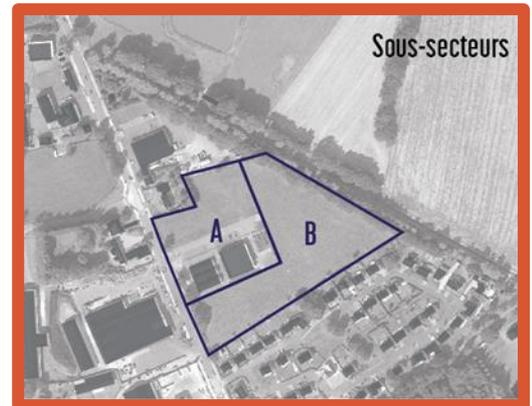
Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage, cependant l'urbanisation pourra être réalisée par tranche à condition de s'appuyer sur une vision globale de l'aménagement.

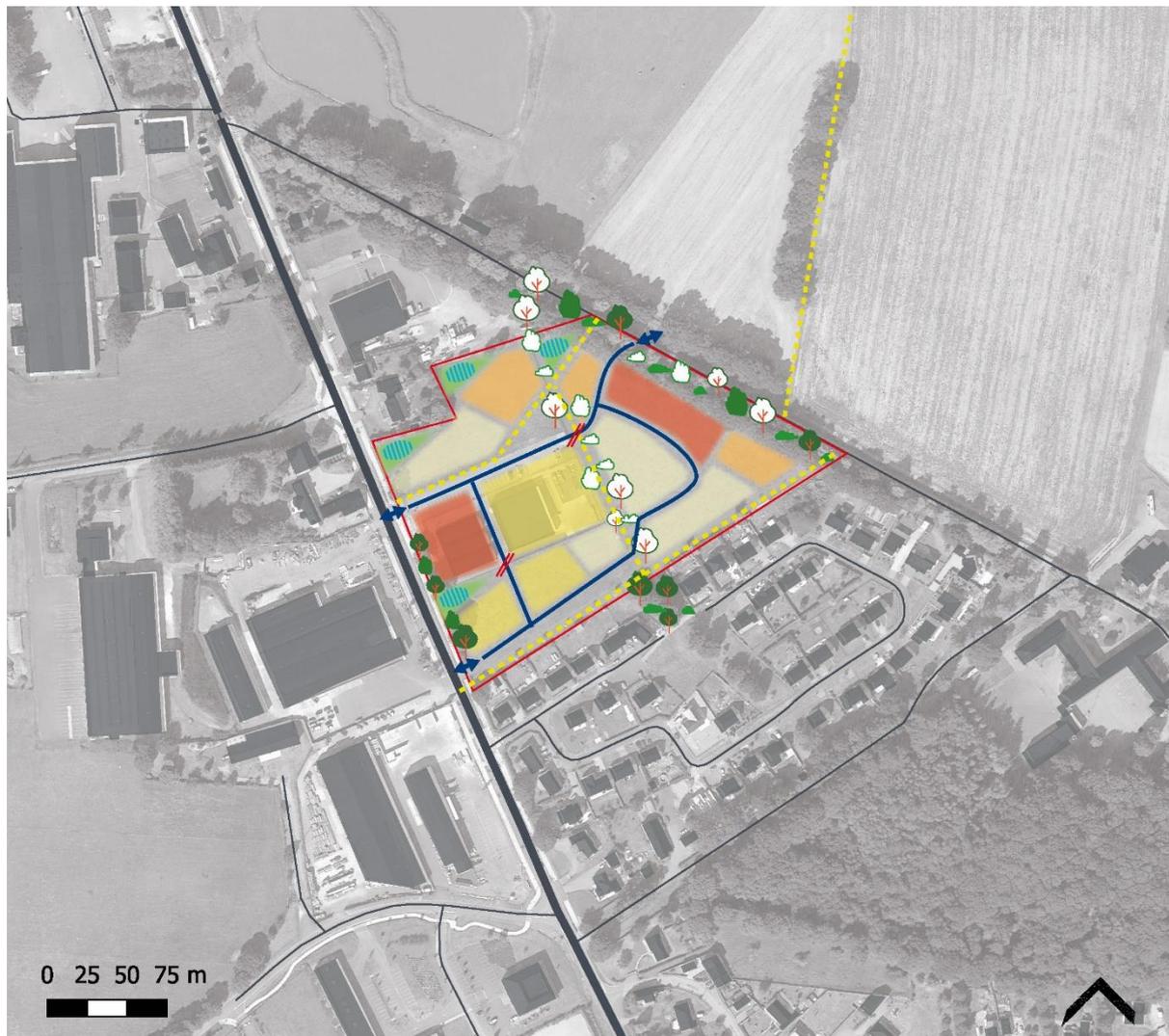
Un découpage en 2 sous-secteurs peut se faire comme indiqué ci-contre sur la carte. **Les sous-secteurs C et D ne sont pas concernés par l'opération d'ensemble et peuvent évoluer indépendamment**

Le secteur A déjà en partie occupé par des bâtiments et aménagement devra nécessairement être aménagé d'un seul tenant sans pouvoir aménager la partie non bâtie prioritairement à la requalification de la partie déjà artificialisée.

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. En cas de phasage des sous-secteurs, chaque opération doit anticiper la connexion des voiries à celles à venir des autres sous-secteurs. Deux connexions principales sont notamment prévues entre les secteurs A et B. (Voir principes d'aménagement schématisés).



OAP en vigueur



Vocation des espaces

-  Privilégier les bâtiments de plus grande hauteur en frange du site en veillant à travailler les décrochés afin de ne pas engendrer un effet « front urbain continu » depuis les axes routiers
-  Assurer une production de logements intermédiaires sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades
-  Assurer une implantation des constructions sur lots libre qualitative

Accès et desserte de l'opération

-  Permettre une traversée des différents sous-secteurs entre eux
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics
-  Anticiper les connexions viaires des différentes opérations

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Préserver des espaces paysagers assurant une gestion des eaux pluviales et pouvant être des lieux de détente et de jeu

OAP modifiée



Vocation des espaces

-  Privilégier les bâtiments de plus grande hauteur en frange du site en veillant à travailler les décrochés afin de ne pas engendrer un effet « front urbain continu » depuis les axes routiers
-  Assurer une production de logements intermédiaires sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades
-  Assurer une implantation des constructions sur lots libre qualitative
-  Permettre l'évolution de l'existant tout en conservant le caractère patrimonial
-  Préserver des espaces paysagers et arborés

Accès et desserte de l'opération

-  Permettre une traversée des différents sous-secteurs entre eux
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics
-  Anticiper les connexions viaires des différentes opérations

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Préserver des espaces paysagers assurant une gestion des eaux pluviales et pouvant être des lieux de détente et de jeu

4.2 Objet 2 : Modification de l'OAP secteur des Echos

La zone AUe correspond à des espaces à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Elle vise à assurer le développement d'une offre foncière économique d'intérêt communautaire.

Celle-ci a fait l'objet de dépôt de permis de construire et de permis d'aménager. La MRAE a donné un avis dans le cadre du projet de parc d'activité des Vignes et février 2023 Elle recommande à la collectivité de compléter les dispositions du PLU par des règles opposables visant à assurer l'insertion paysagère des aménagements futurs sur ce secteur.

Détail des modifications

Sur les extraits ci-dessous, les *éléments barrés en rouge* ont été supprimés et les *éléments en vert* ont été ajoutés au règlement écrit.

L'OAP est complétée à la fois dans les principes généraux, mais aussi sur le schéma pour renforcer les prescriptions d'intégration paysagère des futurs aménagements.

[...]

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir les constructions et espaces nécessaires au développement de nouvelles entreprises et au fonctionnement du secteur. Les implantations des nouveaux bâtiments doivent veiller à assurer une optimisation de l'espace.

Phasage et aménagement :

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. La voie principale doit être traversante, comprenant un accès en cohérence avec les circulations et la sécurité de la rue de Nantes. Une réflexion sur les mutualisations de stationnements sera recherchée. Les espaces de stationnement « visiteurs » seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

► Le traitement des limites donnant sur les espaces publics doit être cohérent dans l'ensemble du secteur par l'utilisation d'une palette d'espèces végétales locales et endémiques.

► Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

► La frange est du secteur le long de la route doit être aménagée avec une plantation arbres et / ou arbustes.

► La frange ouest doit jouer un rôle de vitrine si l'entreprise en a l'intérêt mais cette vitrine doit être accompagnée par un traitement paysager, comme, par exemple avec une rythmique plantée de 50 m tous les 50 m.

Si l'effet vitrine n'est pas nécessaire, la frange doit être aménagée avec une plantation arbres et / ou arbustes.

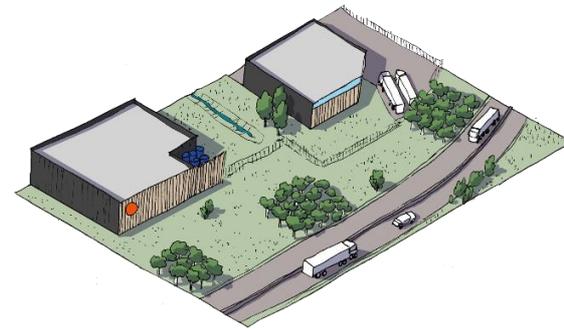
► Lorsque l'aménagement d'une parcelle comprend un modelage en talus, ceux-ci seront enherbés et plantés de haies.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

► Des espaces paysagers qualitatifs à vocation de tampon devront être aménagés dans toute la marge de recul et en lien avec les zones humides situées au sud-est. Ils pourront être équipés d'infrastructures permettant la détente et le pique-nique. Des espèces endémiques et produites localement seront à privilégier.

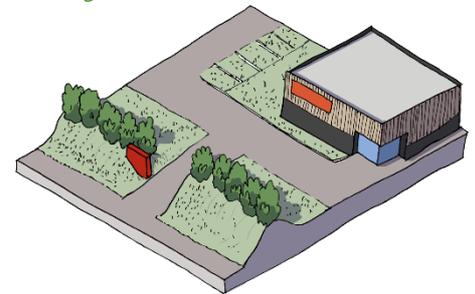
Principe d'aménagement de frange avec la route : plantation en quinconce de bosquets bas ou vergers tous les 50 mètres

Image non contractuelle



Principe d'aménagement de talus planté

Image non contractuelle



OAP en vigueur



Vocation des espaces

-  Aménager la zone pour répondre à la demande de développement économique portée par l'agglomération, en veillant à anticiper l'évolution potentielle des futures constructions.
-  Garantir une perméabilité des sols et un traitement qualitatif dans la marge de recul.

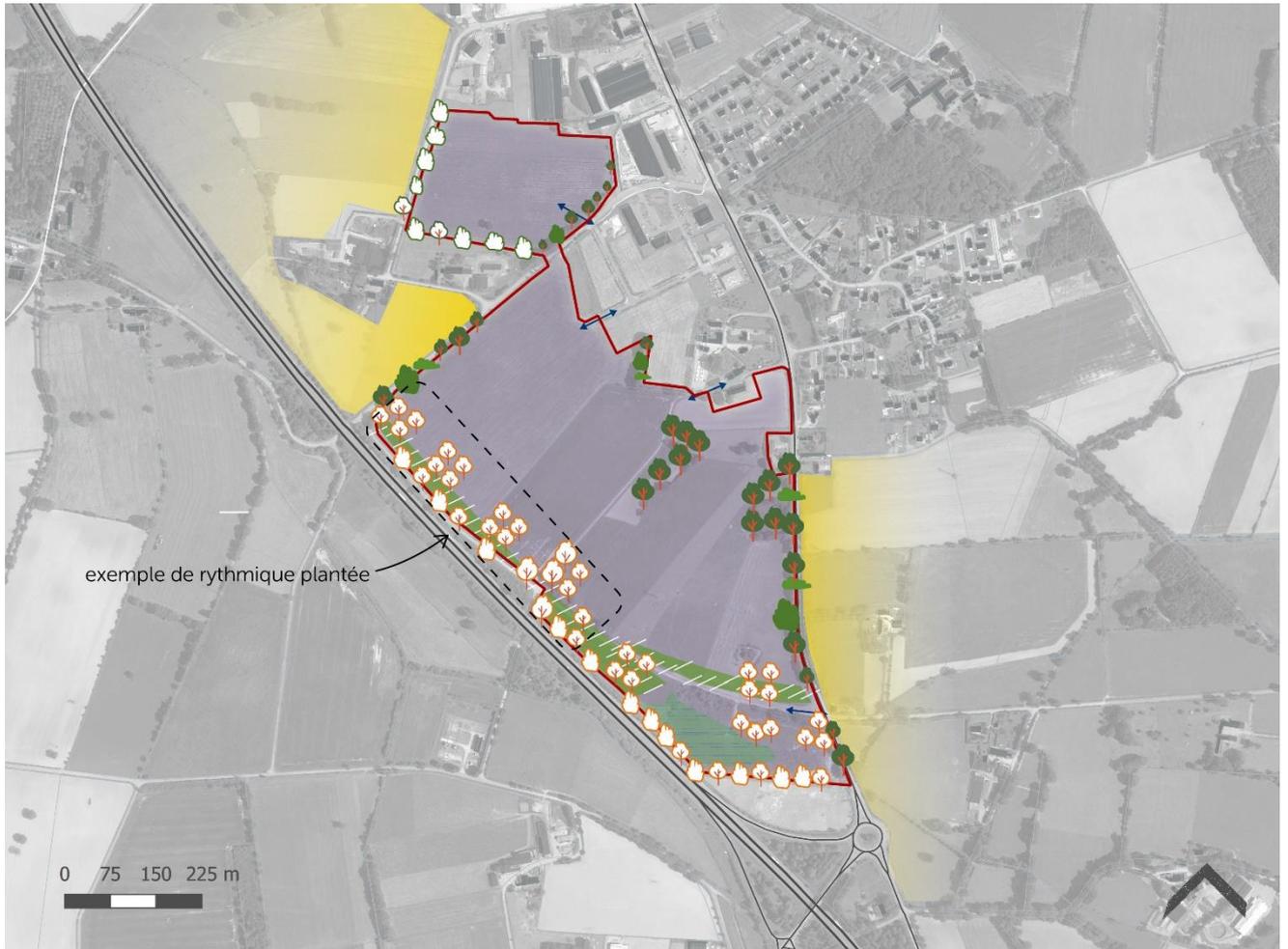
Accès et desserte de l'opération

-  Accès possibles à la zone. Voirie positionnée à titre indicatif

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir des plantations aux endroits clés du projet, notamment le long des cheminements piétons et des lisères de projet
-  Renforcer autant que possible le bocage existant, en préservant un espace de pleine terre aux pieds des plantes suffisant, pour positionner les limites parcelaires. Le rôle de vitrine depuis la RN 173 pourra être renforcé si nécessaire mais une transition paysagée devra être travaillée. Tout aménagement privilégiera la préservation des haies quand cela est possible
-  Valoriser la zone humide par des aménagements donnant à voir tout en limitant l'accès aux endroits plus sensibles

OAP modifiée



Vocation des espaces

-  Aménager la zone pour répondre à la demande de développement économique portée par l'agglomération, en veillant à anticiper l'évolution potentielle des futures constructions.
-  Garantir une perméabilité des sols et un traitement qualitatif dans la marge de recul.

Accès et desserte de l'opération

-  Accès possibles à la zone. Voirie positionnée à titre indicatif

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir des plantations aux endroits clés du projet, notamment le long des cheminements piétons et des lisères de projet
-  Renforcer autant que possible le bocage existant et les îlots plantés, en préservant un espace de pleine terre aux pieds des plantes suffisant, pour positionner les limites parcelaires. Le rôle de vitrine depuis la RN 173 pourra être renforcé si nécessaire mais une transition paysagée devra être travaillée avec une rythmique d'îlots plantés par exemple. Tout aménagement privilégiera la préservation des haies quand cela est possible
-  Valoriser la zone humide par des aménagements donnant à voir tout en limitant l'accès aux endroits plus sensibles



5 Adaptation du rapport de présentation

5.1 Objet 1 : évolution des surfaces zones AUh2 et Uec

La modification sera appliquée dans la notice explicative valant rapport de présentation.

Projet de PLU	Surf ha	Surf ha	
Ua	25.3	25.3	- 1,1ha zonés en U
Ub	96.6	96.6	
Uc	11.5	11.5	
Uec	30	28,9	
Uei	74.6	74.6	
Ul	22.7	22.7	
Ulp	2.3	2.3	
1/ TOTAL zones U	263	261,9	
AUe	41.3	41.3	+ 1,1 ha zonés en AU
AUh1	4.4	4.4	
AUh2	6,8	7,9	
2AU	20,8	20,8	
2/ TOTAL zones AU	73.3	74,4	
A	4897	4897	Pas d'évolution en zone A
Ae	2.1	2.1	
Ap	45.9	45.9	
3/ TOTAL zones A	4945	4945	
N	686	686	Pas d'évolution en N
NI	8.5	8.5	
Np	410.3	410.3	
4/ TOTAL N	1104.8	1104.8	
TOTAL GENERAL	6386.1	6386.1	Pas d'évolution

6 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.

7 Absence de modification des annexes

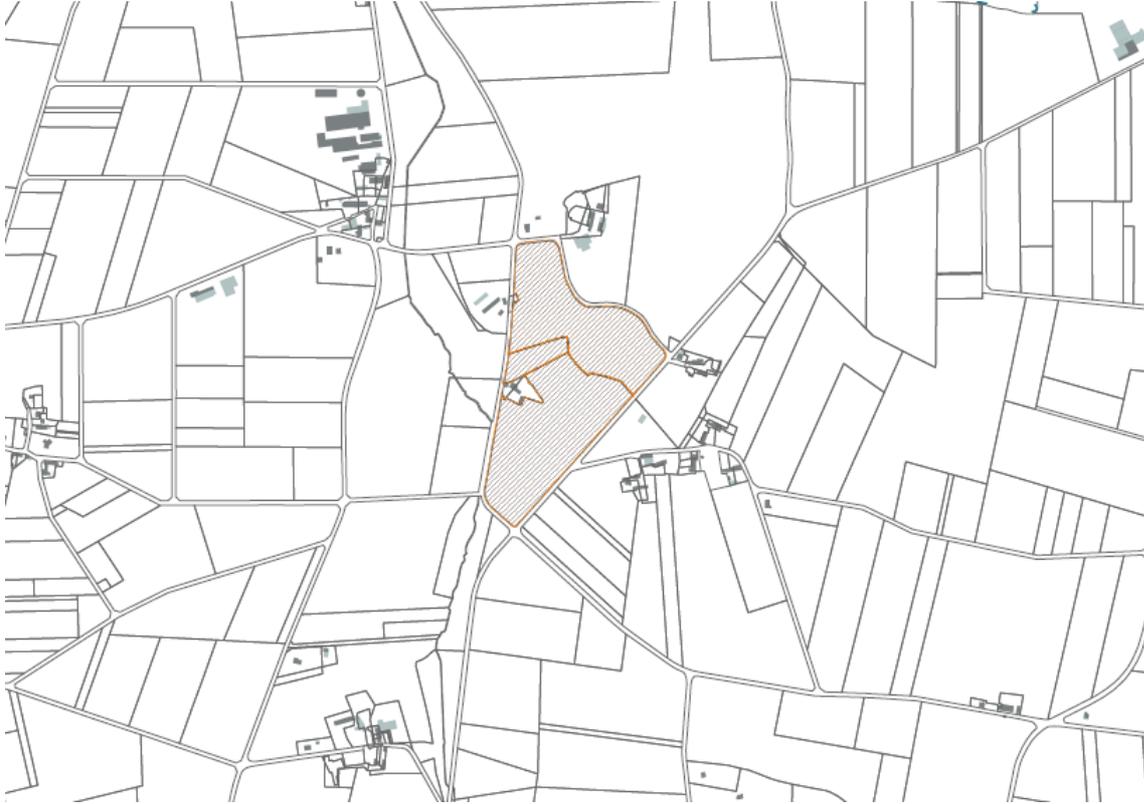
7.1 Objet 1 : Ajout du périmètre ABF autour du château

Pourquoi ?

Le 4 novembre 2021, l'arrêté d'extension de protection du château de Derval a été approuvé. Le périmètre est différent de celui affiché dans le PLU en vigueur.

Détail des modifications

Plan SUP en vigueur



Plan SUP modifié

