

# Commune d'Orée-d'Anjou

Département de Maine-et-Loire

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification simplifiée n°1**  
**Février 2020**



NOTE DE  
PRÉSENTATION

# SOMMAIRE

1.	MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE ■	3
1.1	Descriptif de la commune nouvelle d'Orée-d'Anjou	3
1.2	Historique de la planification	4
1.3	Cadre réglementaire	4
2.	EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	6
3.	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	10
3.1	Modifications mineures du règlement écrit	10
3.1.1	Modification de l'article UY7 et 1AUy7 – Hauteur maximale des constructions	10
3.1.2	Modification de l'article 8.7 applicable aux zones UB/UH/1AU/A/N – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	12
3.1.3	Modification de l'article 8.4 applicable aux zones UA/UB/UH/1AU/A/N – Façades-Ouvertures	18
3.1.4	Modification de l'article 3 applicable à la zone UY – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
3.2	Rectification d'erreurs matérielles	31
3.2.1	Règlement écrit - Sommaire p.2	31
3.2.2	Règlement graphique et plan des servitudes	32
3.2.3	OAP – p.91	48
3.2.4	Identification des bâtiments hébergeant une activité agricole et des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	51
3.3	Mises à jour	56
3.3.1	Suppression d'emplacements réservés	56
3.3.2	Ajout d'un bâtiment identifié comme patrimoine architectural à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	60
4.	INCIDENCES ET COMPATIBILITES ■	63
5.	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ■	67

## PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orée-d'Anjou approuvé le 29 octobre 2019.

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées et sera mis à la disposition du public, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et selon des modalités qui seront définies par délibération du Conseil Municipal. Seules les dispositions modifiées du PLU exposées dans le dossier peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi et présenté par le Maire devant le Conseil Municipal afin d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU.

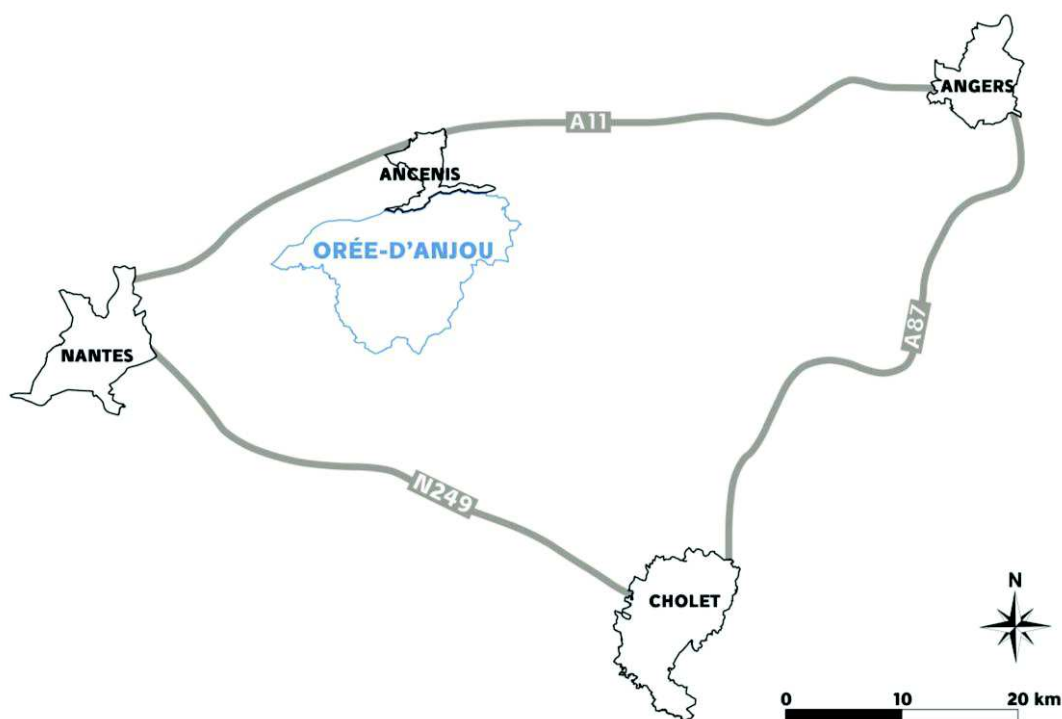
# 1. MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE

## 1.1 Descriptif de la commune nouvelle d'Orée-d'Anjou

Issue de la fusion des 9 anciennes communes de la Communauté de communes du Canton de Champtoceaux (4C), ORÉE-D'ANJOU est une commune de 16 600 habitants créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 qui s'étend sur plus de 15 000 hectares.

Située en bord de Loire entre Nantes (30 km) et Angers (65 km), il s'agit d'une commune rurale sans véritable polarité mais néanmoins dynamique et attractive avec un taux de croissance de la population assez soutenu qui s'explique entre autres par le desserrement de la métropole nantaise. La commune est également située à proximité du pôle d'emploi d'Ancenis avec pour conséquence de nombreuses migrations pendulaires.

La commune fait partie de Mauges Communauté, communauté d'agglomération située à Beaupréau-en-Mauges.



ORÉE-D'ANJOU se caractérise également par la présence d'une activité agricole diversifiée (élevage, viticulture...), par une activité économique majoritairement artisanale et par la présence d'un environnement paysager et naturel exceptionnels avec deux zones Natura 2000 en bord de Loire et plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2.

Par ailleurs, la commune est concernée par un projet de classement d'un site au titre du paysage (projet de classement du Verrou du Val de Loire).



La population reste concentrée principalement dans les bourgs et dans les principaux villages et hameaux, même si le phénomène de mitage est encore perceptible.

## **1.2 Historique de la planification**

Dès 2013, l'ex 4C a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal par délibération de son Conseil Communautaire en date du 27 septembre.

A l'occasion de la création de la commune nouvelle, la procédure de PLUi s'est transformée en procédure de PLU sans modification de périmètre. Cette procédure a abouti à l'approbation du PLU d'Orée-d'Anjou par délibération du Conseil Municipal en date du 29 octobre 2019. Le PLU est opposable depuis le 13 novembre 2019.

## **1.3 Cadre réglementaire**

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L.153-36 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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation. »

### **Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique par 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. »

### **Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme**

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

### **Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. »

### **Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

« Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

### **Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme**

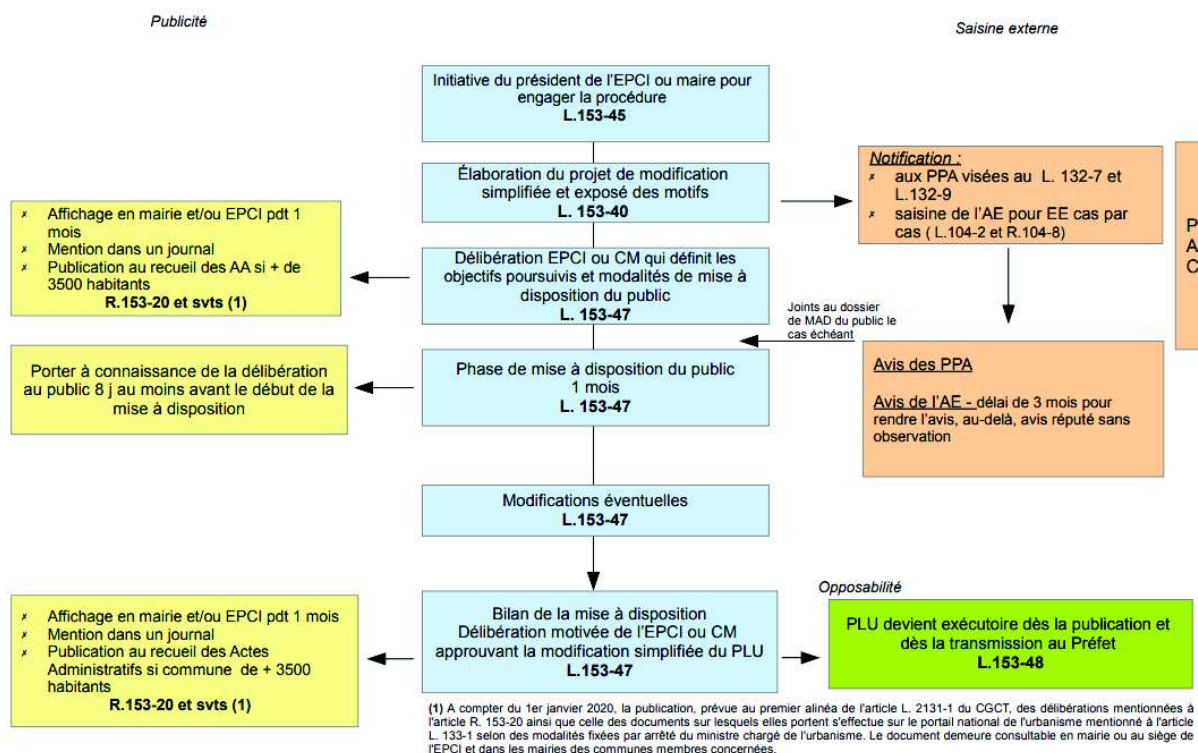
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

### Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

### Schéma de la procédure de modification simplifiée

#### PLU - La procédure de modification simplifiée : article L.153-40, article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme



## 2. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU vise à modifier différents points du PLU approuvé en octobre 2019 dont un certain nombre d'erreurs matérielles et de mises à jour énoncées ci-dessous.

Seules trois modifications mineures du règlement écrit viennent impacter les règles relatives aux constructions sur différentes zones du PLU. Les motifs ayant justifié ces ajustements sont détaillés ci-dessous et dans la partie 3 du présent rapport.

### Modifications mineures du règlement écrit

- Hauteur des bâtiments en zone UY et 1AU

Un des objectifs affichés dans le PADD vise à favoriser un développement économique adapté aux ambitions du territoire dans un cadre de consommation d'espace maîtrisée. Concrètement, le développement économique et l'accueil de nouvelles entreprises devra se faire en priorité dans les parcs d'activités (structurants, intermédiaires ou de proximité) ou au sein des enveloppes urbaines sur des secteurs appropriés au développement économique.

Donc si la volonté de la commune est d'accueillir de nouvelles activités, le PLU doit également permettre aux entreprises déjà implantées de pouvoir se développer sur site.

L'ensemble des secteurs identifiés pour le développement économique ont été regroupés au sein des zones UY ou 1AU, secteurs correspondant aux zones urbaines ou à urbaniser réservées à l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques.

Le règlement a donc été rédigé de façon à faciliter la construction de bâtiments adaptés aux différentes activités économiques en étant moins restrictif que pour l'habitat sur de nombreux points comme l'emprise au sol, le recul des constructions par rapport aux voies...

Néanmoins, il s'avère que la règle relative à l'article 7 sur la hauteur maximale des constructions semble trop restrictive au regard des projets de constructions de bâtiments à vocation d'activité économique qui ont été portés à la connaissance de la commune.

En effet, cette hauteur est limitée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ce qui ne semble pas adapté à certains gabarits de bâtiments artisanaux ou industriels.

Il est donc proposé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 d'assouplir cette règle en portant la hauteur maximale à 12 mètres en zone UY et 1AU.

- Hauteur des clôtures en zone UB/UH/1AU/A/N

Afin de préserver une certaine harmonie dans le traitement des transitions entre espace public et espace privé, la commune a souhaité réglementer la hauteur des clôtures au sein notamment des zones UB, UH, 1AU, A et N.

A ce titre, une différenciation des règles de hauteur des clôtures sur a été proposée au regard du tissu urbain dans lequel se trouve le terrain, selon que l'on se situe en tissu urbain ancien dense, pavillonnaire, en village ou en milieu plus isolé (zone A ou N).

Par ailleurs, toujours dans un esprit de maintien d'une certaine qualité du traitement des aspects extérieurs aux constructions, un certain type de clôture a été imposé en zones UA et UB.

Les règles actuellement en vigueur sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

ZONE DU PLU	HAUTEUR MAX. CLÔTURE SUR RUE	TYPE DE CLÔTURE SUR RUE IMPOSÉ	HAUTEUR MAX. DE CLÔTURE SUR LIMITE SÉPARATIVE
UA	1,80 m	Mur	2,00 m
UB	1,20 m	Mur bahut avec grillage ou Muret avec dispositif claire-voie ou grillage	2,00 m
UH – 1AU – A – N	0,80 m	Aucune	2,00 m

Au regard de la réalité du terrain et des premiers retours d'instruction, il semble que la règle imposant un type de clôture en zone UB soit trop contraignant et inadapté aux modes constructifs contemporains. S'il convient de ne pas interdire les clôtures de type mur bahut ou muret, il semble plus pertinent de ne pas les rendre obligatoires.

Par ailleurs, la hauteur maximum de clôture autorisée en zones UH-1AU-A et N (0,80 m) semble là encore trop restrictive et n'est pas véritablement justifiée. Il est proposé de porter cette hauteur maximum à 1,20 m au même titre que ce qui est autorisé en zone UB.

#### ▪ Façades et ouvertures

L'écriture du règlement écrit a, dans l'article 8, cherché à préserver les formes urbaines et le bâti traditionnel typique du territoire. Cela s'est notamment traduit par une réglementation bien spécifique pour les ouvertures donnant sur la voie afin que l'ordonnancement du bâti traditionnel soit, dans les grandes lignes, respecté en façade sur rue.

Ainsi, le règlement écrit stipule que « *les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges...* ». Or, il s'avère que cette règle semble inadaptée aux modes constructifs actuels pour plusieurs raisons :

- Lorsque la construction comprend un garage accolé à l'habitation en façade sur rue ;
- Lorsque la construction s'implante dans les secteurs pavillonnaires (UB) et à urbaniser (1AU) où l'environnement urbain et le traitement des façades sur rue revêt moins d'enjeux que dans le cœur de bourgs historiques ou dans les principaux villages.

Par ailleurs, cela peut être contraignant au regard de l'exposition de la parcelle et de la recherche de lumière naturelle à l'intérieur des logements notamment.

Par contre, cette règle reste adaptée pour des tissus urbains plus anciens où le rythme de façades, l'ordonnancement des ouvertures sur rue justifient une attention toute particulière pour respecter la forme traditionnelle des ouvertures.

Il est donc proposé de :

- Ajouter une exception à la règle des ouvertures plus hautes que larges en zone UA et UH uniquement pour les garages accolés à l'habitation
- Supprimer la règle imposant des ouvertures plus hautes que larges en façade sur rue dans les zones UB, IAU, A et N.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UY

La zone UY est définie dans le règlement écrit comme une zone urbaine réservée à l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques. Afin de garantir une certaine homogénéité dans le traitement et le recul des façades donnant sur la voie, l'article 3 réglemente l'implantation des constructions principales par rapport à la voie. Ainsi, la règle générale fixe article 3.1 « *un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques* » avec des exceptions en cas d'extension ou surélévation de bâtiments existants, création d'annexe entre autres, sans que cette possibilité ne soit offerte aux nouvelles constructions neuves qui viendraient s'implanter dans le prolongement (bâtiment en mitoyenneté avec ou sans liaison fonctionnelle) d'un bâtiment existant ayant un recul inférieur à 5 mètres.

Cette règle ne semble aujourd'hui pas adaptée à certains projets d'extension d'activités sur leur site actuel. Il est donc proposé d'introduire, dans le règlement une disposition particulière à l'article 3.2 permettant une implantation dérogatoire à la règle générale en cas de construction nouvelle adossée à une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

### Rectification d'erreurs matérielles

Modification d'une zone humide à la Barolée à Champtoceaux

- ➔ Modification du règlement graphique (Champtoceaux 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> Nord)

Modification d'une zone humide aux Augers à Liré

- ➔ Modification du règlement graphique (Liré 5 000<sup>e</sup> Nord)

Cartographie des monuments historique et du site classé

- ➔ Modification du règlement graphique (tous les plans) et de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (plan SUP Champtoceaux Nord)

Cartographie des infrastructures bruyantes

- ➔ Modification du règlement graphique (Landemont 2 500<sup>e</sup>/5 000<sup>e</sup> Est/5 000<sup>e</sup> Ouest, Saint-Laurent-des-Autels 2 500<sup>e</sup>/5 000<sup>e</sup> Ouest/5 000<sup>e</sup> Est, Saint-Christophe-la-Couperie 5 000<sup>e</sup>, Liré 2 500<sup>e</sup>/5 000<sup>e</sup> Sud/5 000<sup>e</sup> Centre/5 000<sup>e</sup> Nord, Champtoceaux 5 000<sup>e</sup> Nord).

Périmètre OAP les Herrières

- ➔ Modification du plan de l'OAP des Herrières p.91.

Règlement écrit

- ➔ Correction du sommaire

Changements de destination à la Clergerie-St-Laurent-des-Autels et aux Loges-St-Christophe-la-Couperie

- ➔ Modification du règlement graphique (Saint-Christophe-la-Couperie 5 000<sup>e</sup> et Saint-Laurent-des-Autels 5 000<sup>e</sup> Est).
- ➔ Modification de l'annexe relative aux changements de destination: suppression des pages 108 et 121).

### Mises à jour

Suppression d'emplacements réservés à Bouzillé et Champtoceaux

- ➔ Modification du règlement graphique (Bouzillé 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> Sud, Champtoceaux 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> Nord).
- ➔ Modification du tome I du rapport de présentation (p. 428).

Protection d'un bâtiment au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- ➔ Modification du règlement graphique (La Varenne 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> Ouest et Est).

### 3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

#### 3.1 Modifications mineures du règlement écrit

NOTA : les modifications apparaissent en barré rouge. Les ajouts apparaissent en bleu gras.

##### 3.1.1 Modification de l'article UY7 et 1AUy7 – Hauteur maximale des constructions

La PLU d'Orée-d'Anjou a identifié, au sein de ses zones urbaines des secteurs spécifiques UY dont la destination est réservée à l'implantation de constructions à vocations d'activités économiques. Ces secteurs englobent notamment des parcs d'activités intermédiaires et de proximité tels que détaillés au PADD, mais également quelques entreprises insérées au sein du tissu urbain des bourgs.

Comme précisé au PADD (p.37) les parcs d'activités doivent permettre l'implantation de nouvelles entreprises et l'extension des entreprises déjà implantées sur place.

A l'échelle d'Orée-d'Anjou, les zones UY représentent une surface de 110,38 ha soit 0,70% de la surface du territoire communal.

Dans le règlement écrit du PLU, l'article 7 de la zone UY relatif à la hauteur maximale des constructions stipule p. 60 que « *la hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 10 mètres* ».

Or, depuis l'approbation du PLU, plusieurs porteurs de projets ont alerté la commune sur le caractère bloquant de limiter la hauteur à 10 mètres dans la mesure où les bâtiments destinés à de l'activité économique peuvent avoir des gabarits plus conséquents. Une hauteur de 12 mètres serait davantage acceptable.

#### ARTICLE UY 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### **AVANT MODIFICATION**

La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à **10 mètres**.

##### **APRÈS MODIFICATION**

La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à ~~10~~ **12 mètres**.



**ARTICLE 1AUy 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****AVANT MODIFICATION**

En dehors de la zone 1AUyb :

La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 10 mètres.

Au sein de la zone 1AUyb :

Non réglementé.

**APRÈS MODIFICATION**

En dehors de la zone 1AUyb :

La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à ~~10~~ 12 mètres.

Au sein de la zone 1AUyb :

Non réglementé.



### 3.1.2 Modification de l'article 8.7 applicable aux zones UB/UH/IAU/A/N – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Des règles relatives à la hauteur des clôtures ont été instituées dans le règlement écrit du PLU afin d'encadrer le traitement des limites séparatives ainsi que des limites avec la voie, qu'elle soit privée ou publique.

L'esprit de la règle étant de limiter davantage la hauteur des clôtures donnant sur les voies afin de conserver une relative « perméabilité visuelle » entre espace commun et espace privatif. Dans ce sens, le règlement écrit prévoit :

- pour la zone UB : une hauteur limitée à 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative ;
- pour les zones UH/IAU/A/N : une hauteur limitée à 0,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative.

Les notions de limites donnant sur voie et limite séparative sont par ailleurs définies dans les dispositions générales du PLU.

Néanmoins, dans le cadre de l'application de cette règle, il s'avère important d'amender, au regard de l'argumentaire développé ci-dessus dans le paragraphe 2, l'écriture réglementaire afin de :

- Supprimer l'obligation de réaliser, pour les clôtures donnant sur la voie ou les espaces publics en zone UB, soit un mur bahut, soit un muret ;
- Porter la hauteur maximale de la clôture donnant sur rue à 1,20 m en zones UH-IAU-A et N au lieu des 0,80 m dans le PLU en vigueur.

## ARTICLE UB 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **AVANT MODIFICATION**

#### **8.7. Clôtures**

La hauteur de la clôture est limitée à 1.20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu (non enduit ou peint) du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.
- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

**En secteur UBm :** la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètre sur rue.

#### APRÈS MODIFICATION

##### 8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à 1.20 mètres sur rue, et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

~~Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :  
— soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu (non enduit ou peint) du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.  
— Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

**En secteur UBm :** la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètre sur rue.

#### ARTICLE UH 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### AVANT MODIFICATION

##### 8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à 0,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

#### APRÈS MODIFICATION

##### 8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à ~~0,80~~ **1,20** mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'en suive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

#### ARTICLE 1AU 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### AVANT MODIFICATION

##### 8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à 0,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment). Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

#### APRÈS MODIFICATION

## 8.7. Clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à ~~0,80~~ 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait

## ARTICLE A8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### AVANT MODIFICATION

#### 8.7 Clôture des constructions d'habitation

La hauteur de la clôture est limitée à 0,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

### APRÈS MODIFICATION

#### 8.7 Clôture des constructions d'habitation

La hauteur de la clôture est limitée à ~~0,80~~ 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

## **ARTICLE N8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **AVANT MODIFICATION**

#### **8.7 Clôture des constructions d'habitation**

La hauteur de la clôture est limitée à 0,80 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

### **APRÈS MODIFICATION**

#### **8.7 Clôture des constructions d'habitation**

La hauteur de la clôture est limitée à ~~0,80~~ 1,20 mètres sur rue et 2,00 mètres en limite séparative, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours notamment).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs et murets de pierres doivent être conservés et entretenus.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'ensemble de la clôture pourra être doublée d'une haie bocagère d'essences variées. Les haies monospécifiques ou constituées de résineux sont interdites.

Les essences locales suivantes sont recommandées pour la constitution des haies en limites de propriété :

Se verront refusés les clôtures en parpaing non enduits ou peints, les toiles ou film plastiques et les matériaux provisoires ou précaire.

### 3.1.3 Modification de l'article 8.4 applicable aux zones UA/UB/UH/IAU/A/N – Façades-Ouvertures

L'article 8.4 applicable à toutes les zones règlemente spécifiquement le traitement des façades et ouvertures au regard de l'aspect extérieur des constructions. Dans sa philosophie générale, le PLU permet la réalisation de bâtiments d'architecture contemporaine qui peuvent nécessiter des gabarits d'ouverture différents des gabarits propres aux bâtiments traditionnels des Mauges. Si la commune a souhaité permettre cette diversification architecturale sur les bâtiments neufs notamment, le règlement écrit vise également à préserver la structure traditionnelle et l'ordonnancement du bâti typique et surtout des formes urbaines locales. Dans ce sens, le PLU ne permet pas, pour les façades sur rue, de créer des ouvertures plus larges que hautes (type baie vitrée).

Or, il s'avère que cette règle semble inadaptée aux modes constructifs actuels, notamment lorsque le garage est construit en prolongement de l'habitation. Par ailleurs, cette règle peut, dans certains cas, ne pas être adaptée pour des parcelles mal exposées (façade sud sur rue par exemple) qui permettent difficilement de maximiser l'apport solaire.

Concernant les bâtiments existants typiques de l'architecture locale, tout projet pourra être refusé s'il remet en cause « *la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants* ».

Dans cette optique, il est proposé de supprimer la règle imposant des ouvertures plus hautes que larges en façade sur rue pour les zones UB, IAU, A et N et de déroger à cette règle en zone UA et UH uniquement pour les ouvertures de garages accolés à l'habitation.

#### ARTICLE UA8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **AVANT MODIFICATION**

#### **8.4 Façades-Ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

## APRÈS MODIFICATION

### 8.4 Façades-ouvertures

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction, **à l'exception des garages accolés à l'habitation.**

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.



**ARTICLE UB8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****AVANT MODIFICATION****8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

**APRÈS MODIFICATION****8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

~~Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.~~

~~Pour les autres façades,~~ Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

## **ARTICLE UH 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **AVANT MODIFICATION**

#### **8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

### **APRÈS MODIFICATION**

#### **8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction, **à l'exception des garages accolés à l'habitation.**

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

## **ARTICLE 1AU § / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **AVANT MODIFICATION**

#### **8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

**APRÈS MODIFICATION****8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit.

En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges.

Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

~~Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.~~

~~Pour les autres façades,~~ Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

**ARTICLE A8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****AVANT MODIFICATION****8.4 Façades-ouvertures**

Pour les bâtiments agricoles, les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup>, dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

## APRÈS MODIFICATION

### 8.4 Façades-ouvertures

Pour les bâtiments agricoles, les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

~~Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.~~

~~Pour les autres façades,~~ Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

**ARTICLE N8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****AVANT MODIFICATION****8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.

Pour les autres façades, les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.

**APRÈS MODIFICATION****8.4 Façades-ouvertures**

Dans tous les cas, tout matériau ne présentant pas une qualité suffisante (pérennité dans le temps ou intégration à son environnement) pourra être interdit. En dehors des cas mentionnés au sein des généralités, les matériaux doivent être choisis dans les matériaux nobles ou de qualité couramment employés dans les Mauges. Par ailleurs, tout matériau destiné à être enduit doit obligatoirement l'être. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillant sur toute construction sont interdits.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,

- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les façades existantes comportant des détails et modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges doivent, en cas de restauration, respecter tous les éléments qui participent à cette qualité.

Les matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

~~Les ouvertures des façades donnant sur rue des constructions principales d'architecture traditionnelle devront rester plus hautes que larges et être disposées de manière équilibrée en façade de la construction.~~

~~Pour les autres façades,~~ Les ouvertures contemporaines sont possibles (ouvertures plus larges que hautes par exemple) sans que cela ne remette en cause la structure traditionnelle et l'ordonnancement des bâtiments existants et typiques de l'architecture locale.

Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les coffres de volet roulant devront autant que possible être dissimulés.



### 3.1.4 Modification de l'article 3 applicable à la zone UY - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sur des secteurs urbains à vocation économique (UY) imposent un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Or, de nombreuses constructions existantes ont aujourd'hui une implantation différente de la règle générale puisque construite antérieurement à l'approbation du PLU.

Face à cette réalité, le règlement a introduit des dispositions particulières permettant de déroger à la règle générale dans certains cas et notamment pour les extensions de bâtiments existants.

Néanmoins, dans certains cas, les projets de nouveaux bâtiments, de par leur surface, même s'ils sont en extension d'un bâtiment principal ne peuvent pas être assimilés à une extension mais doivent être considérés comme constructions nouvelles. Ils ne peuvent donc pas déroger à la règle générale.

Afin de permettre la réalisation de ces projets, il convient d'ajouter une disposition particulière permettant une implantation différente lorsque le projet concerne une construction nouvelle qui s'adosse à une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

Pour rappel, le PLU identifie 14 zones UY sur l'ensemble de son territoire. A l'intérieur de ces zones, il est possible d'identifier une dizaine de bâtiments implantés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

Commune déléguée	Zone UE concernée	Nombre de bâtiments implantés à moins de 5 m
Bouzillé	Saint-Barbe	0
	Chemin des Rousselières	0
Champtoceaux	Le Taillis	0
Drain	Les Noues	3
Landemont	Les Châtaigneraies	0
	Route de Nantes	0
	Moulin des Landes	1
Liré	Les Couronnières	1
St-Christophe-la-Couperie	Chemin de la Cour	2
St-Laurent-des-Autels	Les Mortiers	2
	Rue des Mauges	1
La Varenne	La Tancrere	0
	Route d'Anjou	1
	Impasse de la Renardière	0
<b>Total</b>		<b>11</b>

Au regard du tableau ci-dessus, l'impact de la dérogation à la règle générale sera par conséquent très limitée.



## ARTICLE UY 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

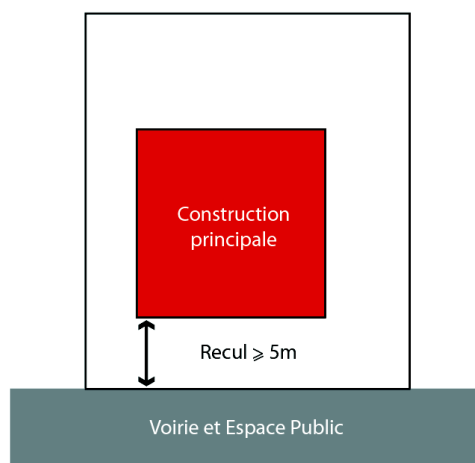
### AVANT MODIFICATION

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

### 3.1. Règle générale

Les nouvelles constructions sur la zone UY, quelle que soit leur nature, doivent être implantées selon un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Exemple n°10 : implantation de la construction en zone UY par rapport à l'alignement des voiries et de l'espace public (schéma à valeur illustrative)

### 3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,
- Lorsque la construction projetée est une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

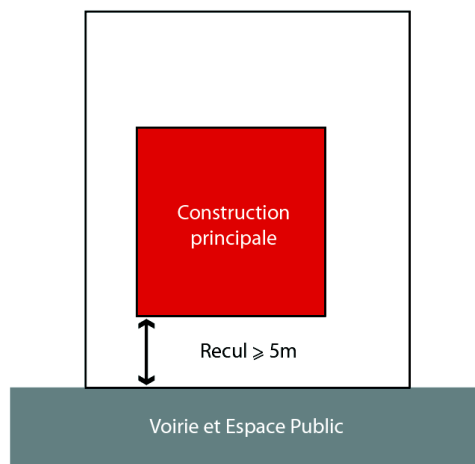
### APRÈS MODIFICATION

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

### 3.1. Règle générale

Les nouvelles constructions sur la zone UY, quelle que soit leur nature, doivent être implantées selon un recul minimum de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Exemple n°10 : implantation de la construction en zone UY par rapport à l'alignement des voiries et de l'espace public (schéma à valeur illustrative)

### 3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une construction nouvelle qui s'adosse à une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, sous réserve que cela participe à la continuité bâtie de l'alignement sur rue,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté selon la règle générale,

- Lorsque la construction projetée est une annexe,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

## 3.2 Rectification d'erreurs matérielles

### 3.2.1 Règlement écrit - Sommaire p.2

La numérotation des pages du sommaire général est erronée pour les parties relatives au titre 4 et au chapitre 11. Il convient donc de corriger le numéro de pages correspondantes dans le sommaire.

#### AVANT MODIFICATION

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES.....	17
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA.....	19
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB .....	36
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE .....	51
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UY .....	57
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULz .....	68
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULn .....	76
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UH .....	84
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER.....	98
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone 1AU .....	100
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone 1AUe .....	113
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone 1AUy .....	119
Chapitre 10. Dispositions applicables aux zones 2AU, 2AUe et 2AUy .....	130
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	139
Chapitre 11. Dispositions applicables aux zones A.....	1364
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	150
Chapitre 12. Dispositions applicables aux zones N .....	153

#### APRÈS MODIFICATION

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES.....	17
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA.....	19
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB .....	36
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE .....	51
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UY .....	57
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULz .....	68
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone ULn .....	76
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UH .....	84
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER.....	98
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone 1AU .....	100
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone 1AUe .....	113
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone 1AUy .....	119
Chapitre 10. Dispositions applicables aux zones 2AU, 2AUe et 2AUy .....	130
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	<del>139</del> 134
Chapitre 11. Dispositions applicables aux zones A.....	<del>1364</del> 136

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	150
Chapitre 12. Dispositions applicables aux zones N .....	153

### 3.2.2 Règlement graphique et plan des servitudes

- La servitude AC1

La commune est concernée par la présence de 9 monuments historiques inscrits ou classés au titre de l'inventaire du patrimoine culturel et pour lesquels s'appliquent des servitudes d'utilité publique (périmètres de protection).

Ces monuments sont détaillés aux pages 248 et 249 du Tome 1 du rapport de présentation et repris dans les annexes du PLU dans la liste et plans des servitudes au titre de la servitude AC1.

Extrait de la p.6 de la liste des Servitudes d'Utilité Publique annexée au PLU.

Monuments classés et / ou inscrit	Communes déléguées
- Château de la Bourgonnière, classé le 22 juillet 1924, inscrit les 18 juin 1963, 11 juillet 1995 et 28 octobre 2008	Bouzillé
- Château de la Mauvoisinnière, classé le 20 avril 1988, inscrit le 9 mai 2005	Bouzillé
- Chapelle Sainte-Sophie, inscrite le 9 mai 2005 (soumise à un périmètre de protection modifié en date du 29 novembre 2013)	Bouzillé
- Manoir de la Hamélinière, inscrit le 24 septembre 1963	Champtoceaux
- Péage fortifié, classé le 12 mai 1975	Champtoceaux
- Anciens château et ville close, inscrits le 16 juin 2009	Champtoceaux
- Manoir de la Hamélinière, inscrit le 24 septembre 1963 (situé sur Champtoceaux)	Drain
- Restes du Château de la Turmelière, inscrits le 18 octobre 1941 (situés sur Liré)	Liré
- Château de La Varenne, inscrit le 21 avril 1992	La Varennes

Dans un esprit de meilleure information du public et à la demande des personnes publiques associées, les monuments historiques inscrits ou classés ont été matérialisés sur le règlement graphique par une étoile noire.

Or une erreur est à corriger sur les plans de zonage puisque l'étoile noire apparaît sur le plan mais est absente de la légende alors qu'un hachurage censé représenter le périmètre de protection n'apparaît pas sur le plan mais est matérialisé en légende.

Les plans du règlement graphique comportant déjà de nombreuses informations, il est proposé, afin de faciliter la lisibilité des plans, de ne maintenir que l'étoile noire et de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique pour matérialiser les périmètres de protection.



## AVANT MODIFICATION

### Règlement graphique - Exemple à la Mauvoisinière - Bouzillé



#### Zonage

- Contour de zone
- Zones Naturelles
- Zones Agricoles

#### Prescriptions graphiques

- Arbre remarquable à protéger (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine ponctuel protégé (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Cône de vue à préserver (art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'habitation (art. L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'hébergement, de tourisme ou de loisirs (art. L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- Linéaire commercial à préserver (art. L 151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine linéaire : murs à préserver (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine végétal : haies, alignements d'arbres (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Sentier piétonnier ou itinéraire à conserver (art. L 151-38 du Code de l'Urbanisme)
- Sentier piétonnier ou itinéraire à créer (art. L 151-38 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer (art. L 113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L 151-7 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé (art. L 151-7 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine architectural (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre d'attente de projet (art. L 151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Zone non aedificandi
- Zones humides (art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Zone de présomption de prescription archéologique
- Le Val de Loire protégé (art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre et siège d'exploitation (100 m)
- Monument historique : enceinte médiévale
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Site classé (art. L 341-1 et suiv. du Code de l'Urbanisme)
- Périmètres de protection des captages :
  - Protection immédiate
  - Protection rapprochée

#### Information

- Limites des communes déléguées
- Cours d'eau (DDT 49)
- Aléa cavités souterraines :
  - Faible
  - Moyen

#### Plan de Prévention du Risque Inondation

- B1
- B2
- B3
- R1
- R2
- R3
- R4

Identification du bâtiment classé ou inscrit non reporté dans la légende

Périmètre du bâtiment classé ou inscrit non reporté sur le plan

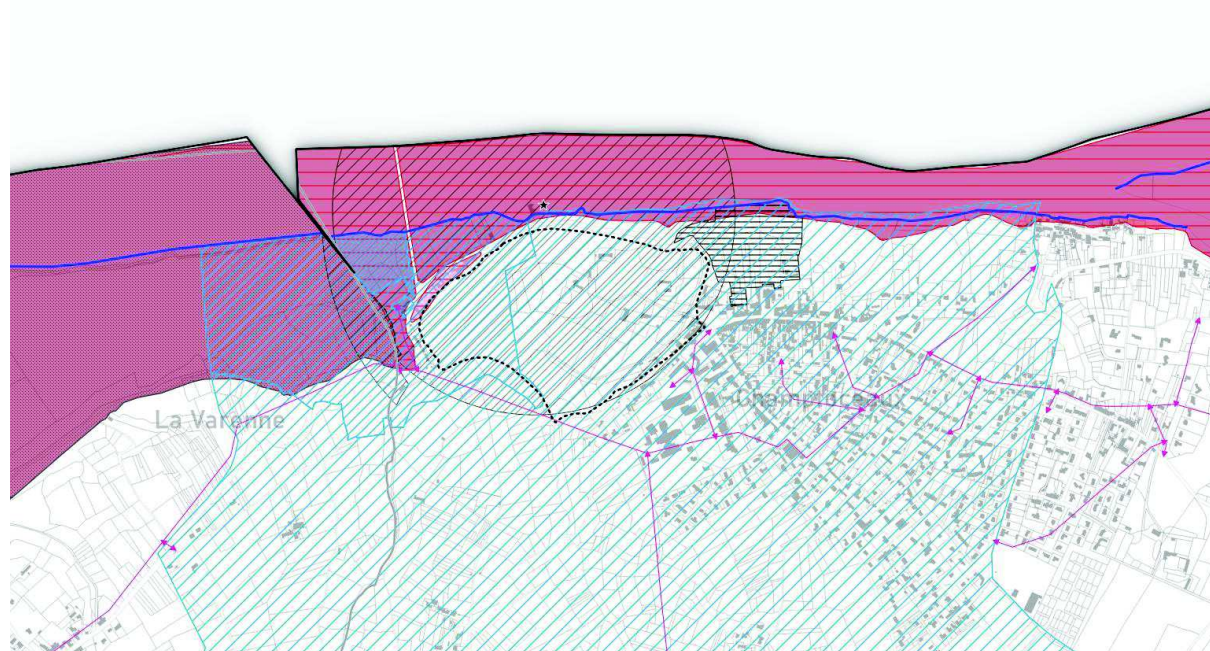




Par ailleurs, le plan des servitudes d'utilité publique Champtoceaux Nord doit être revu afin de faire apparaître le périmètre de protection des 500 mètres lié à l'assiette archéologique des anciens château et « ville close » inscrit par arrêté du 16 juin 2009. Il s'agit donc de faire apparaître ce périmètre au titre de la servitude AC1.

## AVANT MODIFICATION

### Plan des servitudes d'utilité publique – Champtoceaux Nord



#### Liste des Servitudes

- A3 - Terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres  
Non représenté : Champtoceaux
- EL3 - Servitude relative aux chemins de halage et de marchepied
- EL07 - Servitude relative à l'alignement des voies publiques
- I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines
- PT3 - Servitude relative à la protection des câbles enterrés de télécommunication  
Non représenté : Bouzillé, Drain, Liré
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques classés
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques classés (enceinte médiévale)
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques classés
- AC2 - Servitude relative à la protection des sites et monuments naturels
- AS1 - Servitude relative à la protection des eaux (protection immédiate)
- AS1 - Servitude relative à la protection des eaux (protection rapprochée)
- AS1 - Servitude relative à la protection des eaux (protection éloignée)
- EL2bis - Plan de Prévention des Risques Naturels liés à la crue de la Loire et ses affluents
- PM1 - Servitude relative à la prévention des risques naturels prévisibles ou miniers
- PT1 - Servitude relative aux télécommunications - protection contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 - Servitude relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
- [Non représenté] A5 - Servitude relative aux poses des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.  
Bouzillé, Saint-Laurent-des-Autels
- [Non représenté] EL3 - Servitude relative aux chemins de halage et de marchepied  
Champtoceaux
- [Non représenté] T7 - Servitude relative à protection de la circulation aérienne.  
Applicable sur l'ensemble du territoire

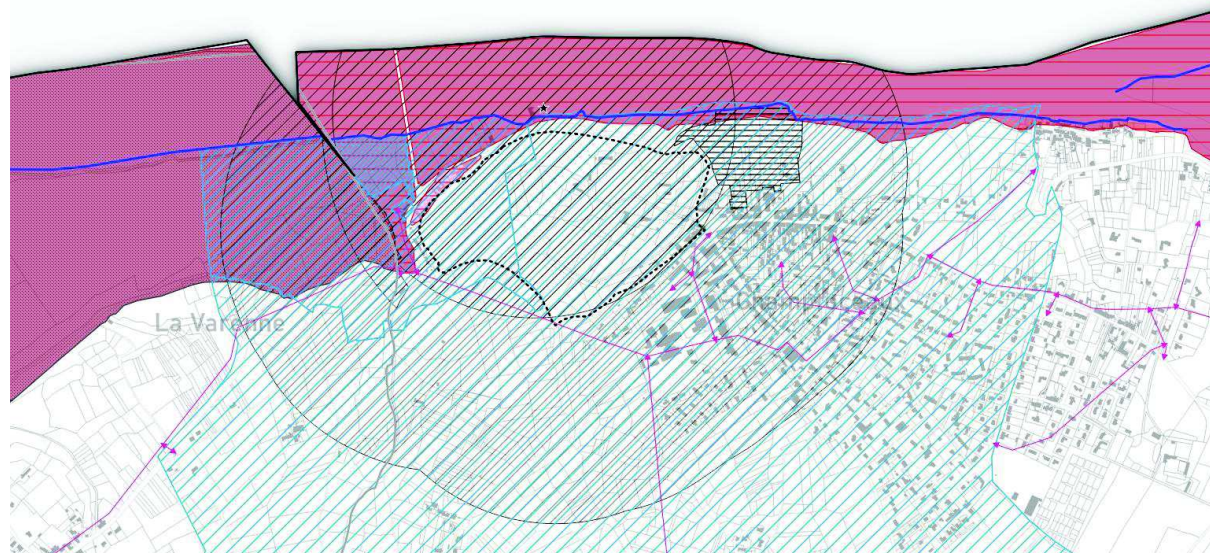
#### Plan de Prévention du Risque Inondation

B1 B2 B3 R1 R2 R3 R4



## APRÈS MODIFICATION

## Plan des servitudes d'utilité publique – Champtoceaux Nord



## Liste des Servitudes

- A3 - Terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres  
Non représenté : Champtoceaux
- EL3 - Servitude relative aux chemins de halage et de marchepied
- EL07 - Servitude relative à l'alignement des voies publiques
- I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines
- PT3 - Servitude relative à la protection des câbles enterrés de télécommunication  
Non représenté : Bouzillé, Drain, Liré
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques classés
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques classés (enceinte médiévale)
- AC1 - Servitude relative à la protection des monuments historiques classés
- AC2 - Servitude relative à la protection des sites et monuments naturels
- AS1 - Servitude relative à la protection des eaux (protection immédiate)
- AS1 - Servitude relative à la protection des eaux (protection rapprochée)
- AS1 - Servitude relative à la protection des eaux (protection éloignée)
- EL2bis - Plan de Prévention des Risques Naturels liés à la crue de la Loire et ses affluents
- PM1 - Servitude relative à la prévention des risques naturels prévisibles ou miniers
- PT1 - Servitude relative aux télécommunications - protection contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 - Servitude relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
- [Non représenté] A5 - Servitude relative aux poses des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.  
Bouzillé, Saint-Laurent-des-Autels
- [Non représenté] EL3 - Servitude relative aux chemins de halage et de marchepied  
Champtoceaux
- [Non représenté] T7 - Servitude relative à protection de la circulation aérienne.  
Applicable sur l'ensemble du territoire

## Plan de Prévention du Risque Inondation

B1   B2   B3   R1   R2   R3   R4

## La servitude AC2

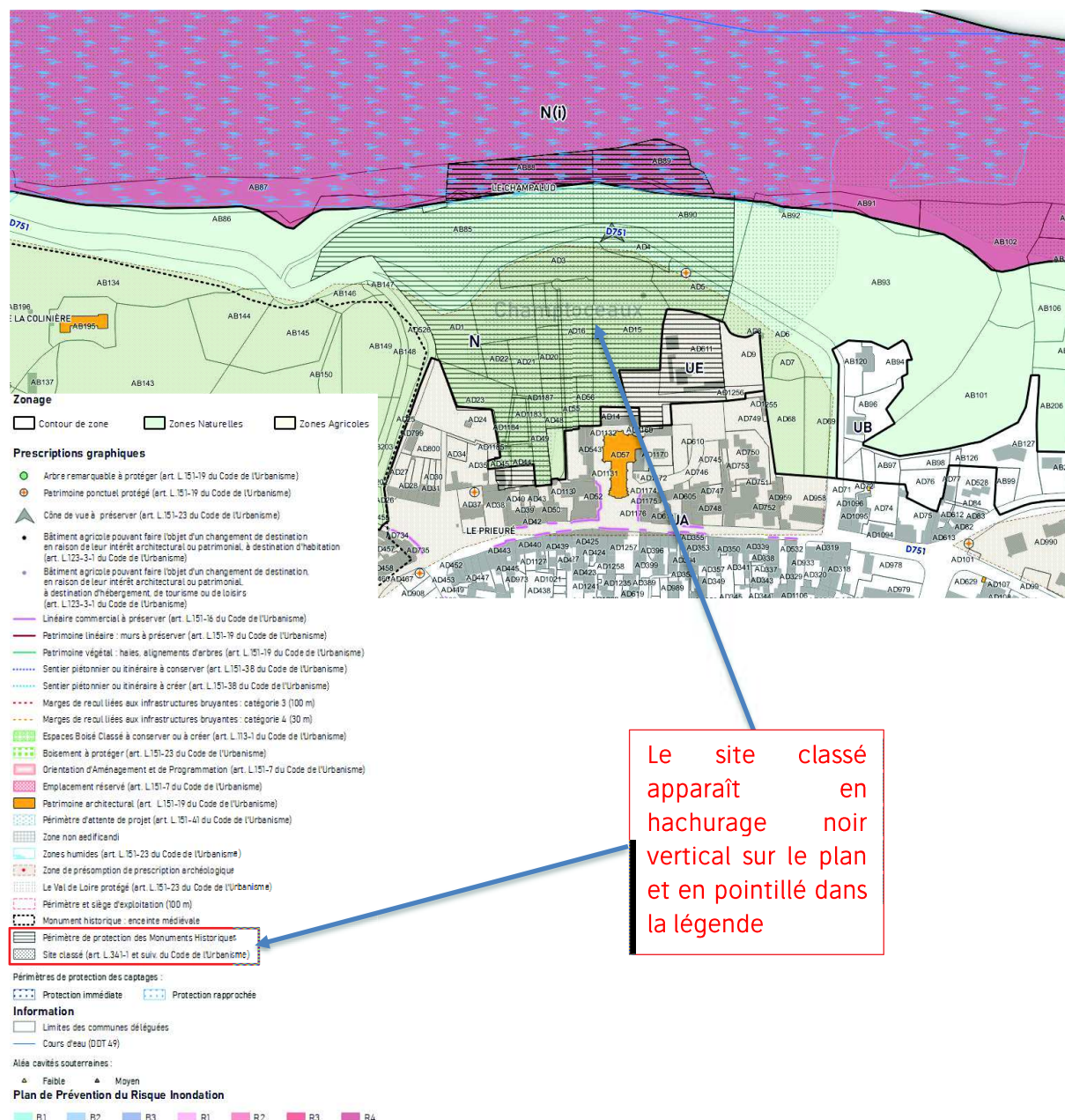
Par ailleurs, la commune déléguée de Champtoceaux est concernée par une servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels pour la promenade du Champalud, belvédère offrant une vue magistrale sur la Loire.

Cette servitude a été retranscrite sur le règlement graphique mais de façon erronée. En effet, elle apparaît actuellement sur le règlement graphique de Champtoceaux (zonage 2500 et zonage 5000 Champtoceaux Nord) avec la sémiologie graphique propre aux périmètres de protection des monuments historiques.

Il convient donc de reprendre les plans afin d'assurer la concordance entre le plan et la légende pour la servitude AC2.

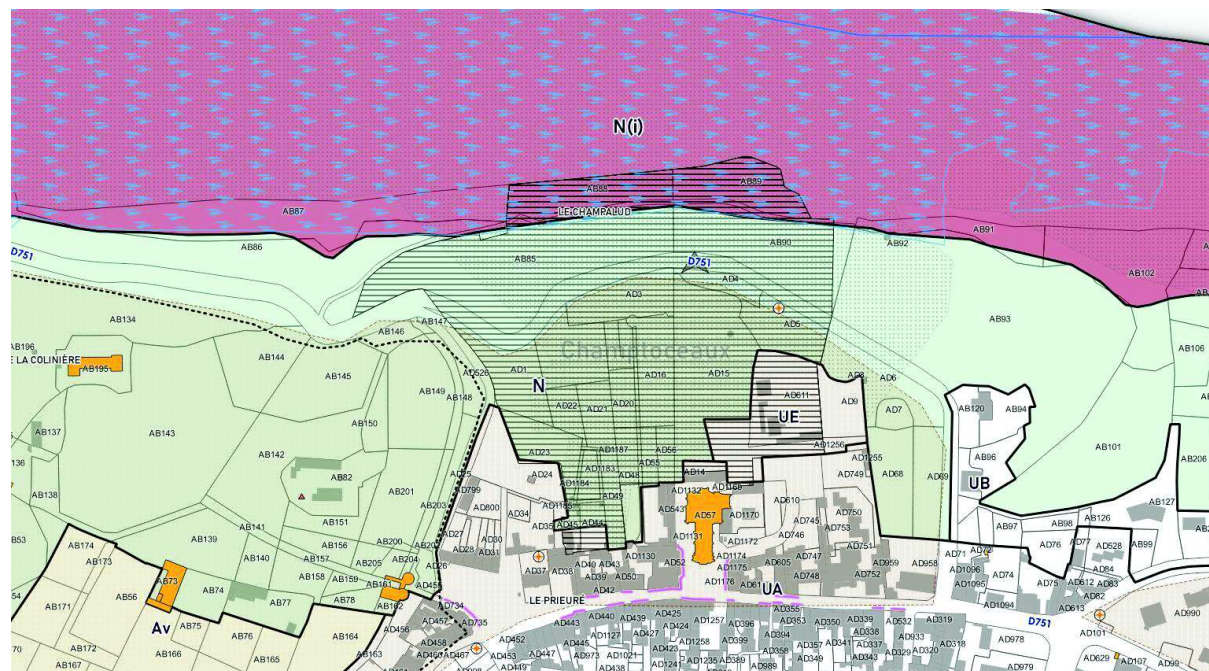
## AVANT MODIFICATION

Règlement graphique Champtoceaux (échelle 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> partie nord)



























## APRÈS MODIFICATION

Règlement graphique Champtoceaux (échelle 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> partie nord)



### Zonage

-  Contour de zone
  Zones Naturelles
  Zones Agricoles

### Prescriptions graphiques

-  Monument historique classé ou inscrit
-  Arbre remarquable à protéger (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Patrimoine ponctuel protégé (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Cône de vue à préserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'habitation (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'hébergement, de tourisme ou de loisirs (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Linéaire commercial à préserver (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
-  Patrimoine linéaire : murs à préserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Patrimoine végétal : haies, alignements d'arbres (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Sentier piétonnier ou itinéraire à conserver (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
-  Sentier piétonnier ou itinéraire à créer (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
-  Marges de recul liées aux infrastructures bruyantes : catégorie 3 (100 m)
-  Marges de recul liées aux infrastructures bruyantes : catégorie 4 (30 m)
-  Espaces Bois Classé à conserver ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Boisement à protéger (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
-  Emplacement réservé (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
-  Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Périmètre d'attente de projet (art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
-  Zone non aedificandi
-  Zones humides (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Zone de présomption de prescription archéologique
-  Le Val de Loire protégé (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Site classé (art. L.341-1 et suiv du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre et siège d'exploitation (100 m)
  - Monument historique : enceinte médiévale

Périmètres de protection des captages :

-  Protection immédiate       Protection rapprochée

### Information

- Limites des communes déléguées  
 Cours d'eau (DDT 49)

Aléa cavités souterraines :

- ▲ Faible      ▲ Moyen

## Plan de Prévention du Risque Inondation

- B1 B2 B3 R1 R2 R3 R4

## ▪ Les infrastructures bruyantes

La commune est concernée par plusieurs infrastructures de transports terrestres qui, en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic, ont été classées en catégorie 3 et 4. Ces classements définissent une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

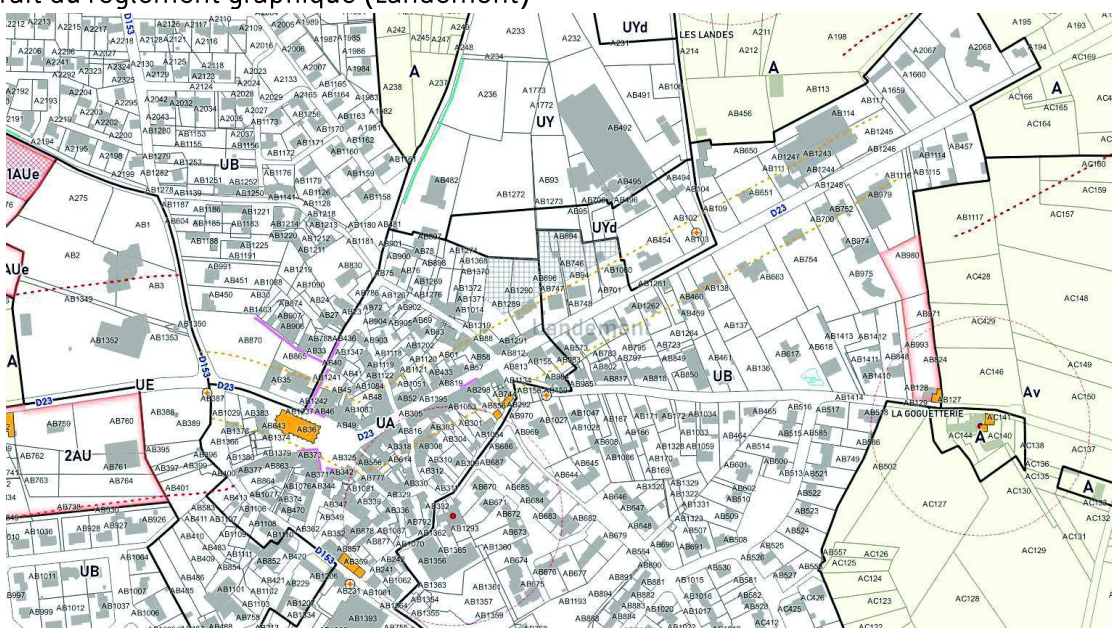
En fonction de la catégorie, cette largeur est fixée à 30 mètres (catégorie 4) et 100 mètres (catégorie 3) dans laquelle un isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs est imposé conformément au Code de l'environnement et à un arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Les secteurs concernés à Orée-d'Anjou sont les suivants

Commune déléguée	Voie	Catégorie	Largeur max. des secteurs affectés par le bruit
Champtoceaux	D751C	3	100
Landemont	D23	3	100
Landemont	D23	4	30
Landemont	D763	3	100
Liré	D17	3	100
Liré	D763	3	100
Saint-Christophe-la-Couperie	D763	3	100
Saint-Laurent-des-Autels	D763	3	100
Saint-Laurent-des-Autels	D17	3	100
Saint-Laurent-des-Autels	D23	3	100
Saint-Laurent-des-Autels	D763	4	30

Ces bandes affectées par le bruit ont été reportées sur le règlement graphique sans qu'elles apparaissent dans la liste des prescriptions graphiques de la légende. Il convient donc de modifier l'ensemble des plans concernés par ces infrastructures bruyantes.

Extrait du règlement graphique (Landemont)





**AVANT MODIFICATION**

Légende règlement graphique  
Les marges de recul liées aux infrastructures  
bruyantes ne sont pas reportées

**Zonage**

Contour de zone    Zones Naturelles    Zones Agricoles

**Prescriptions graphiques**

- Arbre remarquable à protéger (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ⊕ Patrimoine ponctuel protégé (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ▲ Cône de vue à préserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'habitation (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'hébergement, de tourisme ou de loisirs (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Linéaire commercial à préserver (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine linéaire : murs à préserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine végétal : haies, alignements d'arbres (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ..... Sentier piétonnier ou itinéraire à conserver (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
  - ..... Sentier piétonnier ou itinéraire à créer (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
  - Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Boisement à protéger (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
  - Emplacement réservé (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Périmètre d'attente de projet (art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
  - Zone non aedificandi
  - Zones humides (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Zone de présomption de prescription archéologique
  - Le Val de Loire protégé (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Périmètre et siège d'exploitation (100 m)
  - Monument historique : enceinte médiévale
  - Périmètre de protection des Monuments Historiques
  - Site classé (art. L.341-1 et suiv. du Code de l'Urbanisme)
  - Périmètres de protection des captages :
    - Protection immédiate    ■ Protection rapprochée
- Information**
- Limites des communes déléguées
  - Cours d'eau (DDT 49)
- Aléa cavités souterraines :
- ▲ Faible    ▲ Moyen

**Plan de Prévention du Risque Inondation**

B1    B2    B3    R1    R2    R3    R4

**APRÈS MODIFICATION****Zonage**

Contour de zone    Zones Naturelles    Zones Agricoles

**Prescriptions graphiques**

- ★ Monument historique classé ou inscrit
  - Arbre remarquable à protéger (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ⊕ Patrimoine ponctuel protégé (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ▲ Cône de vue à préserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'habitation (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'hébergement, de tourisme ou de loisirs (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Linéaire commercial à préserver (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine linéaire : murs à préserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine végétal : haies, alignements d'arbres (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ..... Sentier piétonnier ou itinéraire à conserver (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
  - ..... Sentier piétonnier ou itinéraire à créer (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
  - Marges de recul liées aux infrastructures bruyantes : catégorie 3 (100 m)
  - Marges de recul liées aux infrastructures bruyantes : catégorie 4 (30 m)
  - Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Boisement à protéger (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
  - Emplacement réservé (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Périmètre d'attente de projet (art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
  - Zone non aedificandi
  - Zones humides (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Zone de présomption de prescription archéologique
  - Le Val de Loire protégé (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Site classé (art. L.341-1 et suiv. du Code de l'Urbanisme)
  - Périmètre et siège d'exploitation (100 m)
  - Monument historique : enceinte médiévale
  - Périmètres de protection des captages :
    - Protection immédiate    ■ Protection rapprochée
- Information**
- Limites des communes déléguées
  - Cours d'eau (DDT 49)
- Aléa cavités souterraines :
- ▲ Faible    ▲ Moyen

**Plan de Prévention du Risque Inondation**

B1    B2    B3    R1    R2    R3    R4

- Correction relative à l'implantation de deux zones humides sur les secteurs de la Barolée à Champtoceaux et des Augers à Liré

Le règlement graphique du PLU fait apparaître des zones humides à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme qui stipule que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Ces zones humides ont été identifiées à partir des inventaires communaux réalisés préalablement à la prescription du PLU et reportées sur le règlement graphique. Ces inventaires ont été réalisés avec une méthodologie basée sur un double critère :

- Botanique : présence d'une végétation spécifique adaptée aux conditions du milieu ;
- Pédologique : présence de sols hydromorphes.

Le règlement écrit du PLU fixe le cadre de protection de ces zones humides identifiées p.8 :

« - **Les zones humides** : Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est strictement interdit, sauf mesures compensatoires préalablement définies.

***Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLU ne présage pas de l'absence (ou de la présence certaine) de zones humides sur les secteurs non identifiés, de la même manière qu'une zone humide identifiée ne garantit pas l'exactitude de son tracé et peut faire l'objet de contre-expertises le cas échéant. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide identifiée au plan de zonage doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.*** »

#### Secteur de la Barolée - Champtoceaux

Une zone humide d'une surface d'environ 2 240 m<sup>2</sup> a été identifiée sur le secteur de la Barolée à Champtoceaux. S'il ne fait pas de doute que ce secteur est bien impacté par la présence d'une zone humide au regard des critères retenus pour l'inventaire communal, il s'avère que celle-ci a mal été positionnée et que son périmètre actuel ne semble pas refléter la réalité du terrain. Dès lors, comme le permet le PLU, une contre-expertise a été produite sur un périmètre élargi (0,44 ha) et a permis de clarifier le positionnement et le périmètre de cette zone humide. Cette contre-expertise est jointe en annexe 1 à la présente note.





## Extrait du rapport de l'expertise zone humide – état des lieux général (p.7)

La présence de ronciers bas, d'andains d'herbes broyées et d'arbres dessouchés démontre un entretien drastique et espacé dans le temps. En effet, la photo aérienne de 2016, montre la présence de nombreux arbres qui ont été abattus depuis. Ces pratiques peuvent perturber l'analyse floristique (zones de tassement et de remise en lumière brutale) et pédologique (altération des horizons du sol) du milieu.

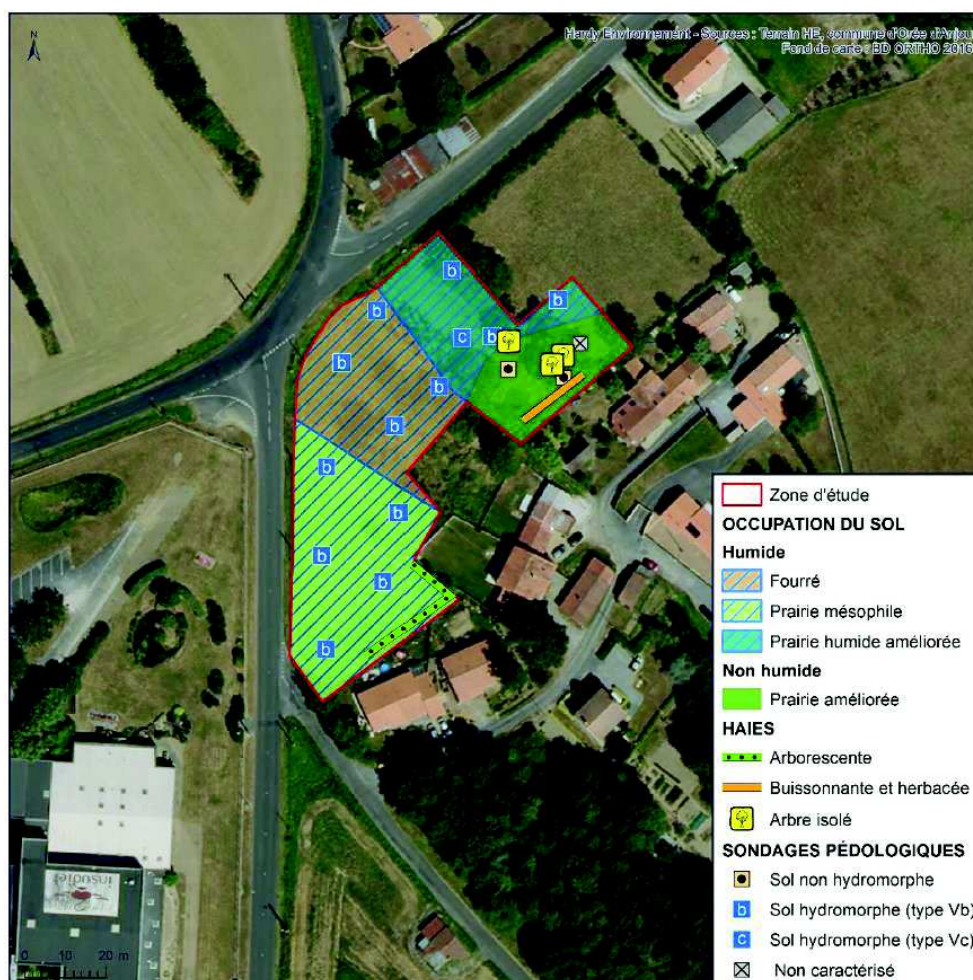
Malgré ces perturbations, l'étude de la végétation atteste de la présence d'un milieu humide perturbé avec une végétation mésohygrophile. Les remblais ayant artificiellement surélevés le niveau du sol par rapport à la nappe, un cortège floristique tolérant des périodes saturées en eau et des assec estivaux a été observé.

Concernant l'analyse des sols, la pédologie montre des traces d'oxydoréduction et aussi une hétérogénéité des sols entre les différents sondages mais également à l'intérieur de chaque sondage (cf. carte page 12).

Une noue est également présente en travers de la parcelle d'axe sud-est nord-ouest, un témoignage signale la présence d'un busage enterré en continuité de la noue.

## Extrait du rapport – Bilan (p.14)

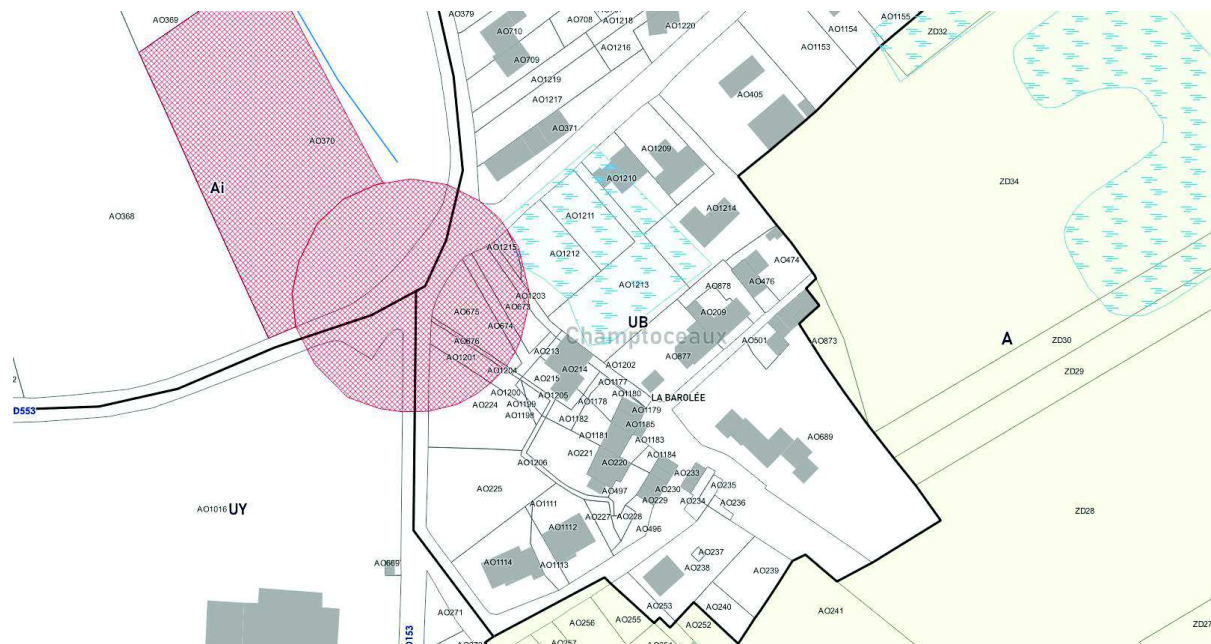
Sur la base des investigations de terrain réalisées le 15 octobre 2019 sur les parcelles n° AO0224, AO0225, AO0673, AO0674, AO0675, AO0676, AO1198, AO1201, AO1203, AO1204, AO1212, AO1213 et AO1215 de la Commune d'Orée d'Anjou, il a été mis en évidence une zone humide d'une superficie totale de 0,373 ha sur une zone à prospecter de 0,44 ha.



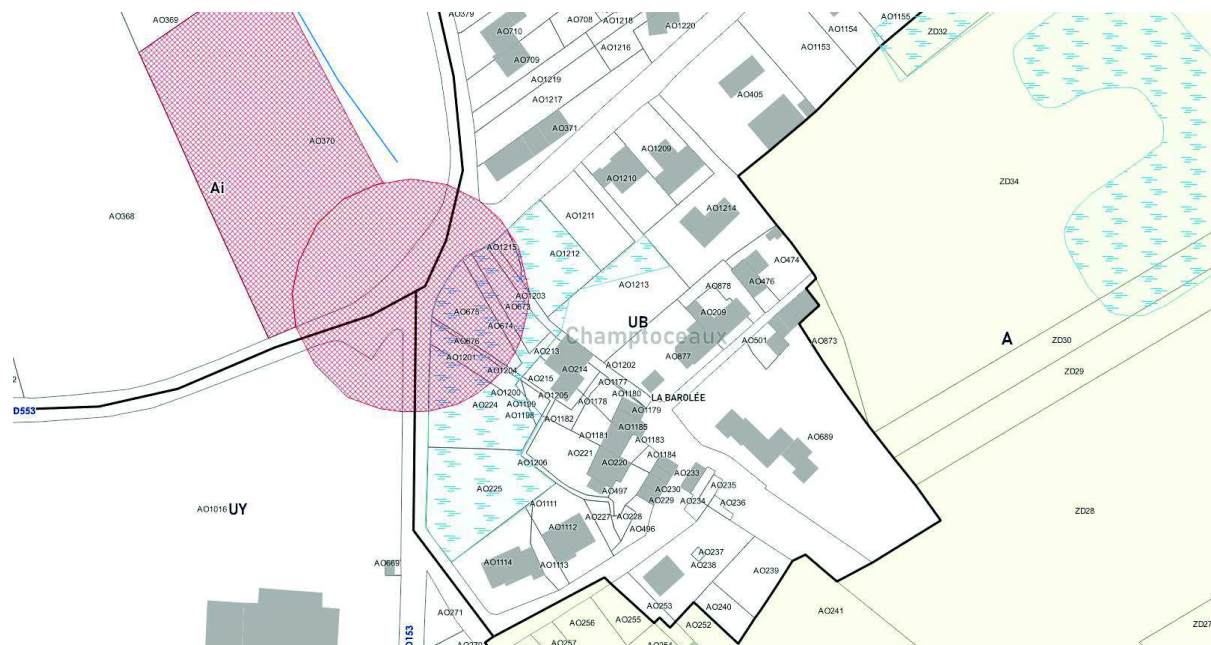


Au regard de ces éléments d'expertise complémentaire, il est proposé de faire évoluer le périmètre de la zone humide de la Barolée sur le règlement graphique (plan de zonage de Champtoceaux 2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> hord).

### AVANT MODIFICATION



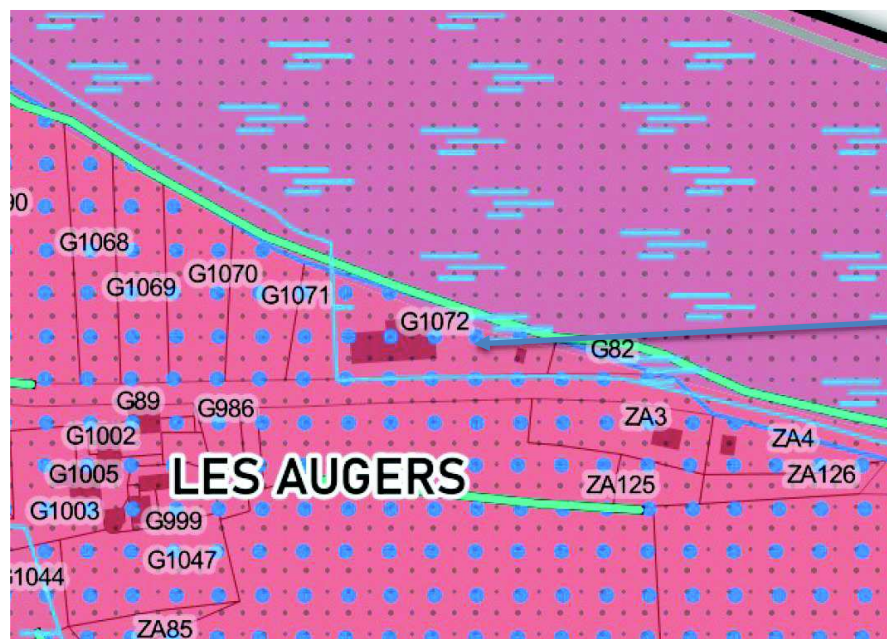
### APRÈS MODIFICATION



## Secteur des Augers - Liré

Une zone humide a été identifiée sur la parcelle Z1072 sur une surface d'environ 1 930 m<sup>2</sup> au niveau du secteur des Augers à Liré. Cette zone humide est identifiée en prolongement d'un bras de Loire et vient impacter une parcelle bâtie. La présence de cette zone humide étant contestée par le propriétaire, une contre-expertise a été fournie afin de statuer sur la présence ou non d'une zone humide sur la parcelle en question. Cette expertise a conclu que la parcelle Z1072 ne présentait pas de zone humide. Cette contre-expertise est jointe en annexe 2 à la présente note.

### Extrait du règlement graphique



Zone humide  
concernée

### Carte de synthèse de l'expertise (p.10)



Extrait du rapport de l'expertise zone humide – état des lieux général (p.8)

## 4 RESULTATS

### 4.1 Pédologie

Le site présente un sol sableux et homogène sur l'ensemble de la parcelle. Les abords du bâtiment ont fait l'objet d'apports de gravillons.

Huit sondages ont été réalisés, trois ont une profondeur inférieure à 20 cm en raison de la présence d'horizon tassé engravillonné. L'analyse de la Figure 3 montre que cet engravillonnement aux abords du bâtiment est ancien et qu'il n'y a pas eu de remblaiement récent. Malgré la présence de ces contraintes la réalisation de trois sondages à plus de 75 cm permettent un diagnostic précis. En effet, ces trois sondages révèlent une grande homogénéité des sols de la parcelle.

La nature du sol très drainante (sable) et le niveau topographique par rapport à la Loire ne sont pas favorables à la présence de zone humide.

**Aucun sondage n'est indicateur de la présence de zone humide.**

### 4.2 Végétation

Le critère végétation a été examiné à partir de la liste des plantes présentes. En effet, l'approche « habitat » ne semblait pas pertinente au regard du contexte de la parcelle étudiée. Bien que la période ne soit pas optimale pour l'étude botanique les résultats viennent conforter les observations pédologiques.

Ainsi, les 44 plantes observées ont été listées et sont présentées en annexe 2. Parmi celles-ci, seule deux espèces, le Groseiller rouge (*Ribes rubrum*) et la Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*), sont indicatrices de zones humide, leur présence est limitée à moins de 10 pieds sur la parcelle. **Le critère végétation indique donc très clairement que nous ne sommes pas en présence de zone humide.**

Extrait du rapport – Conclusion (p.9)

## 5 CONCLUSION

La parcelle Z 1072 ne présente pas de zone humide.

Au regard de ces éléments d'expertise complémentaire, il est proposé de faire évoluer le périmètre de la zone humide au niveau des Augers sur le règlement graphique (plan de zonage de Liré 5 000<sup>e</sup> hord).







### 3.2.3 OAP – p.91

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le PLU prévoit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur des secteurs bien précis qui comportent des enjeux nécessitant de « cadrer » le développement et l'aménagement de ces espaces.

Ces OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

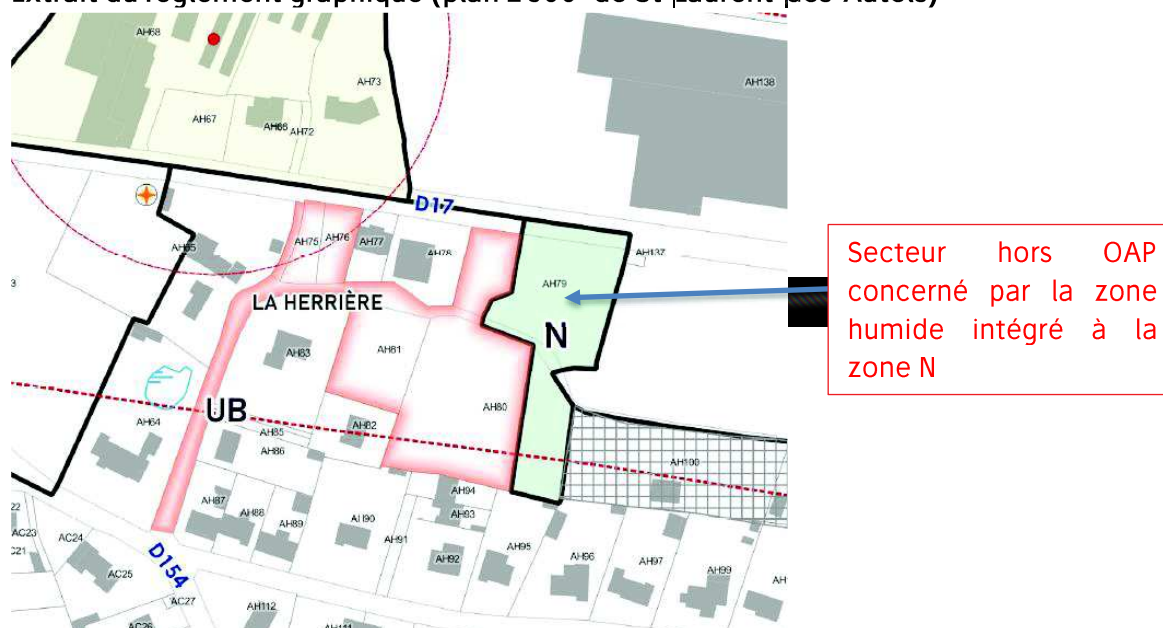
Si l'ensemble des secteurs IAU font systématiquement l'objet d'une OAP, certains secteurs compris dans l'enveloppe urbaine (zones UA/UB/UH) ont également été ciblés au regard des enjeux en termes de renouvellement urbain des centre-bourgs.

A ce titre, le secteur dit des « Herrières » situé en entrée de ville à Saint-Laurent-des-Autels est concerné par une OAP dont les grands principes doivent permettre un aménagement qualitatif et sécurisé tout en atteignant une densité suffisante au regard des objectifs de production de logements.

Lors de la phase de consultation des personnes publique associées, ce secteur a fait l'objet d'une remarque dans le sens où il est concerné par une zone humide (non matérialisée à l'inventaire commune) qu'il conviendrait de préserver tant d'un point de vue faunistique et floristique, que d'impératif technique pour limiter le coût de l'aménagement.

Face à cette demande, la commune a proposé de revoir le périmètre initial de cette OAP et d'inclure au sein d'une zone naturelle (N) la partie Est du secteur concerné par la zone humide.

Extrait du règlement graphique (plan 2 500<sup>e</sup> de St-Laurent-des-Autels)







## APRÈS MODIFICATION

## Secteur des Herrières - Saint-Laurent-des-Autels

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Front urbain à constituer
- Présence d'un siège d'exploitation - Périmètre de réciprocité (100 m)

Principes paysagers et environnementaux

- Arbres existants à préserver
- Aménagement paysager à réaliser
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Zone humide en tête de bassin versant, à préserver ou à compenser

Principes d'accès et de dessertes

- Principe d'accès
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe de voirie structurante à créer
- Bande de 30 mètres au sein de laquelle des dispositions de lutte contre les nuisances sonores liées à la voie doivent être prises

### 3.2.4 Identification des bâtiments hébergeant une activité agricole et des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, la commune a fait appel à la Chambre d'Agriculture pour la réalisation d'un état des lieux de l'activité agricole sur son territoire. Ce document est annexé au PLU dans la partie réservée au diagnostic.

Ce travail d'analyse fine du territoire a notamment permis d'identifier précisément les bâtiments agricoles encore en activité notamment pour :

- Le stockage de matériel
- L'élevage d'animaux
- Le siège d'exploitation.

L'ensemble de ces bâtiments ont été matérialisés sur le règlement graphique à titre d'information avec un périmètre de 100 mètres autour de chaque bâtiment afin de matérialiser un espace de protection sur le modèle du périmètre de réciprocité.

Cette donnée a ensuite été reprise comme critère d'analyse pour les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A. En effet, ont été exclus tous les bâtiments se situant à moins de 100 mètres de bâtiments et/ou installations agricoles en activité. La grille d'analyse multicritères étant détaillée dans l'annexe 4 du règlement « Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-II du Code de l'urbanisme » (voir ci-dessous).

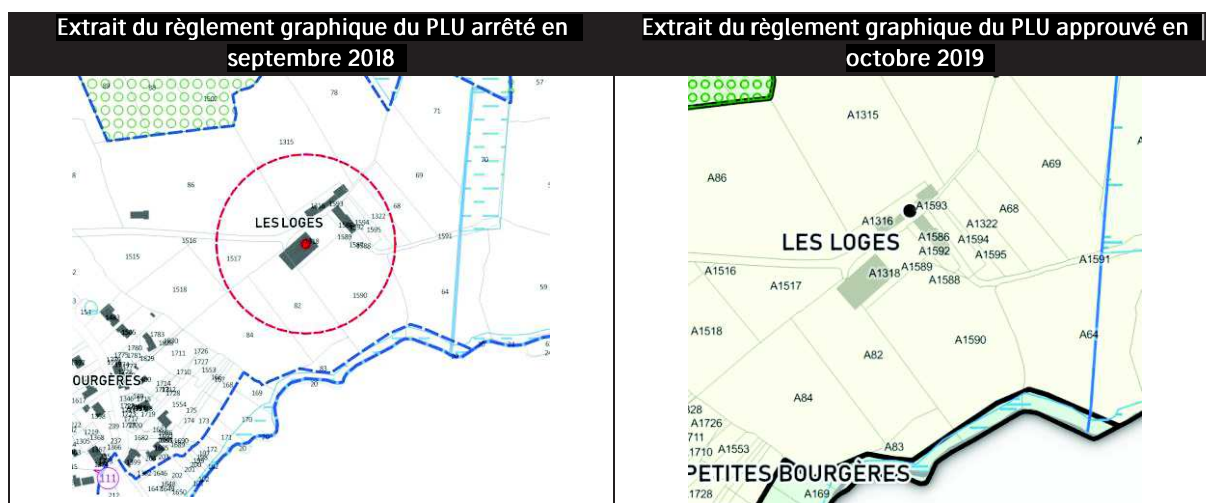
Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
<b>Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres</b>		X	La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.
Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)	X		Des critères spécifiques peuvent être définis.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)			L'emprise minimale retenue est de 100 m <sup>2</sup> . Le bâtiment considéré dispose d'une ES supérieure à ce seuil.
Accessibilité	X		
Desserte par les réseaux	X		
Risques et nuisances		X	L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.
Avis sur le changement de destination du bâti	X		

Théoriquement, au règlement graphique, aucun bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne peut donc se trouver dans le périmètre des 100 mètres d'un bâtiment agricole encore en activité.

Néanmoins, à la lecture des plans du PLU approuvé, il s'avère que des modifications sur des bâtiments agricoles et sur des pastillages pour changement de destination non prévues ont été réalisées entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Cela relève d'une erreur de manipulation des différentes couches du système d'information géographique et constitue donc une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

Cela concerne deux secteurs de la commune :

- Les Loges à St-Christophe-la-Couperie



Sur ce secteur, une activité agricole est bien présente dans le bâtiment de la parcelle A1318 (présence de bovins). Cela était bien matérialisé de la sorte dans le dossier d'arrêt du PLU. Sans justification, cette information graphique a été supprimé par erreur dans le dossier d'approbation et un pastillage pour changement de destination a été matérialisé par erreur sur la parcelle A1316 et reporté dans l'annexe relative aux changements destination en page 121.

Extrait de l'annexe « Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-II du Code de l'urbanisme » (p.121)

### Saint-Christophe-la-Couperie

Les Loges – A1316



Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres		X	La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.
Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)	X		Des critères spécifiques peuvent être définis.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)			L'emprise minimale retenue est de 100 m <sup>2</sup> . Le bâtiment considéré dispose d'une ES supérieure à ce seuil.
Accessibilité	X		
Desserte par les réseaux	X		
Risques et nuisances		X	L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.
Avis sur le changement de destination du bâti	X		

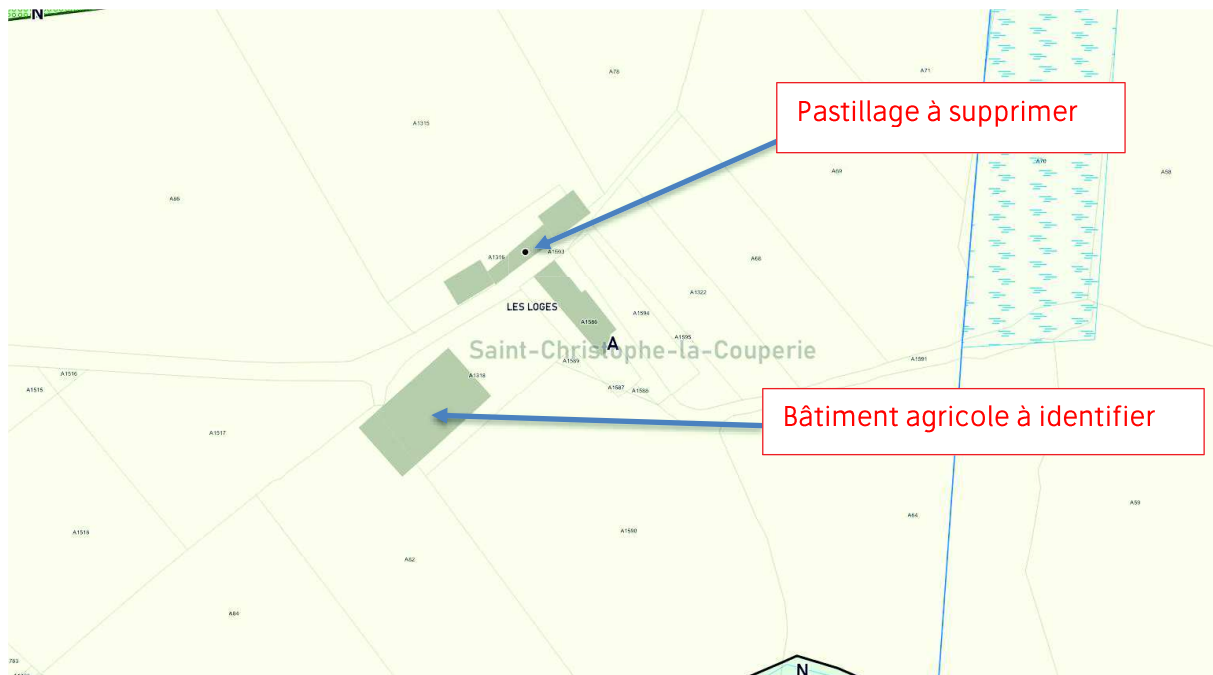


Afin de rectifier cette erreur matérielle, il convient donc de :

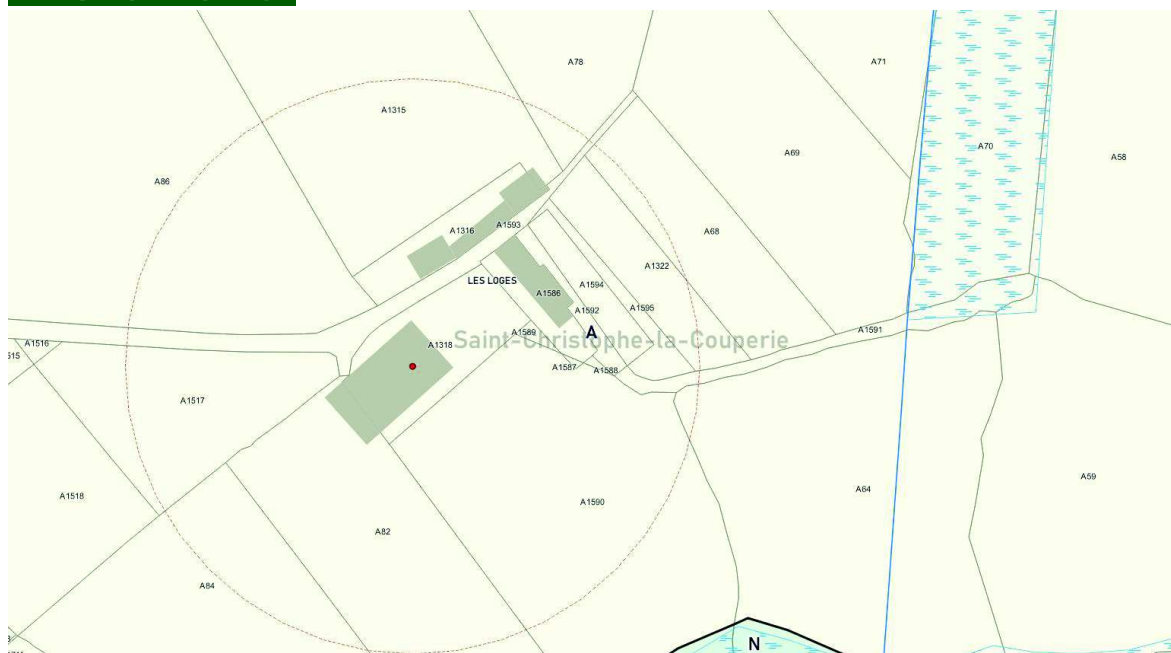
- Rectifier le règlement graphique de St-Christophe-la-Couperie (plan 5000<sup>e</sup>) en supprimant le pastillage pour changement de destination sur la parcelle A1316 et en matérialisant le bâtiment agricole et son périmètre de 100 mètres sur la parcelle A1318 ;
- Mettre à jour l'annexe « Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme » (p.121) en supprimant la fiche du bâtiment identifié pour changement de destination situé sur la parcelle A1316 aux Loges.

## Règlement graphique St-Christophe-la-Couperie (5 000e)

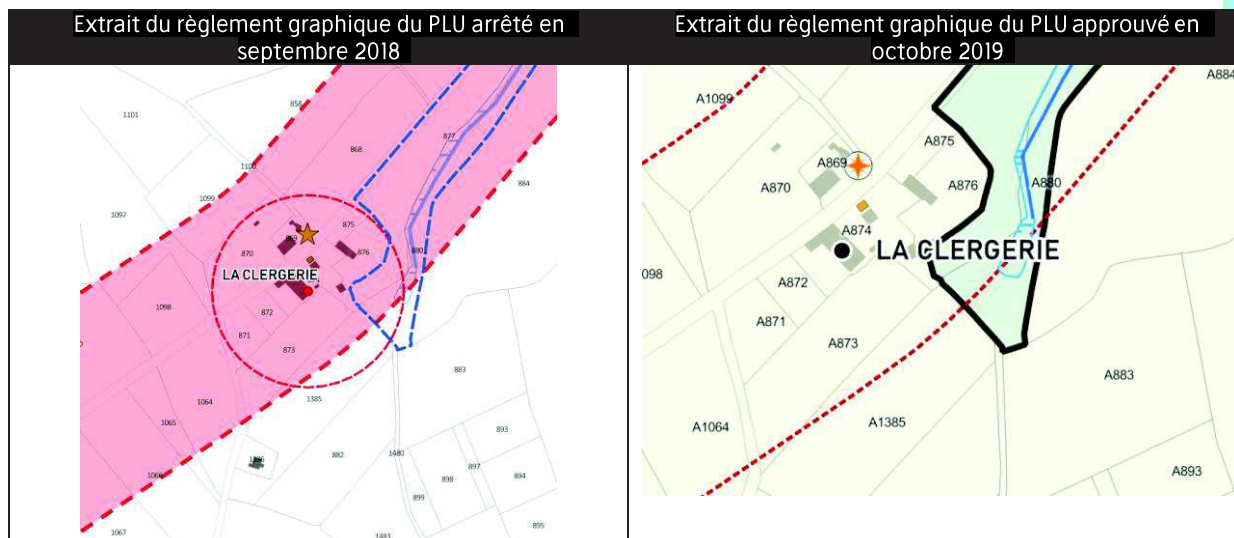
## AVANT MODIFICATION



## APRÈS MODIFICATION



La Clergerie à St-Laurent-des-Autels



A la Clergerie, un bâtiment agricole encore en activité a été remplacé par erreur dans le dossier d'approbation par un pastillage pour changement de destination sur la parcelle A874 et reporté dans l'annexe relative aux changements destination en page 108.

Extrait de l'annexe « Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-II du Code de l'urbanisme » (p.108)

*Saint-Laurent-des-Autels*

La Clergerie – A0874



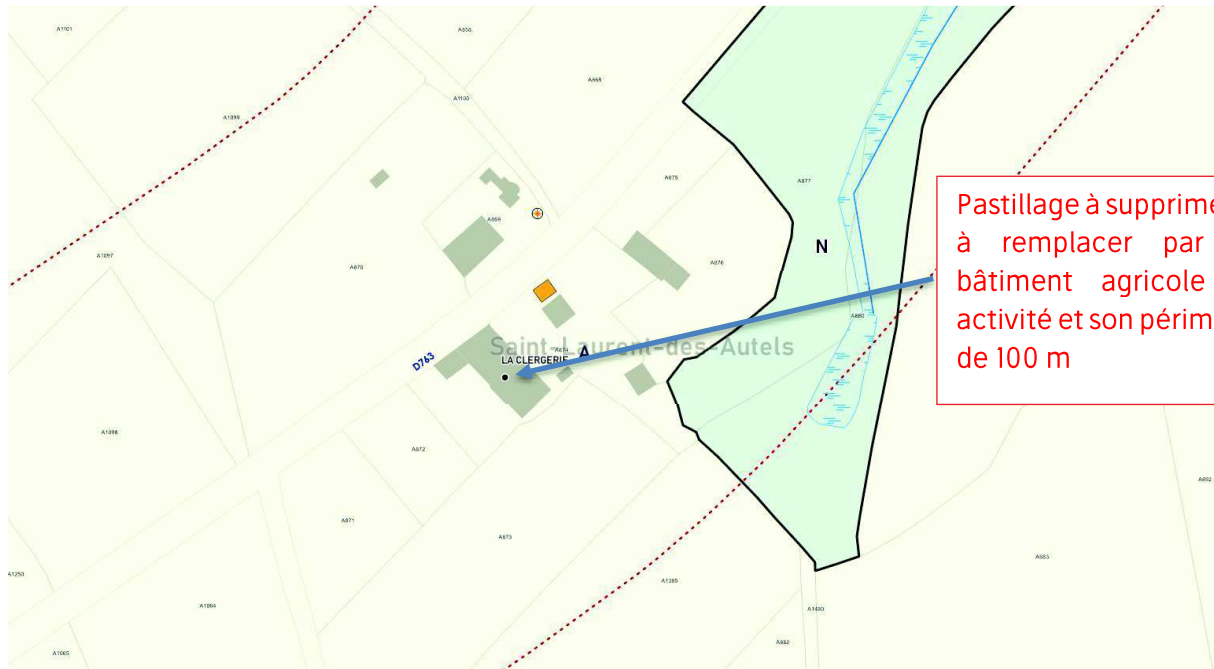
Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres		X	La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.
Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)	X		Des critères spécifiques peuvent être définis.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	L'emprise minimale retenue est de 100 m². Le bâtiment considéré dispose d'une ES supérieure à ce seuil.		
Accessibilité	X		
Desserte par les réseaux	X		
Risques et nuisances		X	L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.
Avis sur le changement de destination du bâti	X		

108

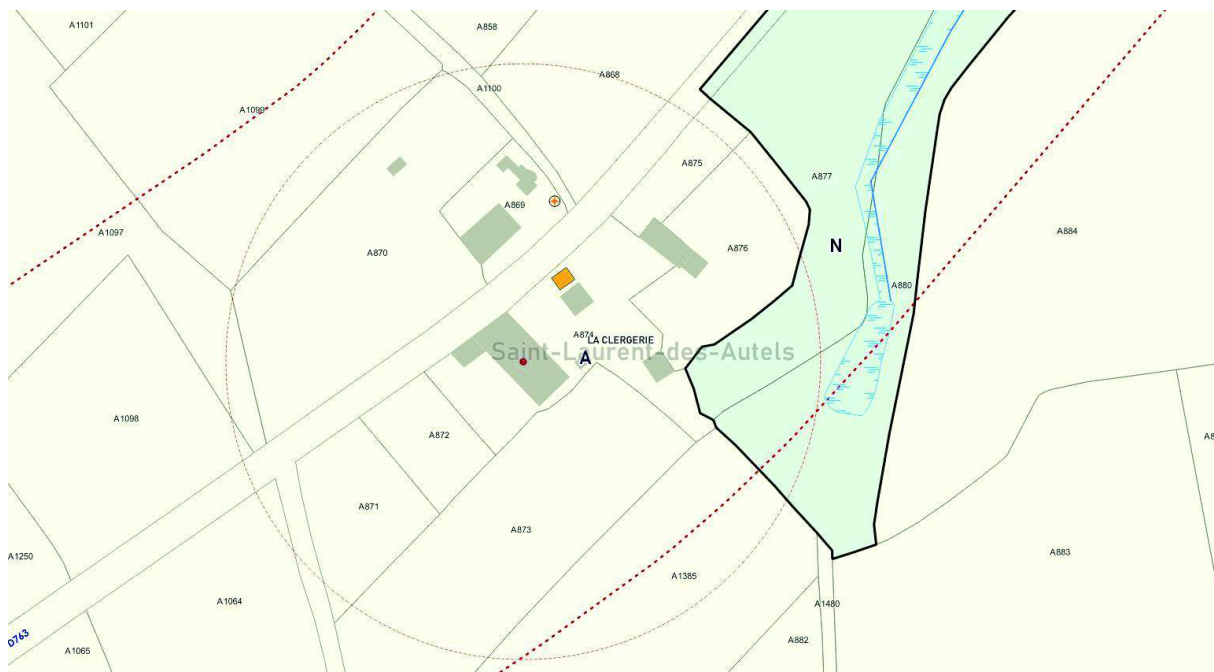
Afin de rectifier cette erreur matérielle, il convient donc de :

- Rectifier le règlement graphique de St-Laurent-des-Autels Est (plan 5000<sup>e</sup>) en supprimant le pastillage pour changement de destination sur la parcelle A874 et en le remplaçant par un bâtiment agricole et son périmètre de 100 mètres ;

## AVANT MODIFICATION



## APRÈS MODIFICATION





### 3.3 Mises à jour

#### 3.3.1 Suppression d'emplacements réservés

Dans l'optique de la mise en œuvre de sa politique d'aménagement du territoire, la commune a identifié, dans le PLU, 116 emplacements réservés répartis dans les 9 communes déléguées.

En grande majorité, ces emplacements réservés sont destinés à :

- La création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours);
- La création de cheminements doux ;
- La réalisation d'équipements collectifs.

Depuis l'approbation du PLU en octobre 2019, la commune a réalisé deux aménagements sur des emplacements réservés à Bouzillé et Champtoceaux, ce qui nécessite de les supprimer. Les emplacements réservés sont les suivants :

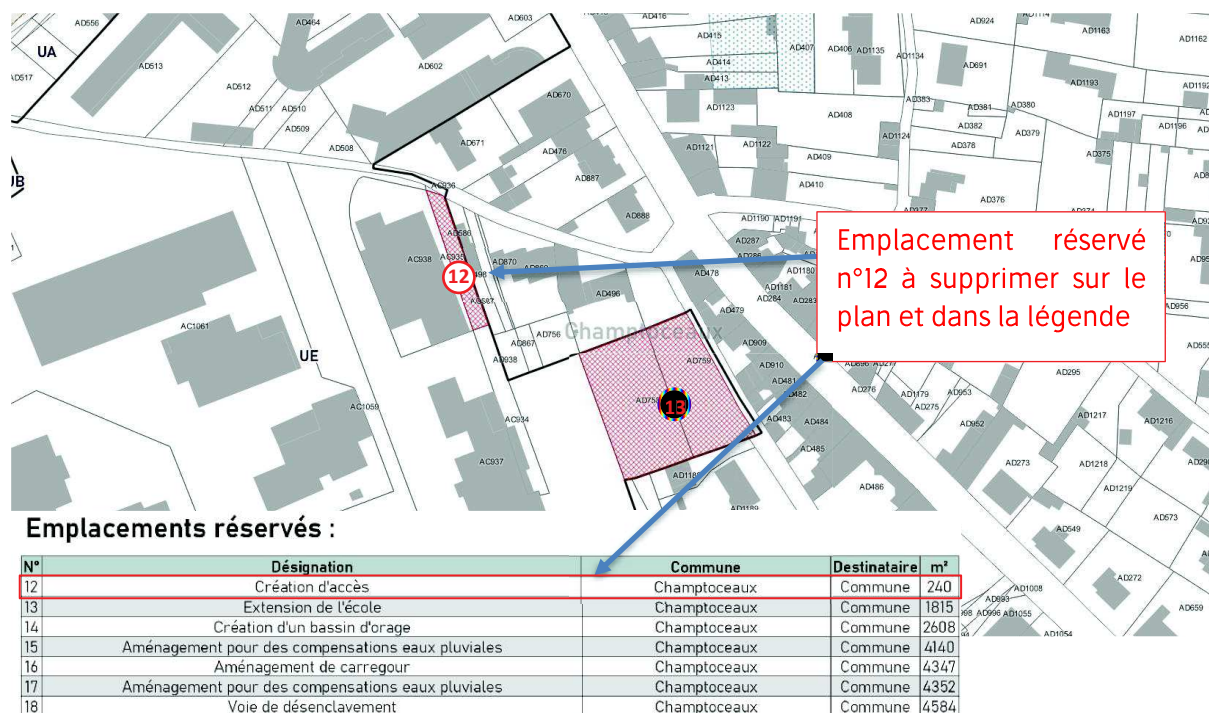
- Bouzillé : ER n°9 création d'accès. Cet accès est en cours de création dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal des Marronniers.
- Champtoceaux : ER n° 12 création d'accès. Préau réalisé pour permettre l'accès et l'attente des élèves au niveau de l'école publique.

Il est donc proposé de :

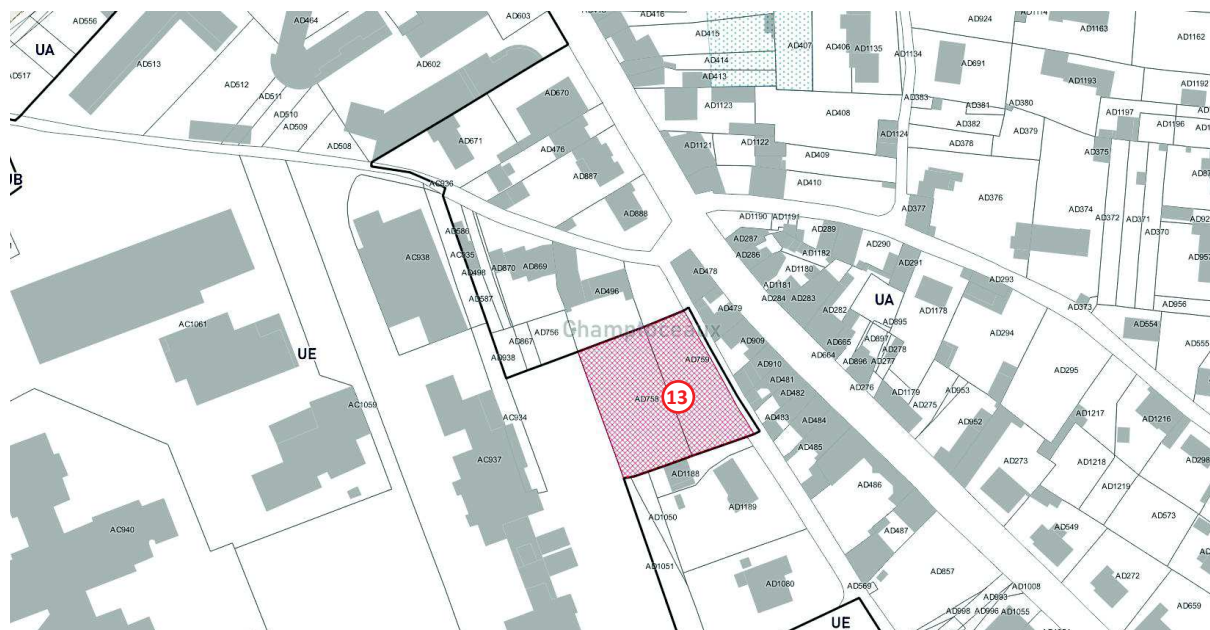
- Supprimer les emplacements réservés concernés sur le règlement graphique ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés dans le tome 1 du diagnostic du PLU (p.428).

#### Règlement graphique Champtoceaux (2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> Nord)

##### AVANT MODIFICATION



## APRÈS MODIFICATION

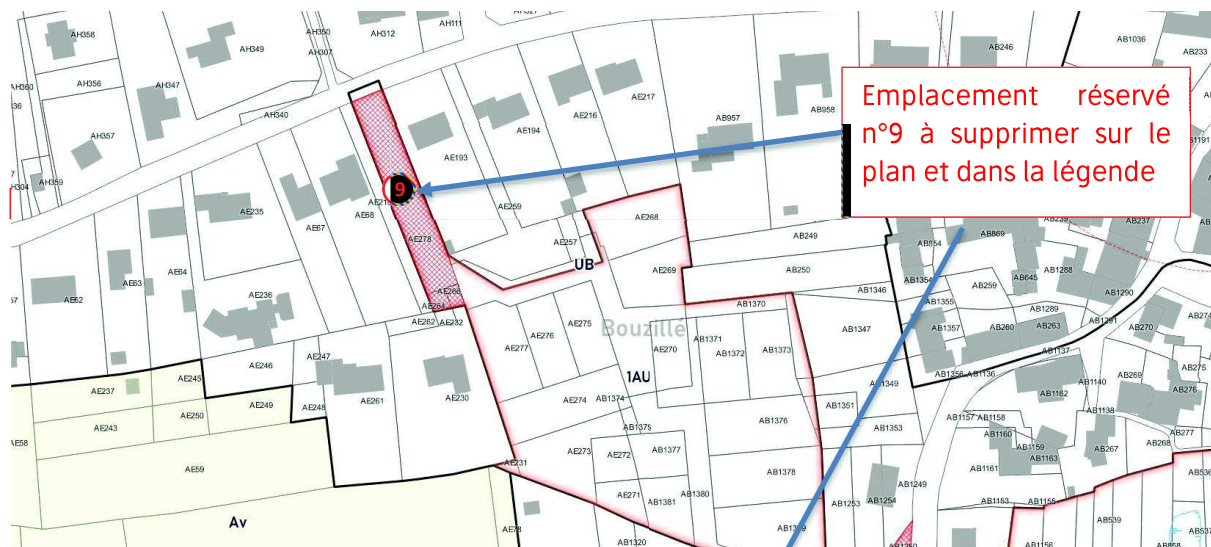


## Emplacements réservés :

N°	Désignation	Commune	Destinataire	m²
13	Extension de l'école	Champtoceaux	Commune	1815
14	Création d'un bassin d'orage	Champtoceaux	Commune	2608
15	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Champtoceaux	Commune	4140
16	Aménagement de carrefour	Champtoceaux	Commune	4347
17	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Champtoceaux	Commune	4352
18	Voie de désenclavement	Champtoceaux	Commune	4584

Règlement graphique Bouzillé (2 500<sup>e</sup> et 5 000<sup>e</sup> Sud)

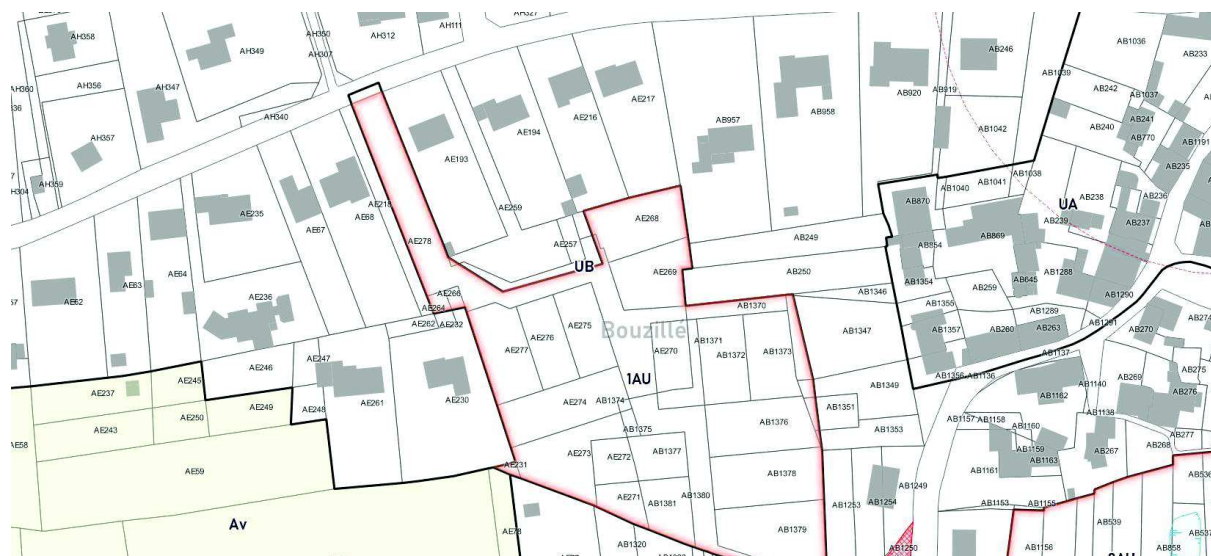
## AVANT MODIFICATION



## Emplacements réservés :

N°	Désignation	Commune	Destinataire	m²
1	Sécurisation de carrefour	Bouzillé	Commune	76
4	Création d'accès	Bouzillé	Commune	177
6	Création d'accès	Bouzillé	Commune	391
7	Élargissement d'accès	Bouzillé	Commune	695
8	Création d'accès	Bouzillé	Commune	780
9	Création d'accès	Bouzillé	Commune	800
10	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Bouzillé	Commune	1248

## APRÈS MODIFICATION



## Emplacements réservés :

N°	Désignation	Commune	Destinataire	m²
1	Sécurisation de carrefour	Bouzillé	Commune	76
4	Création d'accès	Bouzillé	Commune	177
6	Création d'accès	Bouzillé	Commune	391
7	Élargissement d'accès	Bouzillé	Commune	695
8	Création d'accès	Bouzillé	Commune	780
10	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Bouzillé	Commune	1248



## Tome 1 du rapport de présentation (p.428)

## AVANT MODIFICATION

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
1	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzellé	76
2	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzellé	122
3	Créer une jonction entre deux chemins ruraux	Commune	Bouzellé	150
4	Création d'accès	Commune	Bouzellé	177
5	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzellé	213
6	Création d'accès	Commune	Bouzellé	391
7	Élargissement d'accès	Commune	Bouzellé	695
8	Création d'accès	Commune	Bouzellé	780
9	Création d'accès	Commune	Bouzellé	800
10	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Bouzellé	1248
11	Création d'une station d'épuration	Commune	Bouzellé	1260
12	Création d'accès	Commune	Champtoceaux	240
13	Extension de l'école	Commune	Champtoceaux	1815
14	Création d'un bassin d'orage	Commune	Champtoceaux	2608
15	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4140
16	Aménagement de carrefour	Commune	Champtoceaux	4347
17	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4352
18	Voie de désenclavement	Commune	Champtoceaux	4584
19	Aménagement de sécurité (visibilité au carrefour)	Commune	Drain	67
20	Liaison douce	Commune	Drain	88
21	Aménagement de loisir	Commune	Drain	468
22	Liaison douce	Commune	Drain	551
23	Création d'une unité de traitement des eaux usées	Commune	Drain	1222
24	Liaison douce	Commune	Drain	1338
25	Extension de l'école	Commune	Drain	1552

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
26	Extension du cimetière	Commune	Drain	2556
27	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Drain	4929
28	Création d'une station d'épuration	Commune	Drain	19132
29	Élargissement de carrefour	Commune	La Varenne	21
30	Élargissement de voirie	Commune	La Varenne	70
31	Liaison douce	Commune	La Varenne	75
32	Liaison douce	Commune	La Varenne	89
33	Passage de canalisation	Commune	La Varenne	108
34	Liaison douce	Commune	La Varenne	114
35	Élargissement de la rue de la Loire	Commune	La Varenne	121
36	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	147
37	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	155
38	Liaison douce	Commune	La Varenne	179
39	Liaison douce	Commune	La Varenne	207
40	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	228
41	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	288
42	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	307
43	Liaison douce	Commune	La Varenne	366
44	Aménagement d'espace public	Commune	La Varenne	371
45	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	409
46	Liaison douce	Commune	La Varenne	517
47	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	541
48	Élargissement du chemin	Commune	La Varenne	554
49	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	584
50	Espace destiné à la rétention d'eaux de ruissellement	Commune	La Varenne	589
51	Liaison douce	Commune	La Varenne	635

Orée d'Anjou - PLU

Rapport de présentation - Arrêt projet / Septembre 2018

Page | 428

## APRÈS MODIFICATION

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
1	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzellé	76
2	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzellé	122
3	Créer une jonction entre deux chemins ruraux	Commune	Bouzellé	150
4	Création d'accès	Commune	Bouzellé	177
5	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzellé	213
6	Création d'accès	Commune	Bouzellé	391
7	Élargissement d'accès	Commune	Bouzellé	695
8	Création d'accès	Commune	Bouzellé	780
<del>9</del>	<del>Création d'accès</del>	<del>Commune</del>	<del>Bouzellé</del>	<del>800</del>
10	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Bouzellé	1248
11	Création d'une station d'épuration	Commune	Bouzellé	1260
<del>12</del>	<del>Création d'accès</del>	<del>Commune</del>	<del>Champtoceaux</del>	<del>240</del>
13	Extension de l'école	Commune	Champtoceaux	1815
14	Création d'un bassin d'orage	Commune	Champtoceaux	2608
15	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4140
16	Aménagement de carrefour	Commune	Champtoceaux	4347
17	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4352
18	Voie de désenclavement	Commune	Champtoceaux	4584
19	Aménagement de sécurité (visibilité au carrefour)	Commune	Drain	67
20	Liaison douce	Commune	Drain	88
21	Aménagement de loisir	Commune	Drain	468
22	Liaison douce	Commune	Drain	551
23	Création d'une unité de traitement des eaux usées	Commune	Drain	1222
24	Liaison douce	Commune	Drain	1338
25	Extension de l'école	Commune	Drain	1552

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
26	Extension du cimetière	Commune	Drain	2556
27	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Drain	4929
28	Création d'une station d'épuration	Commune	Drain	19132
29	Élargissement de carrefour	Commune	La Varenne	21
30	Élargissement de voirie	Commune	La Varenne	70
31	Liaison douce	Commune	La Varenne	75
32	Liaison douce	Commune	La Varenne	89
33	Passage de canalisation	Commune	La Varenne	108
34	Liaison douce	Commune	La Varenne	114
35	Élargissement de la rue de la Loire	Commune	La Varenne	121
36	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	147
37	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	155
38	Liaison douce	Commune	La Varenne	179
39	Liaison douce	Commune	La Varenne	207
40	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	228
41	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	288
42	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	307
43	Liaison douce	Commune	La Varenne	366
44	Aménagement d'espace public	Commune	La Varenne	371
45	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	409
46	Liaison douce	Commune	La Varenne	517
47	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	541
48	Élargissement du chemin	Commune	La Varenne	554
49	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	584
50	Espace destiné à la rétention d'eaux de ruissellement	Commune	La Varenne	589
51	Liaison douce	Commune	La Varenne	635

Orée d'Anjou - PLU

Rapport de présentation - Arrêt projet / Septembre 2018

Page | 428

### 3.3.2 Ajout d'un bâtiment identifié comme patrimoine architectural à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-19, le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au :

- Patrimoine bâti ;
- Patrimoine vernaculaire ponctuel ;
- Patrimoine vernaculaire linéaire.

Les communes déléguées ayant au préalable identifié les éléments de patrimoine bâti dans leur PLU en vigueur sont les suivantes : Bouzillé, Drain, Liré, Saint-Christophe-La-Couperie et La Varenne. Les éléments identifiés aux précédents PLU ont ainsi été reportés sur le règlement graphique du PLU d'Orée d'Anjou, avec toutefois une mise à jour avec les communes déléguées en groupes de travail. Ce travail a également été mené, dans le cadre du PLU d'Orée d'Anjou sur les communes déléguées qui ne disposaient pas de cette identification dans leur document d'urbanisme.

Le règlement spécifie pour ces éléments de patrimoine local que doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Ces éléments sont également tous reportés au règlement graphique du PLU. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Celui-ci pourra être refusé si la démolition n'est pas justifiée par des critères de sécurité ou de salubrité publique.

Après approbation du PLU, il s'avère qu'un oubli a été constaté pour l'identification d'un bâtiment à La Varenne. Il s'agit d'un bâtiment faisant partie du patrimoine économique de la commune déléguée et plus précisément lié à l'activité historique Aubert Frères, important négociant en vin qui approvisionnait une majorité des cafés à Nantes après-guerre.

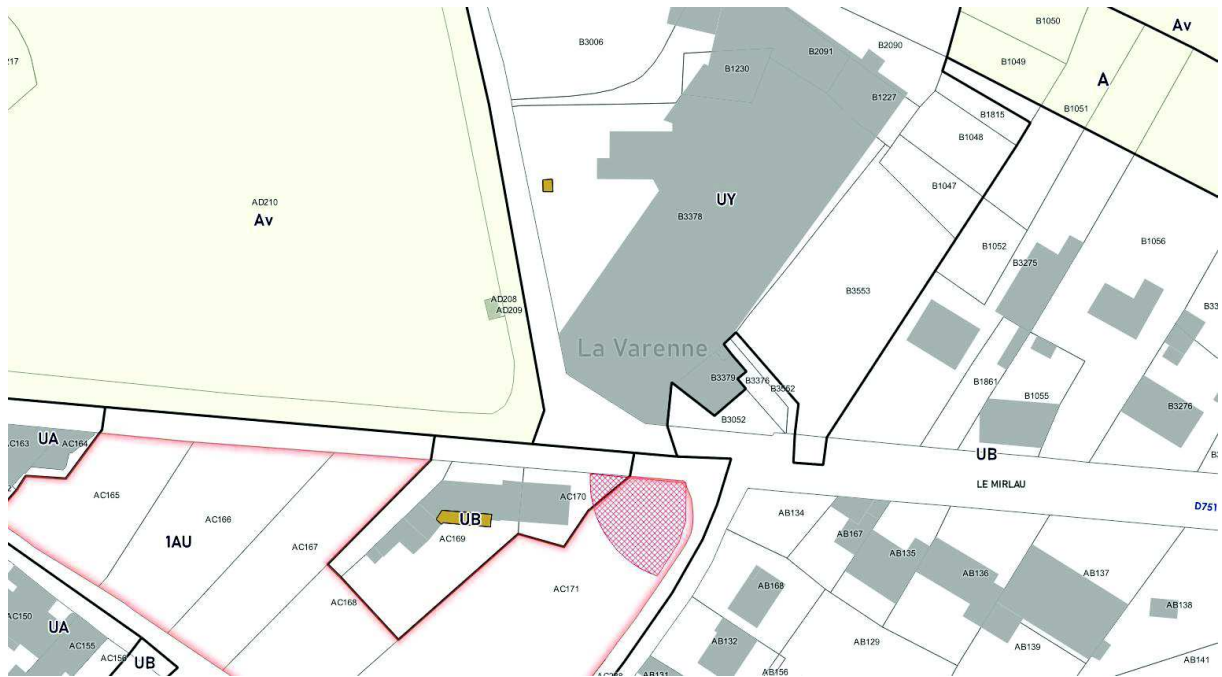
Le site des caves Aubert Frères est la résultante de multiples étapes de construction. Le bâtiment concerné par une volonté de protection est situé sur la parcelle 360B3378 à l'entrée du bourg de La Varenne en provenance de Champtoceaux.

Il s'agit d'une petite tour permettant l'accès à un escalier en colimaçon qui mène à une cave souterraine. Cet ensemble a été construit au début des années 1960 et mérite d'être préservé car il existe très peu de caves de ce type à La Varenne.





## APRÈS MODIFICATION



## 4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

Au regard des différentes évolutions du PLU proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1, il apparaît pertinent de réaliser une analyse croisée afin d'en évaluer :

- Les incidences notamment au regard de l'environnement et de l'exposition aux risques et nuisances ;
- Le rapport de compatibilité interne au document (respect des grandes orientations définies par le PADD) et avec les documents de planification de rang supérieur (SCOT et PLH de Mauges Communauté.

Cette analyse est proposée ci-après dans le détail sous forme de tableau.

En synthèse, cette analyse a permis de démontrer que les adaptations mineures du règlement, la rectification d'erreurs matérielles et les mises à jour n'engendrent aucun impact environnemental négatif et n'exposera pas davantage les populations aux risques et nuisances existant sur le territoire.

En termes de cohérence avec le PADD, aucune de ces adaptations ne remet en cause les grandes orientations du PADD et de fait l'économie générale du PLU.

Par ailleurs, ces évolutions restent compatibles avec les documents de planification de rang supérieur.

Motif de la modification simplifiée	Modifications introduites	Impact environnemental	Prise en compte des risques et nuisances	Compatibilité avec les normes supérieures	Respect du PADD
Modifications mineures du règlement écrit	Augmenter la hauteur maximale autorisée dans les zones UY et IAUY.	Réduit Le fait d'offrir un potentiel de constructibilité supplémentaire sur des sites déjà artificialisés en partie (zone d'activité) limite la consommation foncière vis-à-vis des espaces agricoles.	Le fait de passer d'une hauteur maximale de 10 à 12 mètres sur les secteurs UY et IAUY aura un impact visuel très réduit dans la mesure où des bâtiments de taille supérieure sont déjà implantés dans certaines zones d'activité.	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.41 que la configuration des lots et leur constructibilité devront être optimisés afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. PLH : sans objet	Oui Le PADD précise p.40 que "des règles d'urbanisme relativement souples permettront de limiter la consommation foncière au sein des parcs". Le fait d'autoriser des constructions plus hautes permet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à vocation économique
	Augmenter la hauteur maximale des clôtures en zones UB/UH/IAU/A/N et supprimer l'obligation du type de clôture en zone UB	Aucun	La réglementation relative à la hauteur des clôtures n'exposera pas davantage la population aux risques et nuisances. En zone inondable, la réglementation applicable pour les clôtures reste celle du PPRI.	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.41 qu'il convient de maîtriser les morphologies et les aspects extérieurs des constructions. PLH : sans objet	Sans objet
	Suppression de la règle imposant des ouvertures plus hautes que larges en façade sur rue	Favorable Le fait de ne pas contraindre la taille des ouvertures permettra d'optimiser l'exposition des bâtiments pour bénéficier de l'apport solaire notamment	Sans objet	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.75 qu'il convient de mettre en place des principes de gestion de l'aspect extérieur des constructions par la valorisation des formes architecturales, des motifs identitaires locaux... PLH : sans objet	Oui Le PADD précise p.19 qu'il convient d'assurer une architecture de qualité, particulièrement pour les nouvelles constructions s'insérant au cœur d'un tissu déjà bâti et pour les travaux sur les constructions existantes
	Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UY	Aucun	Cette nouvelle règle n'engendrera pas davantage de risques ou nuisances	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.41 que la configuration des lots et leur constructibilité devront être optimisés afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. PLH : sans objet	Oui Le PADD précise p.40 que "des règles d'urbanisme relativement souples permettront de limiter la consommation foncière au sein des parcs". Cette simplification du règlement permet de densifier les espaces à vocation économique.

Motif de la modification simplifiée	Modifications introduites	Impact environnemental	Prise en compte des risques et nuisances	Compatibilité avec les normes supérieures	Respect du PADD
Rectification d'erreurs matérielles	Rectification du périmètre de deux zones humides sur le règlement graphique	Favorable La contre-expertise a eu pour effet de déterminer une zone humide dont la surface est supérieure à celle qui avait été matérialisée sur le règlement graphique à La Barolée. Concernant les Augers, la suppression de la zone humide au règlement graphique correspond à une réalité du terrain.	Meilleure connaissance et prise en compte des nuisances liées à deux secteurs de zone humide.	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.124 que le PLU préserve les zones humides qui existent effectivement sur le terrain du développement de l'urbanisation, en zones urbanisées et à urbaniser. PLH : sans objet	Oui Le PADD précise p.24 qu'il convient d'identifier et préserver les continuités écologiques permettant le déplacement des espèces, y compris les zones humides.
	Rectification des erreurs de cartographie des monuments historiques et du site classé	Favorable Meilleure information pour la protection des édifices architecturaux et paysagers	Sans objet	Meilleure prise en compte de la servitude d'utilité publique ACI	Oui Le PADD développe p. 19 qu'il convient de maintenir et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale notamment en protégeant le promontoire de Champocéaux qui revêt un enjeu prioritaire
	Rectification des erreurs de cartographie des infrastructures bruyantes	Aucun	Meilleure information pour l'exposition aux risques et nuisances liées aux infrastructures routières majeures	Meilleure prise en compte de l'arrêt portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires du 9 décembre 2016	Oui Le PADD prévoit p.26 de protéger les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité des RD763-17-751-23
	Rectification du périmètre de l'OAP des Herrières à St-Laurent-des-Autels	Favorable Le périmètre corrigé exclu de fait la zone humide du secteur d'OAPafin de la pérenniser	Meilleure connaissance et prise en compte des nuisances liées à un secteur de zone humide.	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.124 que le PLU préserve les zones humides qui existent effectivement sur le terrain du développement de l'urbanisation, en zones urbanisées et à urbaniser. PLH : sans objet	Oui Le PADD précise p.24 qu'il convient d'identifier et préserver les continuités écologiques permettant le déplacement des espèces, y compris les zones humides.
	Rectification des erreurs d'identification de bâtiments agricoles et de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Sans objet	La rectification de cette erreur permettra d'éviter que des logements soient créés par changement de destination à moins de 100 mètres d'un bâtiment utilisé pour l'activité agricole	SCOT : OUI Le DOO prévoit p. 96 le respect des servitudes vis-à-vis des bâtiments d'élevage (minimum 100m) et extension de la distance d'éloignement de 100 m aux bâtiments et installations agricoles susceptibles de générer des nuisances PLH : sans objet	Oui Le PADD prévoit p.20 une orientation visant à affirmer la pérennité des espaces agricoles et des exploitations
	Correction de la numérotation dans le sommaire du règlement écrit	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet



Motif de la modification simplifiée	Modifications introduites	Impact environnemental	Prise en compte des risques et nuisances	Compatibilité avec les normes supérieures	Respect du PADD
Mises à jour	Suppression de deux emplacements réservés à Bouzillé et Champtoceaux	Néant	Sans objet	SCOT : Oui Le DOO du SCOT précise p.75 que les documents d'urbanisme prévoient des emplacements réservés dans l'enveloppe urbaine pour anticiper les besoins d'accès ou d'équipements de futures zones à l'urbanisation. Le foncier ayant été acquis et les aménagements ayant été réalisés, il convient de supprimer ces 2 emplacements réservés	Oui Le PADD indique p.10 que des réserves foncières spécifiques à la réalisation de nouveaux équipements devront être définies au sein du PLU
	Protection d'un bâtiment au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme à La Varenne	Sans objet	Sans objet	SCOT : Oui Le DOO préconise de travailler sur la valorisation du passé industriel et de son patrimoine architectural	Oui Le PADD prévoit p.20 que les éléments remarquables du patrimoine bâti et du petit patrimoine sont identifiés et préservés

## 5. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La modification principale consiste à adapter à la marge le règlement écrit sur quatre articles qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU. Il s'agit davantage d'opérer des ajustements au regard des premiers projets déposés suite à l'approbation de nouvelles règles. Ces ajustements permettent essentiellement d'optimiser le foncier notamment en zone d'activité économique, sans que cela ne conduise à une consommation foncière en zone agricole ou naturelle.

L'ensemble des autres évolutions introduites dans la procédure de modification simplifiée concernent en grande majorité des rectifications d'erreurs matérielles ou des oublis. Ces ajustements vont donc permettre d'améliorer la qualité du document et par ailleurs d'en faciliter sa lecture.

Compte tenu de ces éléments, la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU approuvé le 29 octobre 2019. Elle n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisances ni d'impacts environnementaux majeurs.

Elle n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer les possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En effet, l'augmentation de la hauteur maximale des bâtiments en zone UY et IAU, passant de 10 à 12 mètres, engendre des « droits à construire » supplémentaires limités à 20%.

Ainsi, dès lors qu'elle n'entre pas dans les cas mentionnés aux articles L153-31 et L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification peut, à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée, procédure plus simple et plus rapide que la procédure de modification ordinaire puisqu'elle ne nécessite pas d'enquête publique mais seulement une mise à disposition du public du présent dossier pendant une durée de 1 mois.

Par arrêté n°AG-2020-08 en date du 24 janvier 2020, le Maire a prescrit la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Orée-d'Anjou.

## Service Aménagement du Territoire

---

### **Orée d'Anjou**

4, rue des Noues CS10025 – Drain – 49530 ORÉE-D'ANJOU

Tél. 02 40 83 50 13 – [accueil@oreedanjou.fr](mailto:accueil@oreedanjou.fr)

[www.oreedanjou.fr](http://www.oreedanjou.fr)

# COMMUNE D'OREE D'ANJOU

**EXPERTISE DE ZONES HUMIDES  
DANS LE CADRE D'UN PROJET  
D'URBANISME - LA BAROLEE**

**Octobre 2019**

**NOTE DE SYNTHÈSE  
ET CARTOGRAPHIQUE**



**Emetteur** HARDY ENVIRONNEMENT  
Le Bois Jauni  
37 Pierre de Coubertin  
44150 ANCENIS  
02.40.83.27.28

**Dossier N°** 19014

**Auteur principal** Thomas ROULAND  
02.40.83.27.28  
thomas.rouland@hardy-environnement.fr

**Nombre total de pages** 14

Indice	Date	Objet de l'édition/révision	Etabli par	Vérifié par	Approuvé par
A	24/10/2019	Première diffusion	TRO	SDU / MLG	SDU

Il est de la responsabilité du destinataire de ce document de détruire l'édition périmée ou de l'annoter « Edition périmée ».

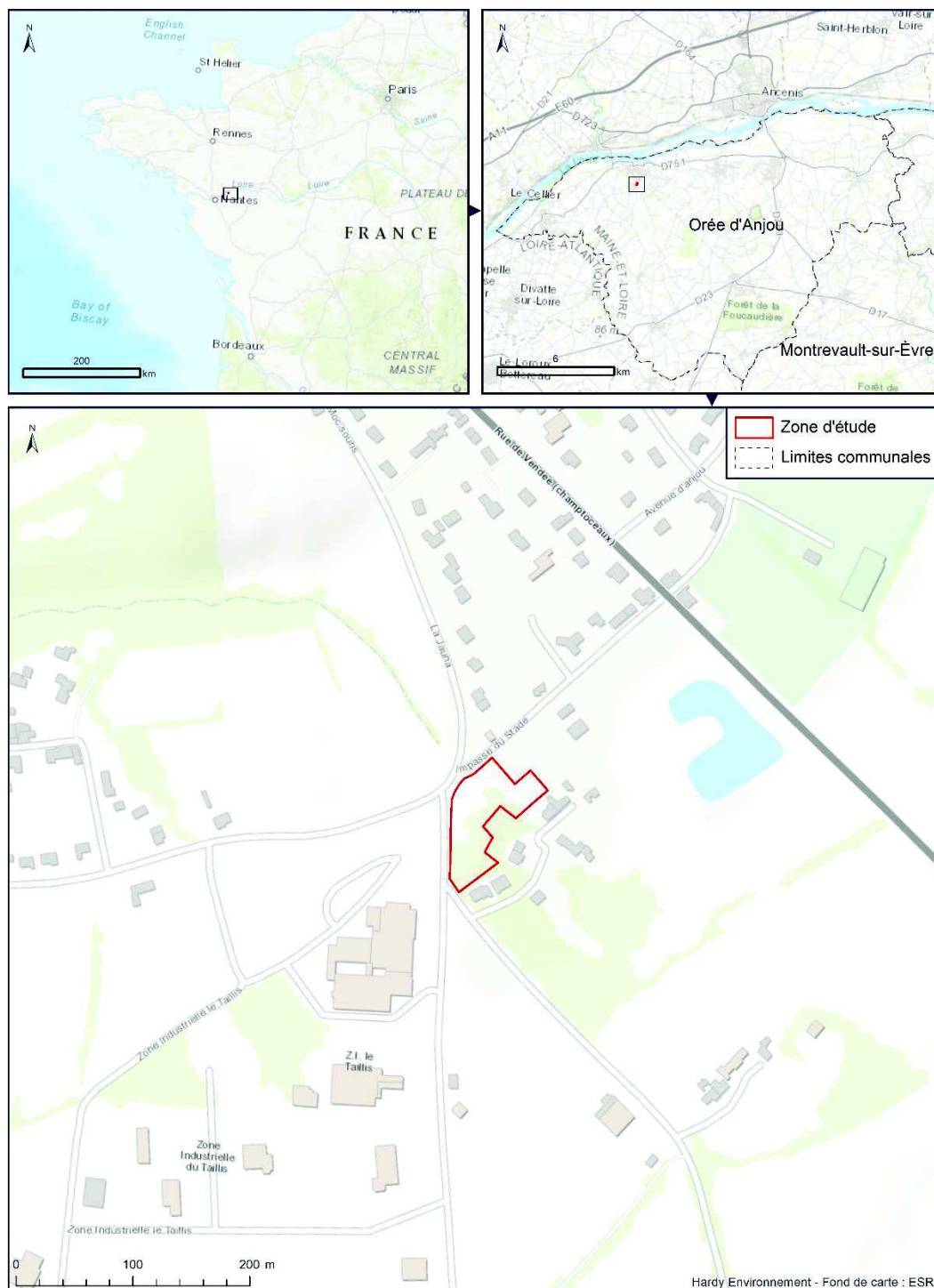
# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CADRE DE LA MISSION .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>METHODE D'IDENTIFICATION ET DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>RESULTAT DE L'INVENTAIRE .....</b>	<b>7</b>
3.1	ETAT DES LIEUX GENERAL .....	7
3.2	VEGETATION .....	8
3.3	TYPES DE SOLS .....	11
<b>4</b>	<b>BILAN .....</b>	<b>11</b>
	<b>ANNEXE 1.....</b>	<b>13</b>
	<b>ANNEXE 2.....</b>	<b>14</b>

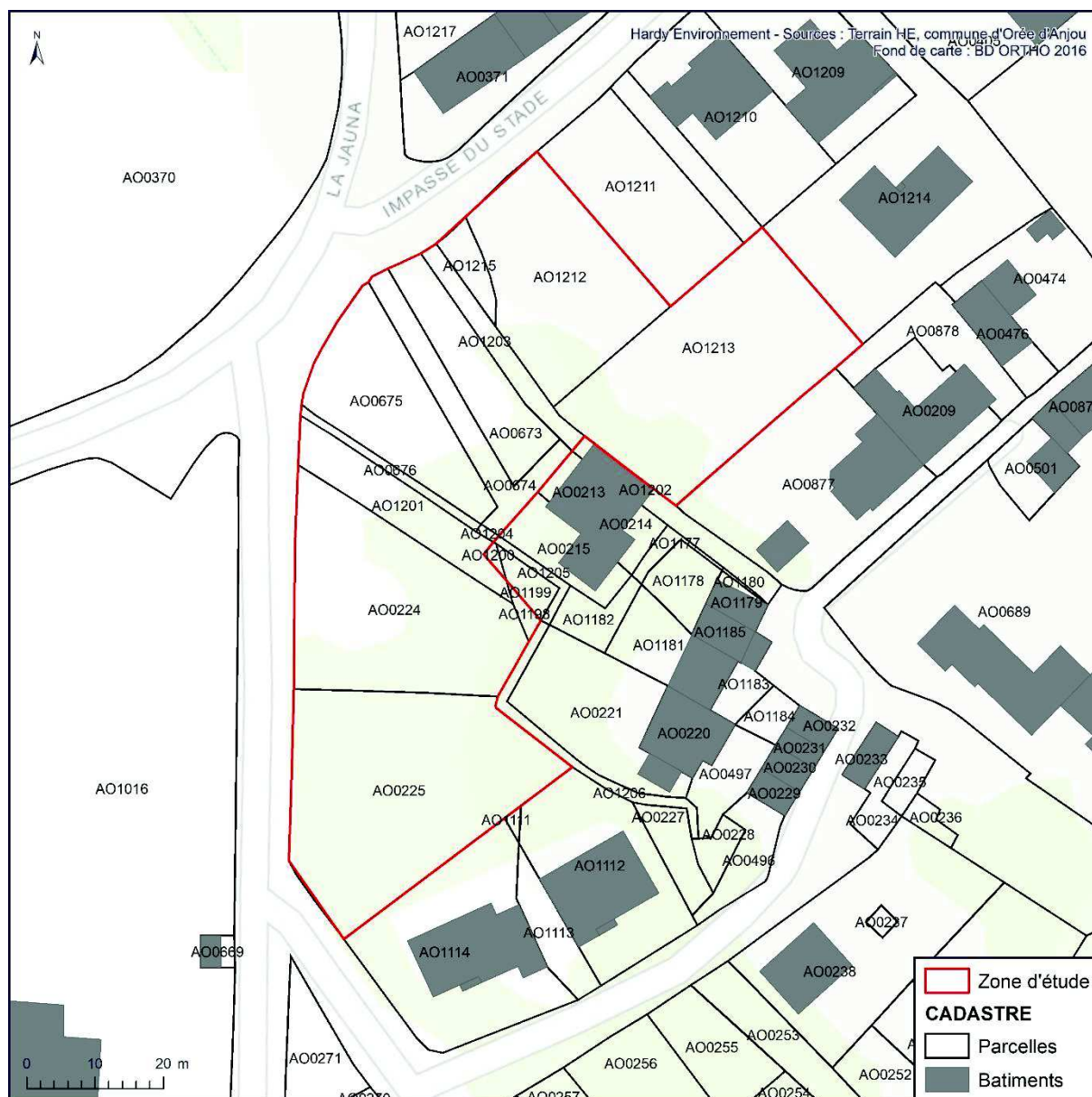
# 1 CADRE DE LA MISSION

Dans le cadre d'un projet d'urbanisme sur la commune d'Orée d'Anjou, un inventaire des zones humides a été réalisé par le bureau d'études HARDY ENVIRONNEMENT sur les parcelles n° AO0224, AO0225, AO0673, AO0674, AO0675, AO0676, AO1198, AO1201, AO1203, AO1204, AO1212, AO1213 et AO1215 (environ 0,44 ha présenté en carte 2), conformément aux exigences de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 confirmé par l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 (présenté en Annexe).

*L'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 précise qu'une zone humide peut être déterminée par le critère pédologique ou pas la présence de végétation hygrophile pendant au moins une partie de l'année.*



*Carte 1 : Localisation géographique du site d'étude*



*Carte 2 : Localisation parcellaire du site d'étude*

## 2 METHODE D'IDENTIFICATION ET DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES

Les données bibliographiques existantes montrent une zone humide sur le nord-est du site d'étude. Cette donnée est issue de l'inventaire des zones humides communal de Champtoceaux (maintenant commune d'Orée d'Anjou), il est présenté en carte 3.

La prospection de terrain a eu lieu le 15 octobre 2019.

L'identification des zones humides a été réalisée sur la base des critères floristiques et des critères pédologiques, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 confirmé par l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 (présenté en annexe 1).

Concernant les critères floristiques, lors de la reconnaissance de terrain, la typologie de référence est celle de Corine biotopes.



L'analyse pédologique effectuée a abouti à une bonne caractérisation des sols présents hormis sur la parcelle AO1213 (à l'est de la zone de prospection) qui présente un sous-sol très caillouteux entre 15 et 40 cm de profondeur. L'ensemble de la parcelle a dû faire l'objet de divers remblaiements de matériaux terreux et non terreux (présences de déchets de maçonnerie).

Au regard des caractéristiques du site d'étude, 16 sondages pédologiques ont été réalisés. Leur positionnement a été raisonné en fonction de :

- la végétation ;
- la topographie ;
- la présence de fossé circulant (sondage réalisé à 5 mètres minimum des fossés) .

L'examen des sols a été réalisé sur une profondeur comprise entre la surface du sol et 0,80, voire 1,20 mètre pour un sondage.

La carte ci-après présente la zone d'étude et le fonctionnement hydrologique de la zone.



Carte 3 : Fonctionnement hydrologique de la zone d'étude et inventaire des zones humides communal.

L'identification des types de sols est basée sur les « Classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée modifié (GEPPA, 1981) », définies par l'arrêté du 1er octobre 2009 (cf. schéma ci-dessous).

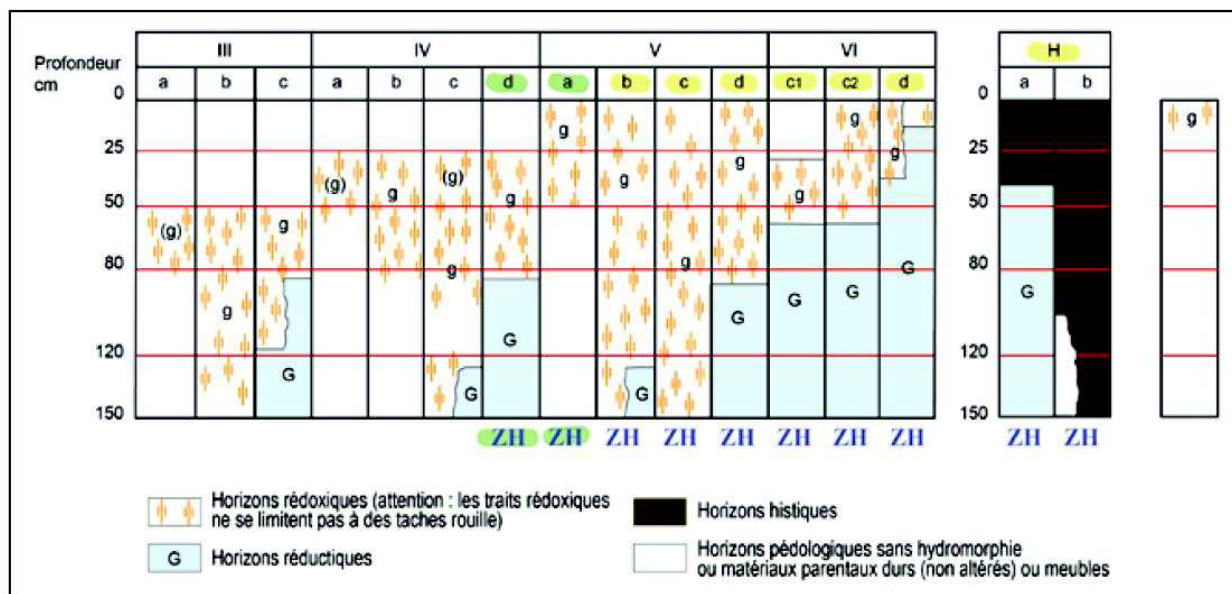


Figure 1 : Morphologie des sols correspondant à des zones humides – Source D. BAIZE et C. DUCOMMUN

### 3 RESULTAT DE L'INVENTAIRE

#### 3.1 ETAT DES LIEUX GENERAL

La présence de ronciers bas, d'andains d'herbes broyées et d'arbres dessouchés démontre un entretien drastique et espacé dans le temps. En effet, la photo aérienne de 2016, montre la présence de nombreux arbres qui ont été abattus depuis. Ces pratiques peuvent perturber l'analyse floristique (zones de tassement et de remise en lumière brutale) et pédologique (altération des horizons du sol) du milieu.

Malgré ces perturbations, l'étude de la végétation atteste de la présence d'un milieu humide perturbé avec une végétation mésohygrophile. Les remblais ayant artificiellement surélevés le niveau du sol par rapport à la nappe, un cortège floristique tolérant des périodes saturées en eau et des assec estivaux a été observé.

Concernant l'analyse des sols, la pédologie montre des traces d'oxydoréduction et aussi une hétérogénéité des sols entre les différents sondages mais également à l'intérieur de chaque sondage (cf. carte page 12).

Une noue est également présente en travers de la parcelle d'axe sud-est nord-ouest, un témoignage signale la présence d'un busage enterré en continuité de la noue.



## 3.2 VEGETATION

La végétation est caractérisée en 3 secteurs s'échelonnant du sud-ouest au nord-est par :

- PRAIRIE MESOHYGROPHILE (code CORINE Biotope : 38.1)

Une zone de prairie mésohygrophile a été déterminée sur le site d'étude. Cette zone présente un cortège floristique diversifié, démontrant le côté perturbé du milieu. On peut noter la présence de *Phalaris arundinacea*, *Ranunculus repens*, *Symphytum officinale*, *Pulicaria dysenterica* et *Mentha Spicata* espèces hygrophiles caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008.

Le caractère humide de cet habitat a été principalement déterminé par la réalisation de sondages pédologiques, qui montrent la présence de traces d'hydromorphies à une profondeur inférieure à 0,25 m par rapport au sol et se prolongeant en profondeur.



Photo 1 : Prairie mésohygrophile

- FRICHE MESOHYGROPHILE (code CORINE Biotope : 31.8)

Un secteur de friche mésohygrophile a été identifié par l'abondance de ronces, de *Phalaris arundinacea* (Photo 2) et plus ponctuellement de la *Mentha Spicata*.

Le caractère humide de cet habitat a été principalement déterminé par la réalisation de sondages pédologiques, qui montrent la présence de traces d'hydromorphie à une profondeur inférieure à 0.25 m et se prolongeant en profondeur.

Cette zone présente un intérêt pour le refuge et la reproduction de la faune.



Photo 2 : Friche mésohygrophile

- PRAIRIE AMELIOREE (code CORINE Biotope : 81.1 et 81.2)

Le cortège floristique est assez pauvre, il correspond à une prairie mésophile entretenu par des tontes régulières et piétinement intensif. Des traces de remblaiement sont visibles en surface (restes de pierres de construction, morceaux de parpaings) et dans les sondages pédologiques. Ces remblais ont limité régulièrement la réalisation des carottages (refus de sondage à moins de 25 cm de profondeur).

Les espèces principalement observées sont : *Ranunculus repens*, *Festuca*, *Potentilla reptans*, *Mentha Spicata*.

Le caractère humide de cet habitat a été principalement déterminé par la réalisation de sondages pédologiques, qui montrent la présence de traces d'hydromorphie à une profondeur inférieure à 0.25 m et se prolongeant en profondeur.

Sur ce secteur, **l'extrémité sud-est ne présente pas de trace d'oxydoréduction** au-delà des 25 premiers centimètres de sol, il n'est donc pas considéré comme humide selon l'arrêté.



Photo 3 : Prairie humide améliorée (code CORINE Biotope : 81.2)



- HAIES ET ARBRE ISOLE

La photo aérienne de 2016 montre que la parcelle présentait un maillage bocager arboré, les restes de souches sur la parcelle témoignent du gabarit des arbres qui ont été abattus.



Photo 4 : Souche d'arbre

Sur la parcelle AO1213, un alignement de chênes têtards est toujours présent. Ces arbres présentent un intérêt écologique. Bien qu'ils n'aient pas de cavités importantes, ils représentent la future génération d'arbres creux refuges pour la faune. Les préserver garantira une attractivité faunistique du territoire et l'identité paysagère local dans les années à venir.

Nous recommandons de préserver l'intégralité des arbres têtards restant.



Photo 5 : Chênes têtards

Deux autres haies sont présentes, elles sont constituées principalement d'espèces arbustives et ornementales.



### 3.3 TYPES DE SOLS

Le site présente une topographie assez plane sur la majeure partie de sa surface.

16 sondages ont permis de délimiter les zones hygrophiles et mésohygrophiles. Les caractéristiques de l'ensemble des sondages réalisés sur le site ainsi que leurs coordonnées GPS sont synthétisés dans un tableau présenté en annexe 2.

Sur les 16 sondages réalisés, 13 présentent des caractéristiques de sols hydromorphes (type Vb et Vc du GEPPA, 1981 cf. page 7). Ils présentent des traces d'oxydation entre 0 et 0,25 m de profondeur et se prolongent sur 0,50 m à 1,20 m (profondeur du sondage).

Dans le tableau de l'Annexe 2, le sondage n'ayant pas excédé 0,25 cm de profondeur a été limité soit par la roche mère soit par la présence de substrat dur dans les remblais. De ce fait, ce secteur n'est pas caractérisable.



*Photo 6 : Sol hydromorphe*



*Photo 7 : Sol non hydromorphe*

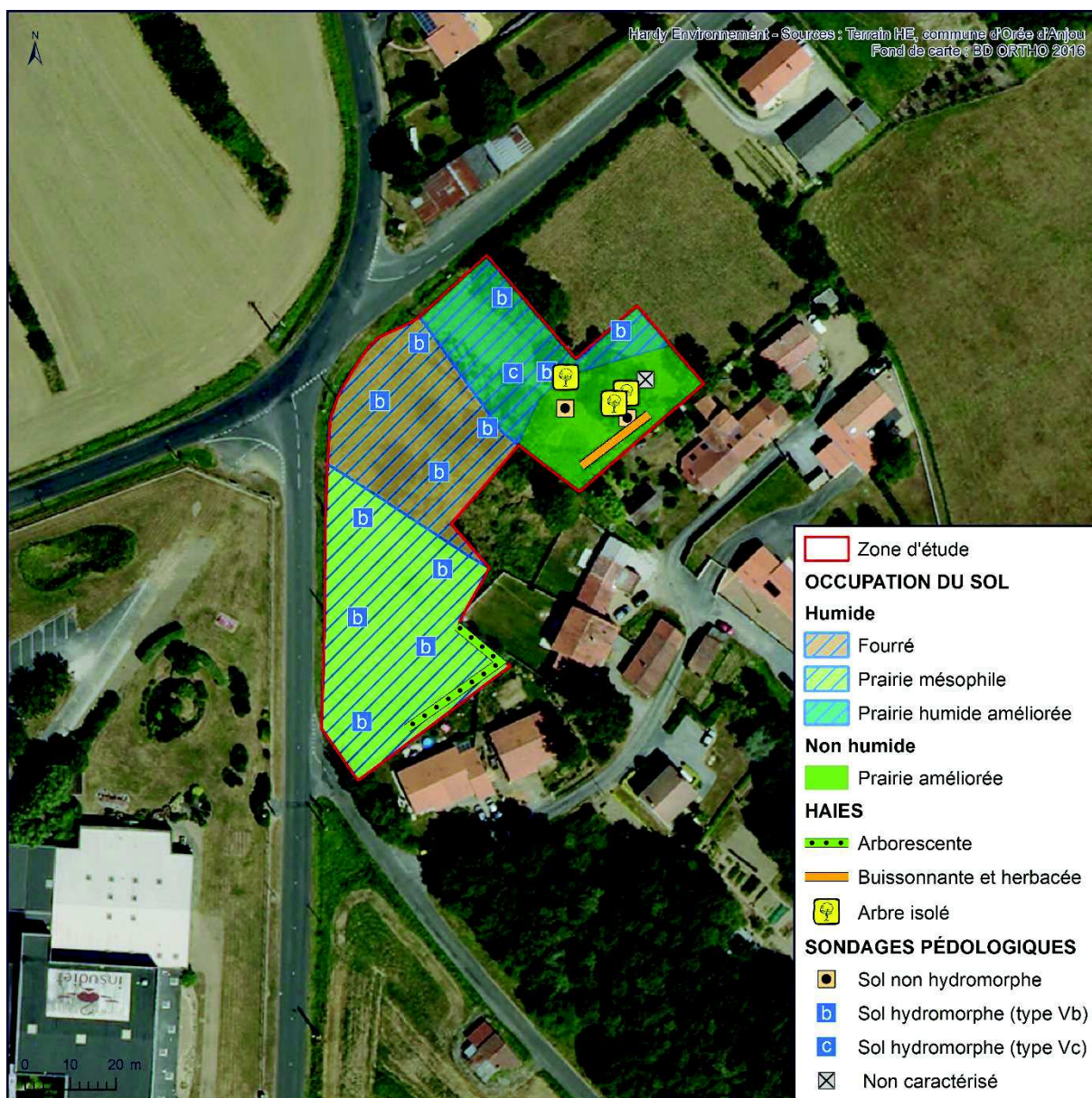
## 4 BILAN

Sur la base des investigations de terrain réalisées le 15 octobre 2019 sur les parcelles n° AO0224, AO0225, AO0673, AO0674, AO0675, AO0676, AO1198, AO1201, AO1203, AO1204, AO1212, AO1213 et AO1215 de la Commune d'Orée d'Anjou, il a été mis en évidence une zone humide d'une superficie totale de 0,373 ha sur une zone à prospector de 0,44 ha.

Le site présente également quatre arbres têtards, qu'il conviendra de préserver tant pour leur intérêt écologique (refuge de la faune) que paysager.

Cf cartographie des zones humides page suivante.





*Carte 4 : Carte des zones humides*

# ANNEXE 1

17/10/2019

Code de l'environnement - Article L211-1 | Legifrance



## Chemin :

### Code de l'environnement

- ▶ Partie législative
  - ▶ Livre II : Milieux physiques
    - ▶ Titre Ier : Eau et milieux aquatiques et marins
      - ▶ Chapitre Ier : Régime général et gestion de la ressource

### Article L211-1

- ▶ Modifié par LOI n°2019-773 du 24 juillet 2019 - art. 23

I.-Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

1° 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 ;

2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;

3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;

4° Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;

5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et, en particulier, pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable ainsi que la répartition de cette ressource ;

5° bis La promotion d'une politique active de stockage de l'eau pour un usage partagé de l'eau permettant de garantir l'irrigation, élément essentiel de la sécurité de la production agricole et du maintien de l'étiage des rivières, et de subvenir aux besoins des populations locales ;

6° La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau ;

7° Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères retenus pour l'application du 1°.

II.-La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

1° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole ;

2° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;

3° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, en particulier pour assurer la sécurité du système électrique, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

III.-La gestion équilibrée de la ressource en eau ne fait pas obstacle à la préservation du patrimoine hydraulique, en particulier des moulins hydrauliques et de leurs dépendances, ouvrages aménagés pour l'utilisation de la force hydraulique des cours d'eau, des lacs et des mers, protégé soit au titre des monuments historiques, des abords ou des sites patrimoniaux remarquables en application du livre VI du code du patrimoine, soit en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

## Liens relatifs à cet article

Cite:

Code de l'urbanisme - art. L151-19

Cité par:

- Décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 - art. 17 (Ab)
- Décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 - art. 20 (Ab)
- Décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 - art. 3 (Ab)
- Décret n°92-1042 du 24 septembre 1992 - art. 1 (Ab)
- Décret n°93-742 du 29 mars 1993 - art. 13 (Ab)
- Décret n°93-742 du 29 mars 1993 - art. 14 (Ab)

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionId=CF90D80BF877A14E36B626752A56B1FB.tplgr28s\\_2?idArticle=LEGIARTI000038...](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionId=CF90D80BF877A14E36B626752A56B1FB.tplgr28s_2?idArticle=LEGIARTI000038...) 1/4



## ANNEXE 2

Numéro de sondage	Type de Sol GEPPA	Profondeur d'apparition de l'hydromorphie	Profondeur de fin de l'hydromorphie	Profondeur du sondage	REMARQUE	Coordonnée GPS du sondage
1	Vb	0 à 25 cm		120 cm		378368.42815283884 ; 6700730.397764972
2	Vb	0 à 25 cm		80 cm		378367.44491570455 ; 6700753.258028335
3	Vb	0 à 25 cm		80 cm		378368.67396212305 ; 6700775.135054563
4	Vb	0 à 25 cm		80 cm	Présence de remblais sur une 20 aine de cm	378372.36110137374 ; 6700800.699220041
5	Vb	0 à 25 cm		50 cm	Refus à 50 cm	378381.008939662 ; 6700813.410555443
6	Vb	0 à 25 cm		80 cm		378399.1543132734 ; 6700823.313674123
7	Vb	0 à 25 cm		50 cm		378408.98668461124 ; 6700807.090261413
8	Vb	0 à 25 cm		50 cm	Refus à 50 cm pierres	378425.2100973206 ; 6700816.185204903
9	/	0 à 25 cm	0 à 25 cm	25 cm	Zone remblayée ? refus à 15 cm	378430.61790155777 ; 6700805.369596428
10	IIla	0 à 25 cm	0 à 25 cm	50 cm	Refus à 50 cm	378426.68495302205 ; 6700797.012080791
11	IIla	0 à 25 cm	0 à 25 cm	50 cm		378413.04428728734 ; 6700799.103723504
12	Vc	0 à 25 cm		50 cm		378401.6124061079 ; 6700806.844452128
13	Vb	0 à 25 cm		50 cm	Refus à 50 cm	378395.95879258786 ; 6700794.799797241
14	Vb	0 à 25 cm		50 cm	Refus à 50cm	378385.3889933981 ; 6700785.213235184
15	Vb	0 à 25 cm		50 cm	Remblais sur 40 cm	378386.1281707472 ; 6700763.799365164
16	Vb	0 à 25 cm		80 cm	Remblais sur 40 cm	378382.43928199634 ; 6700746.866986963

# JEROME FOIN

**EXPERTISE ZONES HUMIDE SUR  
LA PARCELLE Z 1072 A OREE-  
D'ANJOU (LIRE)**

**Janvier 2020**

**Emetteur** HARDY ENVIRONNEMENT  
 Le Bois Jauni  
 37 Pierre de Coubertin  
 44150 ANCENIS  
 02.40.83.27.28

**Dossier N°** 19018

**Auteur principal** Marie-Laure GESLIN  
 06 29028051033  
 marie-laure.geslin@hardy-environnement.fr

**Nombre total de pages** 13

Indice	Date	Objet de l'édition/révision	Etabli par	Vérifié par	Approuvé par
A	10/01/2020	Première diffusion	(MLG)	(BV)	(MLG)

Il est de la responsabilité du destinataire de ce document de détruire l'édition périmée ou de l'annoter « Edition périmée ».

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIPTION DE LA ZONE D'ETUDE.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>METHODE .....</b>	<b>6</b>
3.1	Textes de références.....	6
3.2	Date de prospection .....	6
3.3	Critère pédologique .....	6
3.4	Critère végétation .....	7
<b>4</b>	<b>RESULTATS.....</b>	<b>8</b>
4.1	Pédologie .....	8
4.2	Végétation .....	8
<b>5</b>	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ANNEXE 1 – DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES .....</b>	<b>1</b>
<b>7</b>	<b>ANNEXE 2 – LISTE FLORISTIQUE.....</b>	<b>1</b>



# 1 PREAMBULE

L'expertise porte sur une parcelle située au lieu-dit les Augers à Orée-d'Anjou (Liré). Le PLU de la commune indique qu'une partie du terrain est en zone humide, son propriétaire, Monsieur Jérôme FOIN estime qu'il s'agit d'une erreur. **Un protocole de délimitation des zones humides a été mis en place de manière à déterminer la présence ou non de zone humide en respectant les derniers texte réglementaires.**



*Figure 1 Vue de la parcelle*



*Figure 2 Vue de la parcelle depuis sa limite Est*

## 2 DESCRIPTION DE LA ZONE D'ETUDE

La zone d'étude concerne la parcelle Z 1072 située au lieu-dit les Augers. Elle est délimitée au Nord par la Loire et au Sud par une route. La parcelle est relativement plate, l'écoulement se fait en direction de la route et non de la Loire. En effet, la berge de la Loire est très abrupte et le sommet de celle-ci marque le sommet de la parcelle. Aucun fossé n'est présent sur la parcelle ou à ses abords.

La parcelle est située à plusieurs mètres au-dessus du niveau de la Loire au moment du relevé. Nota : le niveau de la Loire est élevé au moment du relevé par rapport à son niveau normal.

La parcelle comporte en son centre un bâtiment ancien (cf Figure 3) La végétation de la parcelle est spontanée et correspond à une friche entretenue comme un jardin (fauche/tonte régulière).



*Figure 3 Le bâtiment déjà existant en 1968, source : Géoportail - remonter le temps, prise de vue du 11 juin 1968*

### 3 METHODE

La méthode mise en place est basée sur un inventaire de terrain pour étudier les critères botaniques et pédologiques, les protocoles mis en place répondent aux exigences de la réglementation.

#### 3.1 Textes de références

L'article L211-1 du Code de l'Environnement donne une définition 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 ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »*

Les **arrêtés ministériels du 24 juin 2008**, puis celui du **1<sup>er</sup> octobre 2009** (MEEDDAT) précisent **les critères et protocoles 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.

Ces arrêtés se basent sur deux critères :

- **Pédologique** : les sols doivent correspondre à un ou plusieurs types pédologiques caractéristiques des zones humides ;
- **Botanique** : la végétation doit être caractérisée :
  - soit par des espèces indicatrices de zones humides ;
  - soit par des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides.

L'étude a été menée en application de la nouvelle définition légale des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides (art L.211-1 du code de l'environnement), issue de l'article 23 de la **loi du 24 juillet 2019**, qui précise que : « 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 ».

**Les inventaires mis en place dans le cadre de la présente étude répondent aux critères des annexes 1 et 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009).**

#### 3.2 Date de prospection

L'expertise a été menée le 06 janvier 2020.

#### 3.3 Critère pédologique

Le critère pédologique est vérifié par un sondage à l'aide d'une tarière à main. La carotte de sol est analysée pour déterminer si des traits réductiques ou rédoxiques sont présents. Le cas échéant, la profondeur d'apparition et leur intensité est relevée dans la base de données.

Ces informations permettent ensuite de déterminer la classe de sol comme l'illustre la Figure 4, et donc si ce sol indique la présence ou non de zone humide.



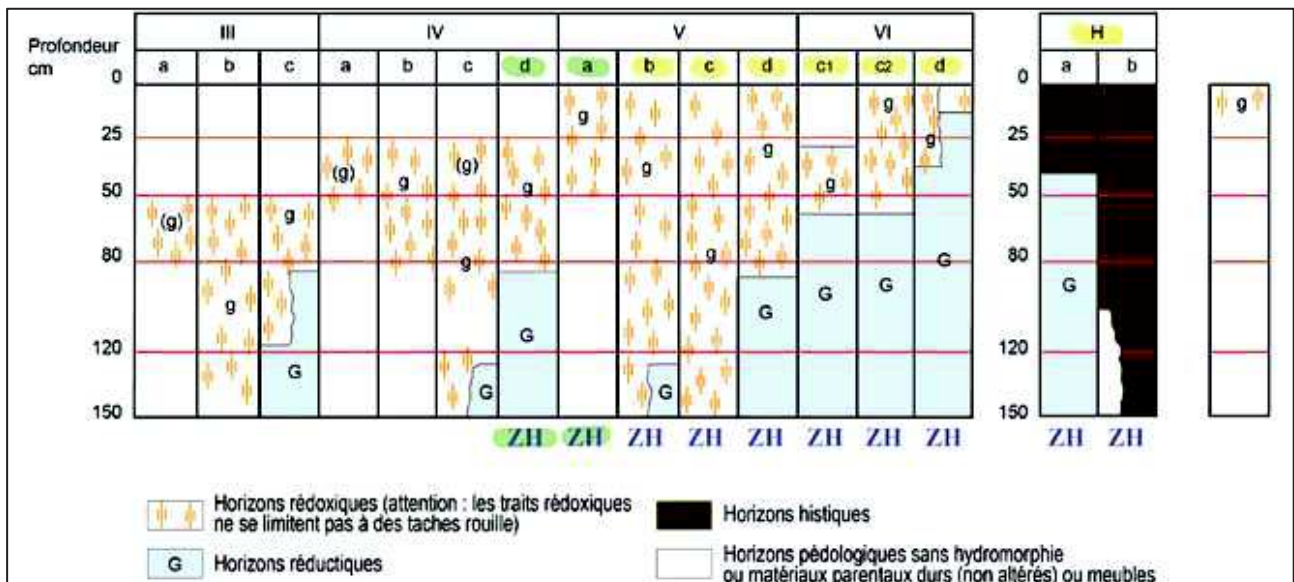


Figure 4 Classes d'hydromorphie des sols de zones humides source : Baize et Ducomin, 2014

### 3.4 Critère végétation

L'analyse du critère végétation peut être appréhendé de plusieurs manières, comme le prévoit l'arrêté. La méthode appliquée est celle basée sur la liste des plantes présentes, elle se déroule en deux étapes : celle de l'inventaire de terrain, puis celle de l'analyse.

#### INVENTAIRE DE TERRAIN

Il s'agit, dans une placette (ici l'enveloppe de la zone humide potentielle), de lister les plantes les plus abondantes et à attribuer à chacune son taux de recouvrement.

#### ANALYSE

Dans un second temps, les plantes sont triées selon leur ordre décroissant de recouvrement. L'analyse porte uniquement sur les plantes les plus abondantes permettant d'obtenir un recouvrement de 50 %, toutes les plantes ayant un recouvrement supérieur ou égal à 20 % sont également prises en compte.

Si plus de la moitié des plantes sélectionnées est indicatrice de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008, alors la placette est en zone humide.



## 4 RESULTATS

### 4.1 Pédologie

Le site présente un sol sableux et homogène sur l'ensemble de la parcelle. Les abords du bâtiment ont fait l'objet d'apports de gravillons.

**Huit sondages** ont été réalisés, trois ont une profondeur inférieure à 20 cm en raison de la présence d'horizon tassé engravillonné. L'analyse de la Figure 3 montre que cet engravillonnement aux abords du bâtiment est ancien et qu'il n'y a pas eu de remblaiement récent. Malgré la présence de ces contraintes la réalisation de trois sondages à plus de 75 cm permettent un diagnostic précis. En effet, ces trois sondages révèlent une grande homogénéité des sols de la parcelle.

La nature du sol très drainante (sable) et le niveau topographique par rapport à la Loire ne sont pas favorables à la présence de zone humide.

**Aucun sondage n'est indicateur de la présence de zone humide.**



*Figure 5 Sondage n°8, profondeur : 80 cm, premier horizon sablo-humique, second horizon sableux homogène, aucune trace d'oxydoréduction*

### 4.2 Végétation

Le critère végétation a été examiné à partir de la liste des plantes présentes. En effet, l'approche « habitat » ne semblait pas pertinente au regard du contexte de la parcelle étudiée. Bien que la période ne soit pas optimale pour l'étude botanique les résultats viennent conforter les observations pédologiques.

Ainsi, les 44 plantes observées ont été listées et sont présentées en annexe 2. Parmi celles-ci, seule deux espèces, le Groseiller rouge (*Ribes rubrum*) et la Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*), sont indicatrices de zones humide, leur présence est limitée à moins de 10 pieds sur la parcelle. **Le critère végétation indique donc très clairement que nous ne sommes pas en présence de zone humide.**



*Figure 6 Achillée millefeuilles et rosette de feuilles d'Orchis bouc*

## 5 CONCLUSION

La parcelle Z 1072 ne présente pas de zone humide.



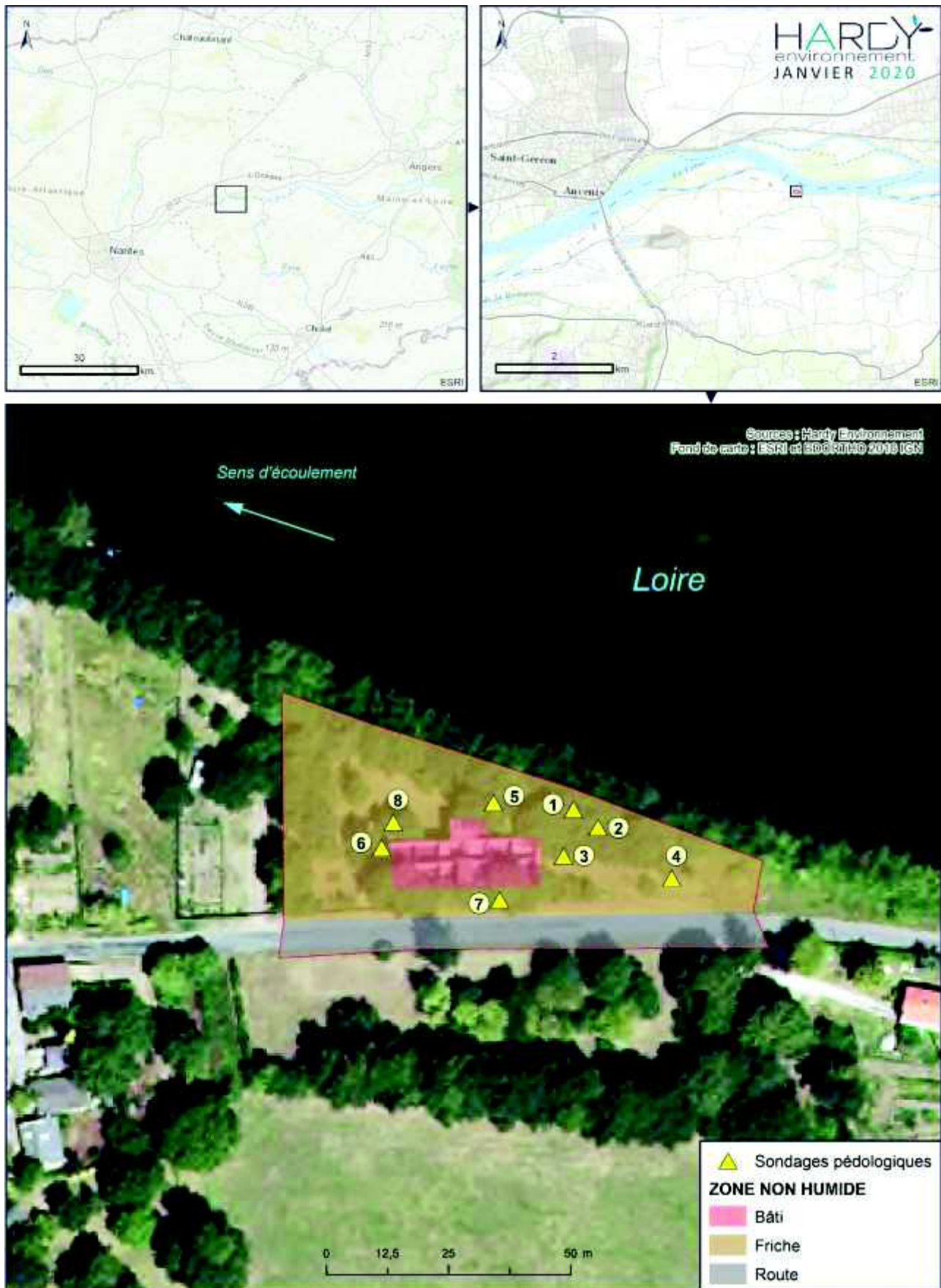
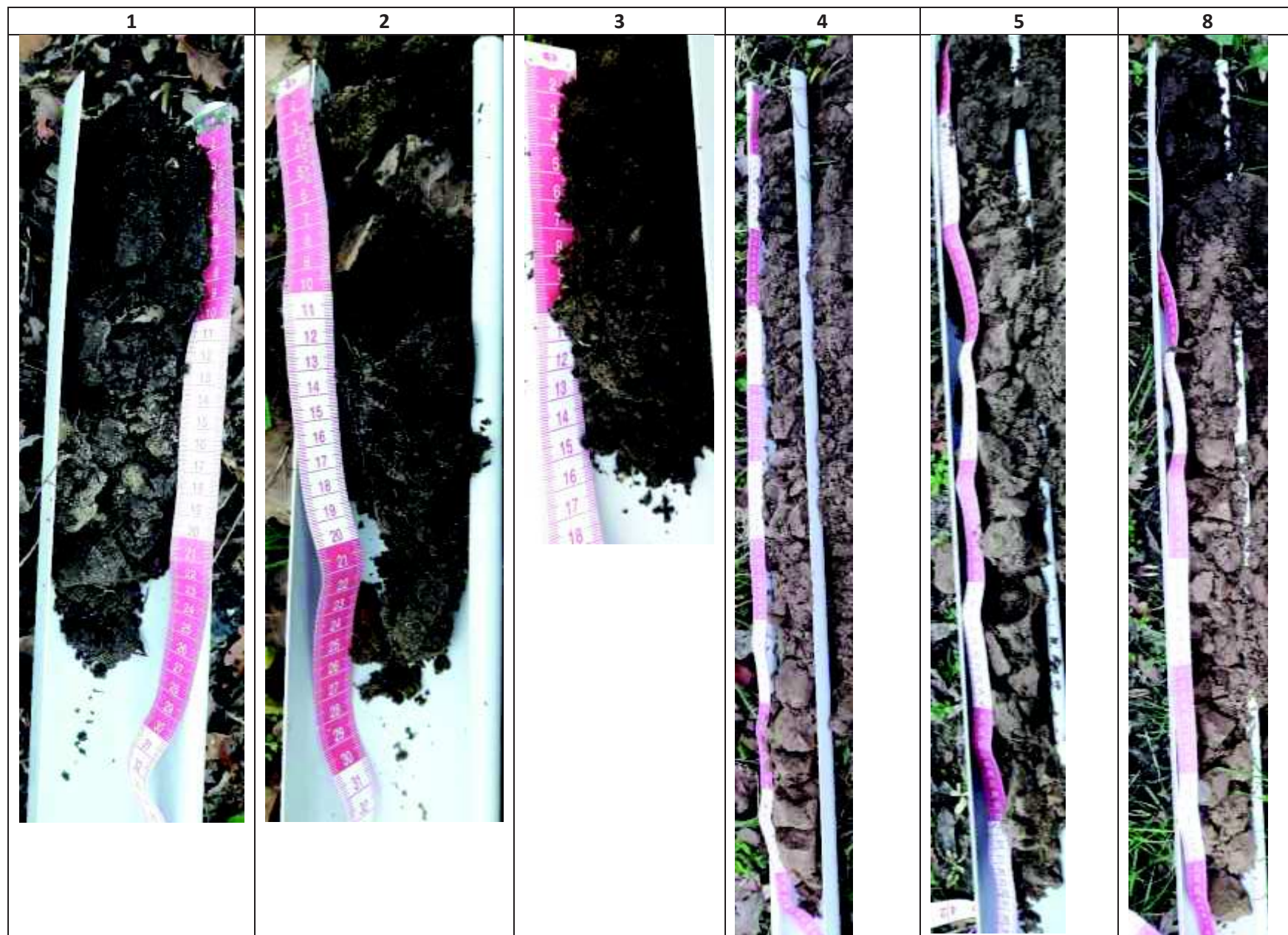


Figure 7 Carte de synthèse de l'expertise

## 6 ANNEXE 1 – DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

n° du sondage	Profondeur totale (cm)	Horizon 1			Horizon 2			Remarque	Conclusion
		Profondeur	Description	Trace d'oxydo-réduction	Profondeur	Description	Trace d'oxydo-réduction		
1	26	26	sableux	aucune					non humide
2	25	20	sableux	aucune	25	sableux	traits rédoxiques: moins de 10 %	Bloquage tarière sol engravillonné/bétonné	non humide
3	15	15	sableux	aucune				Bloquage tarière sol engravillonné	non humide
4	100	30	sableux et terre	aucune	100	sableux	aucune		non humide
5	75	14	sableux et terre	aucune	75	sableux	aucune		non humide
6	5	5	sableux	aucune				Bloquage tarière sol engravillonné	non humide
7	3	3	sableux	aucune				Bloquage tarière sol engravillonné	non humide
8	80	18	sableux et terre	aucune	80	sableux	aucune		non humide





## 7 ANNEXE 2 – LISTE FLORISTIQUE

Nom scientifique (sans auteur)	Nom commun	Indicatrice ZH (annexe 2 arrêté du 24 juin 2008)
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	non
Alliaria petiolata	Alliaire	non
Artemisia vulgaris	Armoise commune	non
Bellis perennis	Pâquerette	non
Clematis vitalba	Clématite des haies	non
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	non
Dactylis glomerata	Dactyle aggloméré	non
Daucus carota	Carotte sauvage	non
Deschampsia cespitosa	Canche cespiteuse	oui
Echium vulgare	Vipérine commune	non
Erigeron canadensis	Conyze du Canada	non
Ervilia hirsuta	Vesce hérissée	non
Eryngium campestre	Chardon Roland	non
Ficaria verna	Ficaire à bulbilles	non
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	non
Geranium robertianum	Herbe à Robert	non
Geranium rotundifolium	Géranium à feuilles rondes	non
Hedera helix	Lierre grimpant	non
Himantoglossum hircinum	Orchis bouc	non
Hypericum hirsutum	Millepertuis velu	non
Lamium purpureum	Lamier pourpre	non
Lapsana communis	Lampsane commune	non
Malva sp.	Mauve	non
Oenothera gr. biennis	Onagre	non
Oxalis sp.	Oxalis	non
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé	non
Poa annua	Pâturin annuel	non
Poa trivialis	Pâturin commun	non
Potentilla reptans L.	Potentille rampante	non
Quercus robur	Chêne pédonculé	non
Ranunculus acris	Bouton d'or	non
Ribes rubrum	Groseillier rouge	oui
Rubus gr. fruticosus	Ronce	non
Rumex acetosa	Oseille des prés	non
Sambucus nigra	Sureau noir	non
Senecio inaequidens	Séneçon sud-africain	non
Silene dioica	Compagnon rouge	non
Sonchus oleraceus	Laiteron potager	non
Stellaria media	Mouron des oiseaux	non
Taraxacum gr. officinale	Pissenlit	non
Urtica dioica	Ortie dioïque	non
Verbascum sp.	Molène	non
Verbena officinalis	Verveine officinale	non
Veronica chamaedrys	Véronique petit chêne	non