



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **REVISION ALLEGEE N°3**

### **1. Notice de présentation**





# SOMMAIRE

## PREAMBULE

<b>1.</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION DE LA REVISION ALLEGEE N°3 .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<i>Objet de la révision allégée .....</i>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<i>Historique de l'évolution du document d'urbanisme .....</i>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<i>Définition du champ d'application de la procédure.....</i>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<i>Constitution du dossier .....</i>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET FAISANT L'OBJET DU STECAL .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1.</b>	<i>Description du site .....</i>	<b>16</b>
<b>3.2.</b>	<i>Présentation du projet .....</i>	<b>21</b>
<b>3.3.</b>	<i>Le projet au regard du PLUi.....</i>	<b>25</b>
<b>3.4.</b>	<i>Evolution des pièces du PLUi .....</i>	<b>29</b>
3.4.1.	Evolution du règlement graphique .....	29
3.4.2.	Evolution du règlement écrit.....	31
3.4.3.	Création d'une OAP sectorielle .....	52
<b>4.</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET .....</b>	<b>53</b>
<b>4.1.</b>	<i>Analyse des incidences sur le PADD .....</i>	<b>53</b>
<b>4.2.</b>	<i>Compatibilité avec les documents supra-communaux.....</i>	<b>56</b>
<b>5.</b>	<b>ANNEXE .....</b>	<b>58</b>



# 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REVISION ALLEGEE N°3

## 1.1 Objet de la révision allégée

La présente procédure de révision allégée du PLUi a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet comprenant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé, à Fay-de-Bretagne.

La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- Préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

Le rapport de présentation sera mis à jour afin de tenir compte des évolutions projetées.

## 1.2 Historique de l'évolution du document d'urbanisme

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2014, exécutoire au 31 janvier 2014, a modifié les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, en matière de compétence PLU. La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire.

La Communauté de communes Erdre et Gesvres s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Il a ainsi connu depuis plusieurs procédures approuvées :

Evolution	Date d'approbation	Objets
<b>Modification n°1</b>	27 janvier 2021	Faire évoluer ponctuellement certains éléments permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement et la correction d'erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUi soumis à approbation
<b>Modification n°2</b>	23 février 2022	Faire évoluer ponctuellement certains éléments afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, la correction d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi, et la mise à jour des annexes
<b>Révision simplifiée n° 2</b>	28 septembre 2022	Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « La Chalandière » à Nort-sur-Erdre
<b>Mise en compatibilité du PLUi n° 1 par déclaration de projet</b>	17 décembre 2022	Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le site de « la Primais » à Notre-Dame-des-Landes

<b>Modification n°3</b>	10 mai 2023	Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs d'habitat sur les communes de Casson et Sucé-sur-Erdre
<b>Modification simplifiée n°1</b>	8 novembre 2023	Procéder au repositionnement du règlement graphique du PLUi sur le nouveau cadastre
<b>Modification n°4</b>	27 mars 2024	Intégrer les enjeux du Plan Climat Air Energie Territoriale et traduire les conclusions des études urbaines menées sur plusieurs communes
<b>Modification n°6</b>	26 juin 2024	Ouvrir à l'urbanisation la ZAC de Vireloup (tranches 3 et 4) sur la commune de Treillières
<b>Modification n°5</b>	7 novembre 2024	Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs d'habitat sur les communes des Touches et de Petit Mars

2 procédures ont été également prescrites mais ne sont pas approuvées à la date de la prescription de la présente procédure :

- **Une modification n°7**, prescrite le 26 juin 2024, visant principalement à traduire dans les pièces du PLUi les études urbaines et commerciales réalisées sur plusieurs communes d'Erdre et Gesvres,
- **Une modification n°8**, prescrite le 7 novembre 2024 visant à ouvrir à l'urbanisation un secteur en extension sur la commune de Nort-sur-Erdre.

### 1.3 Définition du champ d'application de la procédure

#### 1. Détermination du champ d'application de la procédure

Le champ d'application de la procédure de révision allégée est défini aux *articles L.153-31 du Code de l'Urbanisme* et suivants :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*  
*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*  
*(...) »*

Une révision dite « allégée » est prévue à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme « *lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classée, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*  
*(...) »*

En l'espèce, la présente évolution entre dans le champ d'application de la procédure de révision allégée.

## **2. Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale**

Conformément à l'article R 104-11 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale après un **examen au cas par cas** (réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à -37), les procédures de révision si l'incidence de la procédure porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLUi, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0.1 %) de ce territoire, dans la limite de 5 ha.

**En l'espèce, le territoire de la CCEG couvert par le PLUi porte sur une superficie de 50 900 ha (soit 509 km<sup>2</sup>). Un dix-millième (0.1 %) de cette superficie correspond à 5.09 ha.**

**La superficie du foncier détenu par la coopérative Casa Noé représente une superficie de 1.6 ha, mais l'emprise réellement aménagée ne porte, quant à elle, que sur 0.7 ha.**

**Le projet n'impacte donc pas plus d'un dix millième du territoire, il n'est pas donc pas soumis à évaluation environnementale systématique. Le projet fera l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.**

Un dossier comprenant une description des évolutions projetées du PLUi, ainsi qu'un exposé décrivant notamment les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire et les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne requerrait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale, est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis conforme.

## **3. Concertation**

Selon l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...) a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ; (...).*

Selon l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, « *les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétence* ».

Par une délibération en date du 25 septembre 2024, le conseil communautaire a décidé d'organiser une concertation. A cet effet, ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Apporter une information accessible aux habitants sur le projet d'habitat léger prévu dans le cadre de la présente révision allégée n°3, et de manière générale sur la prise en compte de ce type d'habitat dans le document d'urbanisme,
- Recueillir la parole des habitants.

Les modalités de la concertation ont été fixées comme suit pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision :

Moyens d'information	Moyens d'expression
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Publication d'une note sur le site internet <a href="http://plui.cceg.fr">http://plui.cceg.fr</a> ainsi que sur le site internet de la commune de Fay-de-Bretagne ;</li> <li>&gt;&gt; Mise à disposition de cette note en version papier dans la mairie susvisée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée en mairie de Fay-de-Bretagne et au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, aux heures et jours habituels d'ouverture ;</li> <li>&gt;&gt; Les remarques pourront également être adressées par voie postale à l'adresse :  <i>« Communauté de communes d'Erdre et Gesvres          « Révision Allégée n°3 »          1, rue Marie Curie – PA La Grand'Haie          44119 Grandchamp-des-Fontaines »</i></li> <li>&gt;&gt; Ainsi que par voie électronique à l'adresse de messagerie plui@cceg.fr en précisant « Révision Allégée n°3 ».</li> </ul>

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé lors d'un prochain conseil communautaire et sera joint au dossier d'enquête publique.

#### **4. Détermination de la réalisation une enquête publique**

*L'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme* précise que :

« *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »*

#### **5. Déroulement de la Procédure**

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération prescription du Conseil Communautaire	L. 153-31	25/09/2024
Saisine de la MRAE pour avis conforme sur la décision de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale, dans le cadre de la procédure du cas par cas	R. 104-33 à R.104-37	Mars 2025
Bilan concertation – Arrêt du projet – Décision de ne pas soumettre à EE	L. 103-6, L. 153-14, R. 104-36	Juin 2025

Notification du projet de Modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT.	L. 153-40 L. 132-7 L. 132-9	Juillet 2025
Notification du projet à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (...)	L. 151-12 et -13	
Réunion examen conjoint	L. 153-34	Octobre 2025
Projet de révision soumis à enquête publique.	L. 153-19	Octobre 2025
Approbation du projet de Révision Allégée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet	L. 153-21	Janvier 2026

## **6. L'approbation**

Conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'approbation consiste à :

- Approuver la révision allégée par délibération du Conseil Communautaire,
- Transmettre la délibération d'approbation accompagnée du dossier de révision au Préfet,
- Insérer un avis dans un journal diffusé dans le département en rubrique « annonces légales » pour informer le public de l'approbation de la révision allégée du PLUi.

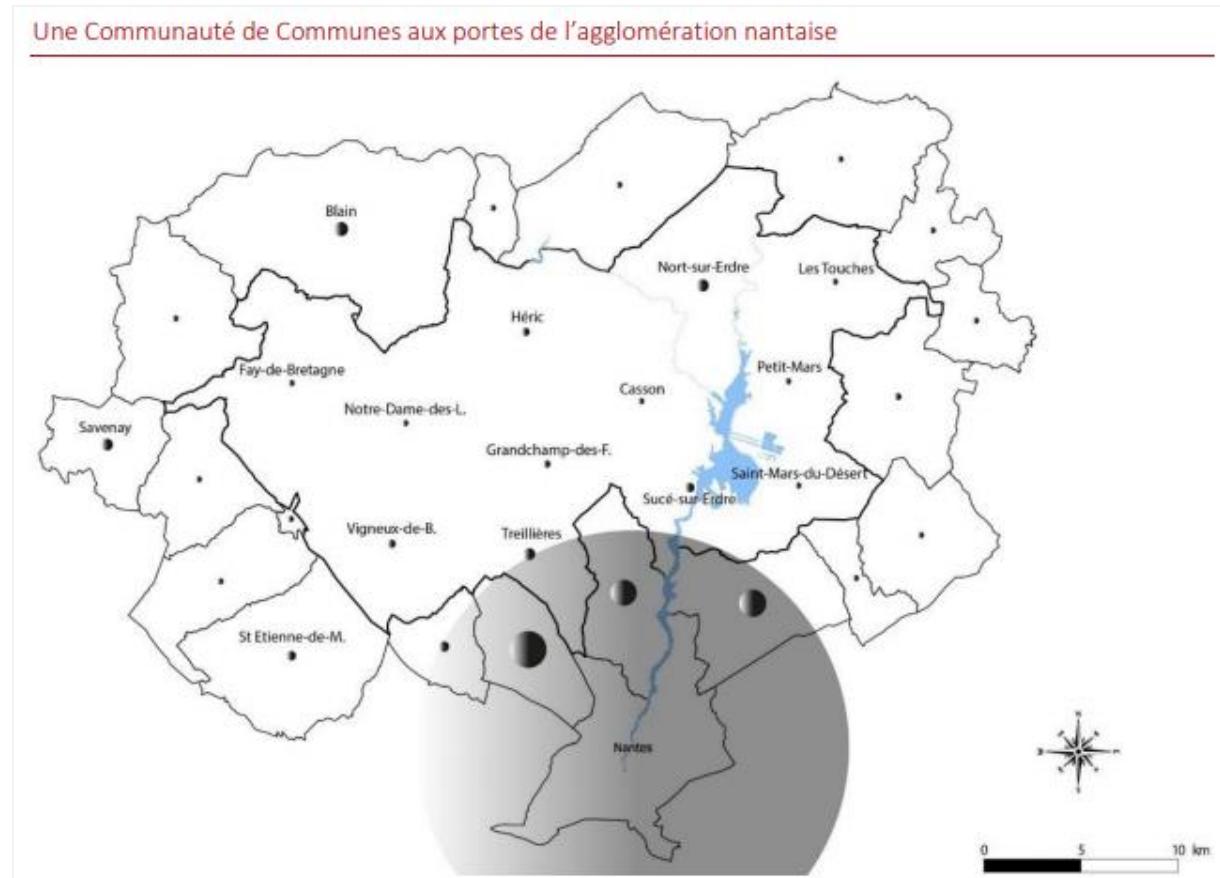
## **1.4 Constitution du dossier**

- **1.1. La Notice de présentation**, reprenant notamment :
  - o Le cadre réglementaire,
  - o Les éléments de contexte,
  - o La présentation et la justification des modifications proposées dans le cadre de la présente procédure,
  - o L'analyse de la compatibilité du projet avec le PADD et les documents supra-communaux.
- **1.2. Le formulaire de saisine de la MRAE dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique en application des articles R. 104-33 à -37 du code de l'urbanisme.**

**Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLUi d'ERDRE ET GESVRES et de présenter les évolutions apportées au PLUi à l'occasion de sa révision, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.**

## 2. CONTEXTE GENERAL

Territoire de 60 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CCEG) est située au Nord-Est de l'agglomération Nantaise, à une vingtaine de kilomètres de NANTES et occupe le vaste plateau agricole du Centre-nord de la LOIRE-ATLANTIQUE traversé par la vallée de l'ERDRE et ses marais.



Source : PLUi CCEG

Le territoire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES est composé de **12 communes** et regroupe plus de **60 000 habitants**. C'est un territoire en très forte croissance démographique qui a connu une urbanisation accélérée, aujourd'hui stabilisée, avec **plus de 500 logements neufs construits chaque année**. La lecture démographique du territoire laisse apparaître actuellement un déséquilibre Est-Ouest en termes de répartition de population qui peut s'expliquer par des coupures naturelles notamment liées à la vallée de l'ERDRE, et la présence d'axes de transport majeur (RN 137 et tram-train) vecteurs d'attractivité et « espaces frontaliers ».

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables, qui contribuent à l'attractivité du cadre de vie et représentent le socle de son identité. Particularités fortes de cet espace, les milieux humides et le bocage marquent profondément le paysage. L'ERDRE, le GESVRES, l'HOCMARD et le CENS, ainsi que de nombreuses petites rivières, irriguent le territoire sur plus de 800 kms. Les zones humides couvrent environ 18 % de l'espace intercommunal, renfermant une richesse écologique remarquable mais fragile. La mise en valeur de ces ressources et leur gestion adaptée font partie des enjeux prioritaires.

Sur les 31 600 hectares d'espaces agricoles, 17 305 hectares sont protégés par le Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) des vallées de l'ERDRE, du GESVRES et du CENS (protection départementale). Les espaces agricoles et naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire. Il convient de modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonnable et économique en espace (-35% de moins que les 10 dernières années).

Fort de paysages emblématiques, le tissu urbain s'est parfois développé en dehors de ces caractéristiques paysagères rurales ces dernières décennies. Il convient de valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel du territoire dans la définition de l'offre résidentielle, notamment en veillant à l'intégration paysagère des opérations. La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'inscrit depuis plusieurs années dans une politique de mobilité active visant notamment à renforcer les liaisons douces à l'échelle des espaces urbains constitués mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire afin de renforcer une cohésion entre communes. Il convient de renforcer l'offre en termes de circuits de randonnées et de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air.

- **Le dynamisme démographique**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES comptait 43 201 habitants en 1999, 54 601 habitants en 2010 et 66 951 en 2021. La population est donc en constante augmentation démographique. Cette hausse de population se caractérise par l'arrivée de nouveaux habitants mais également par le renouvellement de la population.

**POP T1 - Population en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	21 608	23 984	31 987	37 035	43 201	54 601	60 180	66 951
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	42,4	47,1	62,8	72,7	84,8	107,2	118,1	131,4

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénominations, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

### La population du territoire par communes

COMMUNE	POPULATION (DONNEES INSEE 2021)
CASSON	2 540
<b>FAY-DE-BRETAGNE</b>	<b>3 750</b>
GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	6 759
HERIC	6 472
NORT-SUR-ERDRE	9 327
NOTRE-DAME-DES-LANDES	2 310
PETIT MARS	3 841
SAINT-MARS-DU-DESERT	5 299
SUCE-SUR-ERDRE	7 366
LES TOUCHES	2 577
TREILLIERES	10 230
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	6 480

Avec 1,8% de croissance démographique annuelle sur la période 2015/2020, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES reste un territoire attractif même si le « pic » démographique est intervenu entre 1975 et 1982 où la croissance annuelle moyenne sur le territoire atteignait 4,2%.

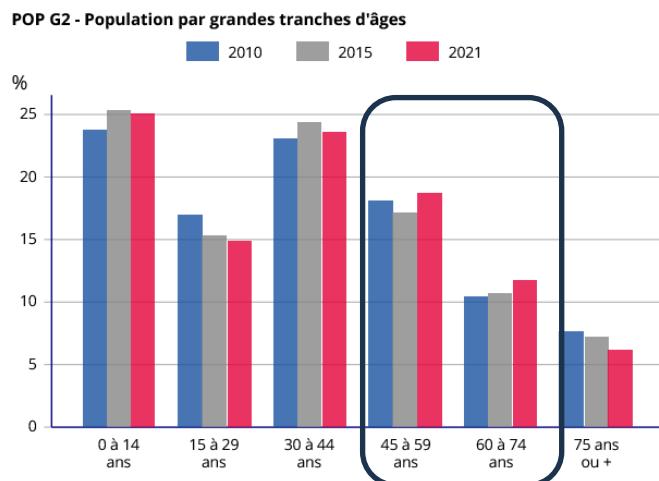
**La commune de Fay-de-Bretagne connaît une croissance démographique moins forte (0.8% entre 2015 et 2020, contre 1.3% à l'échelle des pôles de proximité).**

Cette croissance sur le territoire de la CCEG repose principalement sur le solde migratoire (64% de l'augmentation de la population portée par le solde migratoire et 36% portée par le solde naturel). L'intercommunalité présente tout de même un apport de population du au solde naturel supérieur à la moyenne départementale et à celui des EPCI de comparaison.

**Cette tendance ne se retrouve pas sur la commune de Fay-de-Bretagne qui connaît un des plus faibles apports migratoires du fait de sa localisation à l'extrême Ouest du territoire. L'augmentation de sa population y est plus fortement liée au solde naturel.**

On constate sur les dix dernières années, une augmentation progressive de la part des 60 ans et plus, reflétant un vieillissement de la population. Cette augmentation reste tout de même inférieure à la moyenne départementale et à celle des EPCI de comparaison. La part des actifs seniors (45-59 ans) sur l'intercommunalité est cependant supérieure à la moyenne départementale, reflétant le profil des acquéreurs sur le territoire (il ne s'agit plus de primo accédant). **Cette tendance est également visible sur Fay-de-Bretagne.**

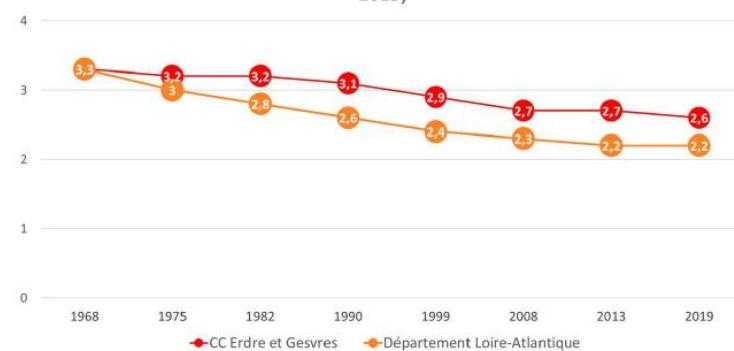
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

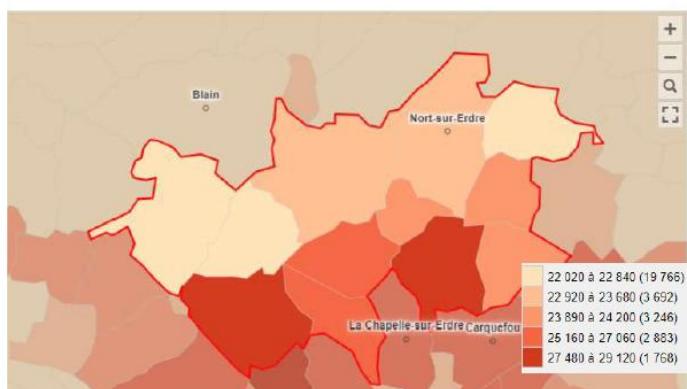
La taille des ménages est en diminution depuis 1968. Elle varie de **2.5 personnes (Fay-de-Bretagne)** à 2.9 (Casson). Cette réduction de la taille des ménages est essentiellement portée par la progression des ménages formés d'une seule personne. Sur la commune de Fay-de-Bretagne, on constate également une augmentation de la part des familles monoparentales (7% des ménages en 2021 contre 5.5% en 2025).

Evolution de la taille moyenne des ménages (Cérur, source : INSEE 2019)



D'un point de vue des revenus des ménages, on constate des revenus élevés, témoignant du caractère « choisi » du territoire tout en observant un écart entre le nord et le sud du territoire. En effet, de manière générale, les niveaux de vie les plus élevés correspondent aux communes les plus proches de la métropole nantaise.

1 Médiane du revenu disponible par UC (euros) 2020



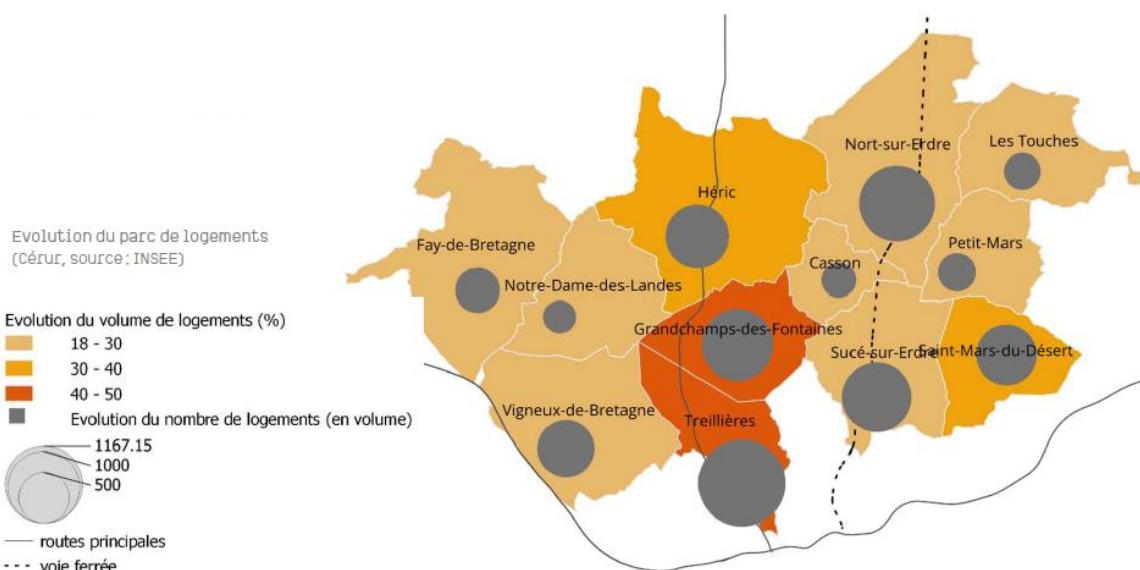
Evolution du niveau de vie médian (Cérur, source : INSEE-Filosofi)

### LES ENJEUX :

- Organiser la croissance démographique portée par l'attractivité du territoire en veillant à son équilibre à l'échelle de l'intercommunalité,
- Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement, ...) et les évolutions de modes de vie,
- Adapter l'offre d'habitat (en termes de produit, typologie, prix, localisation) aux objectifs de peuplement.

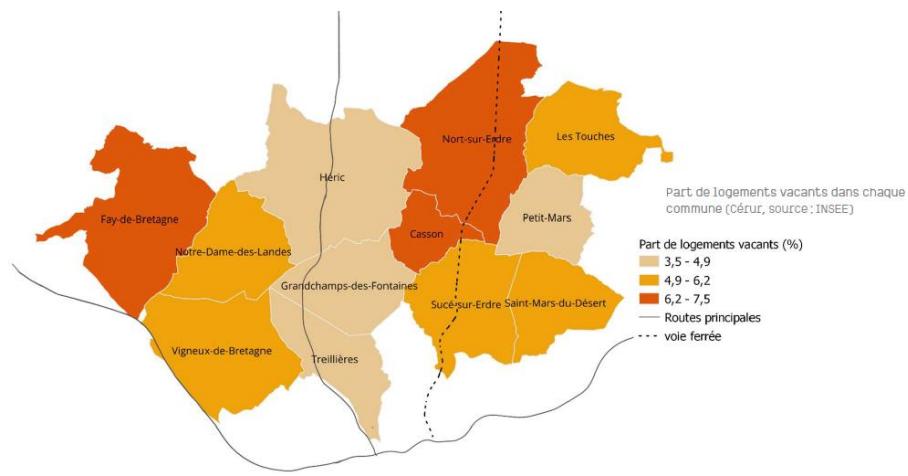
- L'évolution du parc résidentiel

Le parc de logements de la CCEG compte au 1<sup>er</sup> janvier 2019 plus de 26 500 logements. Il a ainsi progressé de 31% entre 2008 et 2019, soit une augmentation de 577 en moyenne par an, alors que la progression était de 457 logements entre 1999 et 2011 et de 269 logements entre 1990 et 1999. Cette évolution sur la période récente est supérieure aux territoires de référence. L'évolution est variable selon les communes et généralement corrélée à celle de la population.



Le parc de logements est très largement dominé par les résidences principales (92%). On y constate une faible vacance des logements, limitant la fluidité des parcours résidentiels. Cette faible vacance sur le territoire de la CCEG montre que le marché immobilier est tendu. On pointe toutefois trois

communes qui présentes une vacance plus importante, communes toutes situées au nord du territoire (Fay-de-Bretagne, Nort-sur-Erdre et Casson).



En termes de typologie, le parc de la CCEG est toujours fortement marqué par la maison individuelle (91% des logements sont 61% en Loire-Atlantique). 52% des logements collectifs se situent dans les pôles structurants. On constate cependant une diversification progressive du parc de logements, liée à la construction de programmes plus denses et à une plus grande diversité des produits, notamment avec des logements locatifs sociaux.

Les résidences principales de la CCEG sont constituées principalement de grands logements (60% des résidences principales de la CCEG ont 5 pièces ou plus et 82% ont 4 pièces ou plus). Sur les dernières années, ce phénomène tend à s'accroître, alors que le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages. Comme rappelé, 21% des ménages sont composés d'une seule personne et 30% sont des couples sans enfants, soit 51% de ménages n'ayant pas vocation à occuper de grands logements, alors que les petits logements ne représentent que 18% du parc.

En termes d'occupation des logements, le territoire est marqué par une proportion forte de propriétaires occupants (80%). Les locataires ont progressé de 43% entre 2008 et 2019, soit une évolution nettement plus élevée que pour les territoires voisins. Cette évolution est principalement portée par une hausse du nombre de locataires du parc social. Les locataires du parc privé ont progressé moins vite.

Cette représentation n'est pas totalement homogène sur le territoire. En effet, le parc locatif privé est davantage présent au nord du territoire (corrélation entre la part de propriétaires et la proximité avec Nantes Métropole). Les ménages s'éloignent de la Métropole vers des territoires plus accessibles financièrement pour accéder à la propriété.

#### **LES ENJEUX :**

- **Une offre de logements à diversifier pour répondre aux besoins et aux mutations socio démographiques,**
- **Une offre locative à développer, tant en termes d'attractivité vis-à-vis des nouveaux habitants que de capacité à répondre aux besoins des habitants du territoire,**
- **Expérimenter des formes innovantes d'habitat pour répondre aux besoins du territoire.**

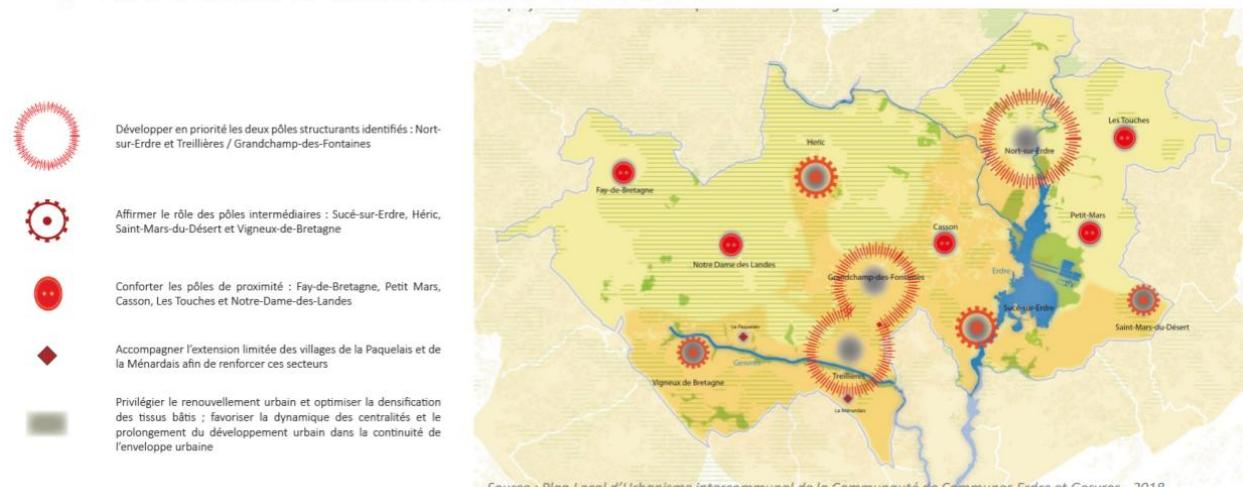
- **Armature urbaine**

Une des spécificités de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES est de ne pas présenter une ville-centre clairement identifiable, mais plutôt un réseau de bourgs présentant chacun des caractéristiques de polarités : un niveau d'équipement public minimal, une structure commerciale et associative, un centre historique qui s'est développé au fil des dernières décennies, etc. Au sein de l'aire urbaine de la métropole NANTES-SAINT NAZAIRE en plein essor, ce réseau de bourgs représente une armature territoriale essentielle à conforter à travers un développement relativement réparti et adapté à chaque commune.

Le territoire distingue trois niveaux de polarités :

- Les pôles structurants : NORT-SUR-ERDRE et TREILLIERES / GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
  - Les pôles intermédiaires : SUCE-SUR-ERDRE, HERIC, SAINT-MARS-DU-DESERT et VIGNEUX-DE-BRETAGNE
  - Les pôles de proximité : FAY-DE-BRETAGNE, PETIT MARS, CASSON, LES TOUCHES ET NOTRE-DAME-DES-LANDES.

## La structure territoriale de la CCEG



Le développement est porté en priorité sur les trois communes formant les pôles structurants. Les pôles intermédiaires et de proximité doivent être confortés. En dehors des bourgs et des deux villages identifiés au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le développement est limité aux espaces compris à l'intérieur des enveloppes urbaines. Une densification adaptée sera permise dans les hameaux constitués les plus importants, dans le respect des sensibilités environnementales et agricoles.

La commune de **Fay-de-Bretagne**, située à l'extrême Ouest du territoire, fait partie des **pôles de proximité**. Ces pôles visent à répondre de façon cohérente, à une échelle plus locale aux besoins des habitants.

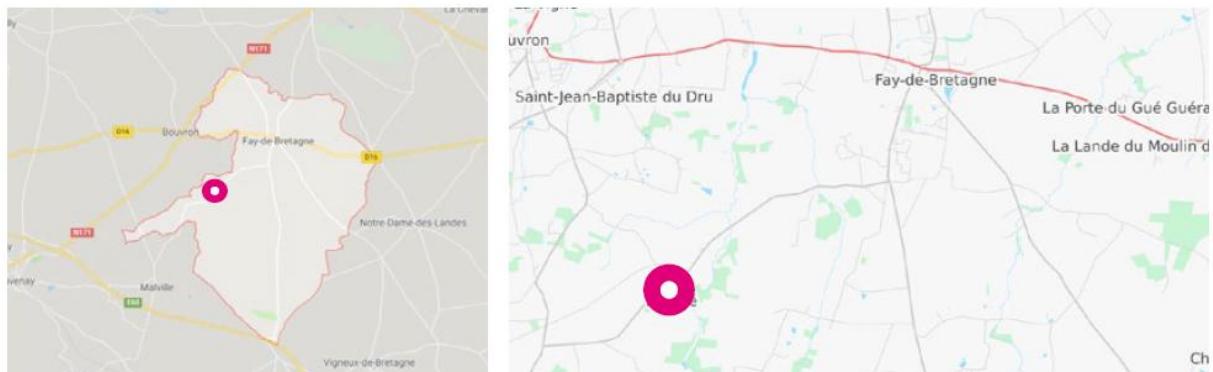


Source : CERUR

### **3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET FAISANT L'OBJET DU STECAL**

#### **3.1. Description du site**

Le secteur, objet de la présente procédure, est constitué des parcelles cadastrées section G n°1677, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368 et cadastrée section XP n°9 sur la commune de Fay-de-Bretagne. Ces parcelles se situent au sein du lieu-dit « La Noé » au sud-ouest du bourg, le long de la RD 90 en direction de Malville.



Source : CasaNoé

**Vue aérienne du site**



Source : GoogleMaps

### Occupation des sols



Source : Géoportail

Le foncier, objet de la présente procédure, couvre une superficie d'environ 1.6 ha. Il s'agit d'un secteur partiellement bâti situé au sein d'un écart, composé de moins dix habitations.

La partie Ouest du terrain est artificialisée du fait de la présence de bâti datant à priori du début des années 90. Le reste du secteur est en prairie sur une première moitié puis s'ouvre sur un espace boisé s'étendant jusqu'au ruisseau. Le secteur est bordé au Sud par un alignement d'arbres.

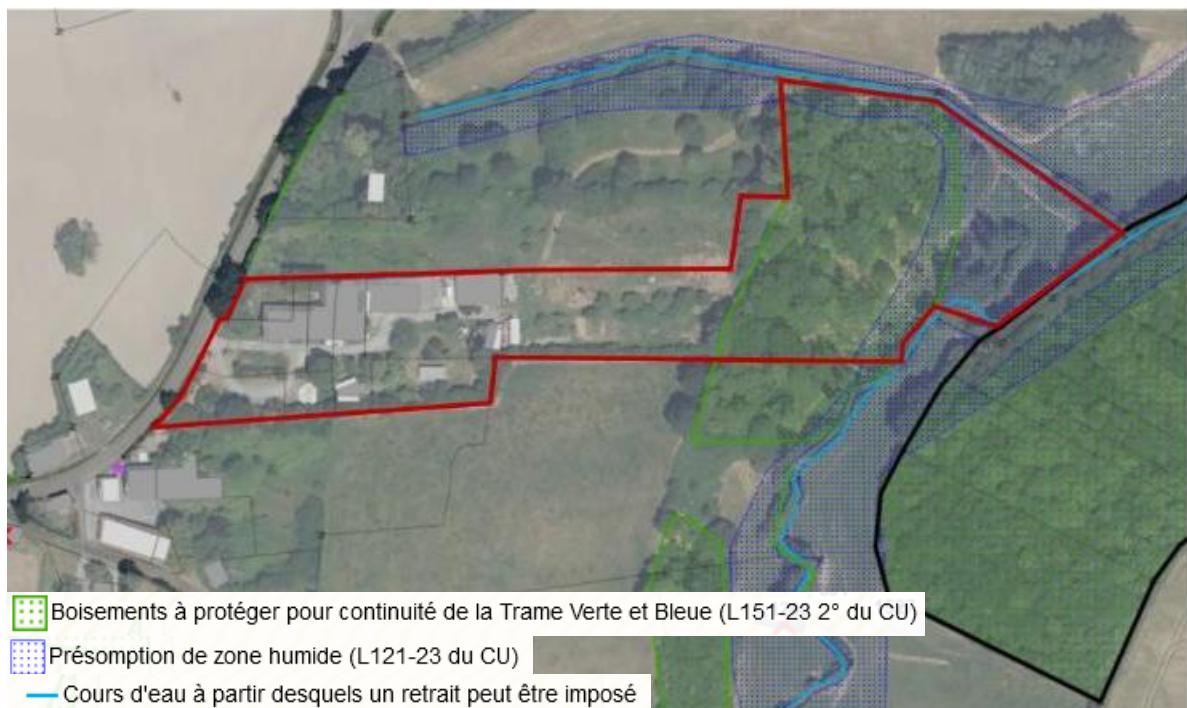
Le secteur de projet s'ouvre sur un vaste espace agricole au Nord, à l'Ouest et au Sud. Il est bordé à l'Est par le ruisseau de La Havardais. Un espace boisé vient ceinturer le secteur à l'Est.

### Registre parcellaire graphique - 2023



Source : Géoportail

Ces principaux éléments ont été repris au PLUi. En effet, le secteur est classé en zone agricole, avec la présence d'un boisement à protéger à l'Est, ainsi que la délimitation d'une présomption de zone humide à proximité du ruisseau.

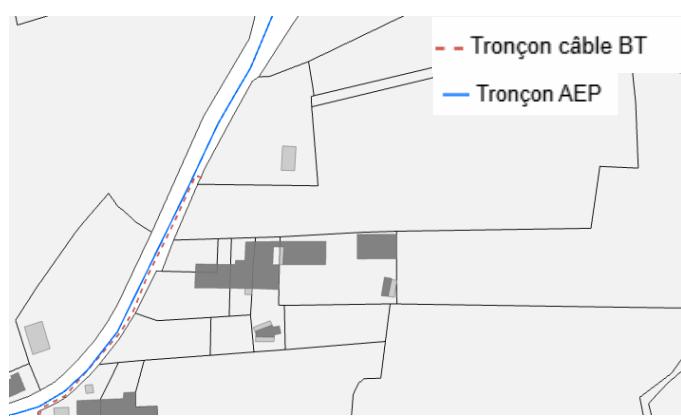


Source : Geomap PLUi

La partie Ouest du site de projet, occupée par le bâti est relativement plane. On constate un plus fort dénivellé à mesure que l'on se rapproche du ruisseau.



Source : Géoportail



Source : Geomap PLUi

Les réseaux (électricité et eau) arrivent au droit du site et desservent les constructions déjà présentes sur le site. Le lieu-dit n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Un système d'assainissement autonome est présent sur le site sous la forme d'un filtre planté (dimensionné pour 30 équivalents habitants).

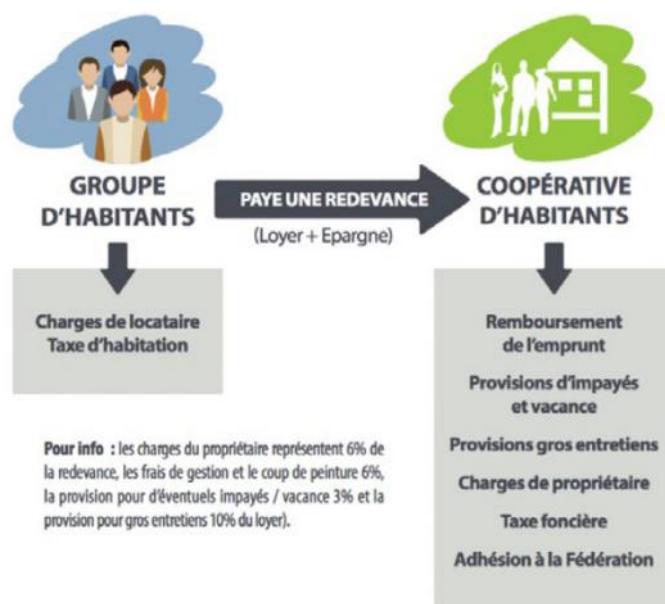
A l'origine, ces parcelles étaient occupées par un ancien centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) appartenant à l'association Les Eaux Vives.



Source : CasaNoé

La société CasaNoé a acquis ses parcelles en 2019. La société CasaNoé est une coopérative d'habitants regroupant à ce jour 8 foyers. Une coopérative d'habitants est une société à capital variable qui a pour objet de fournir à leurs associés la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.

Les membres de cette coopérative sont ainsi, à la fois, associés directement impliqués dans la gestion de la structure (ils détiennent des parts sociales), et également bénéficiaires des services offerts par la structure, car ils sont locataires des logements et payent chaque mois une redevance, dont une fraction peut leur permettre d'acquérir de nouvelles parts sociales. C'est la structure qui reste propriétaire du bien. La coopérative est une société sans but lucratif. Elle propose à ses membres des logements dont les loyers reflètent le cout réel d'exploitation du bien. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation des moyens et d'espaces et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.



Source : CasaNoé

La société CasaNoé a porté sur ce bâti un projet de réhabilitation ayant permis la création de 8 logements (4 logements individuels et 4 logements collectifs) et des espaces communs. La société a obtenu un agrément pour ces 8 logements dédiés à du logement locatif social (PLS). Les logements financés par ce type de prêt sont qualifiés de logements locatifs intermédiaires. Ils sont attribués aux

familles ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisant pour se loger dans le privé. Ces logements sont soumis à des plafonnements de loyers ainsi qu'à un plafonnement des revenus des ménages.

#### Chronologie du projet :

- ▶ **Printemps-été 2017:** Début du projet
- ▶ **Printemps 2018:** Création de l'association *Le Val Social Club*, structure permettant l'existence juridique du groupe
- ▶ **Juillet 2018:** Repérage du lieu
- ▶ **Hiver 2018-2019:** Rencontre avec l'association L'Écho-Habitants qui accompagne le groupe
- ▶ **Hiver 2019:** Signature du compromis de vente
- ▶ **Printemps 2019:** Choix du cabinet d'architecte, l'Atelier Belenfant Daubas
- ▶ **Juillet 2019:** Création de la SAS coopérative CasaNoé, et achat du lieu
- ▶ **Juillet à septembre 2019:** Chantiers participatifs de démolition / déconstruction
- ▶ **Septembre-octobre 2020:** Appel d'offre auprès d'artisans
- ▶ **Octobre 2020:** Obtention du Permis de Construire



Source : CasaNoé



### 3.2. Présentation du projet

Aujourd’hui, les 8 foyers sont installés mais le projet nécessite quelques ajustements pour les raisons suivantes :

- Sécurisation de la coopérative d’habitants au niveau humain et financier, afin de répartir les charges par un plus grand nombre,
- Mise en œuvre d’un projet d’hébergement d’urgence.

Sur ce dernier point, la coopérative a obtenu une subvention de la part du Département, dans le cadre du Budget Participatif 2023, afin de pouvoir acheter et installer un mobil-home.

La coopérative sollicite donc, auprès de la CCEG, l’autorisation de pouvoir installer des résidences démontables (4 ou 5) au sein d’un périmètre fléché (délimitation approximative sur le plan ci-dessous), afin de limiter l’extension par rapport aux emprises déjà bâties.



Source : CCEG

Conformément à l’article R. 111-51 du code de l’urbanisme, il s’agira d’installations sans fondation disposant d’équipements intérieurs ou extérieurs reliés aux réseaux. Ces résidences seront destinées à l’habitation et occupées à titre de résidences principales au moins 8 mois par an.

Ces résidences seront à tout moment facilement et rapidement démontables.

La surface totale maximale au sol des emplacement représente 200 m<sup>2</sup>, soit 0.01 % de l’unité foncière.

Les habitats auront des fondations réversibles, sans dalle béton, respectueuse des sols. Ils seront conçus de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, et en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 3 mètres.

Le secteur d’implantation privilégié est relativement peu visible depuis l’espace public, de nombreux arbres permettent de créer un espace protégé. Par ailleurs, ce secteur d’implantation se situe au sein des espaces d’ores et déjà artificialisés.

Les aménagements (raccordement aux réseaux, cheminements) devront limiter l’artificialisation au maximum. Dans cette perspective, le projet bénéficiera des aménagements déjà réalisés ou en cours de réalisation. Les stationnements seront mutualisés en entrée de site.

Chaque habitat sera raccordé à l'électricité et à l'eau potable depuis le réseau existant au sein de l'unité foncière. Ils seront également raccordés au système d'assainissement autonome, disposant de la capacité suffisante pour accueillir le nombre d'habitat envisagé.

De manière générale, l'ensemble des habitats doivent respecter les règles du PLU en vigueur au moment de leur installation (volume, aspect des façades et des toitures, ...). Des toitures différentes (toitures présentant une courbure, ...) seront autorisées pour les projets architecturaux dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

Type d'habitat étudié :



*Source : CasaNoé*

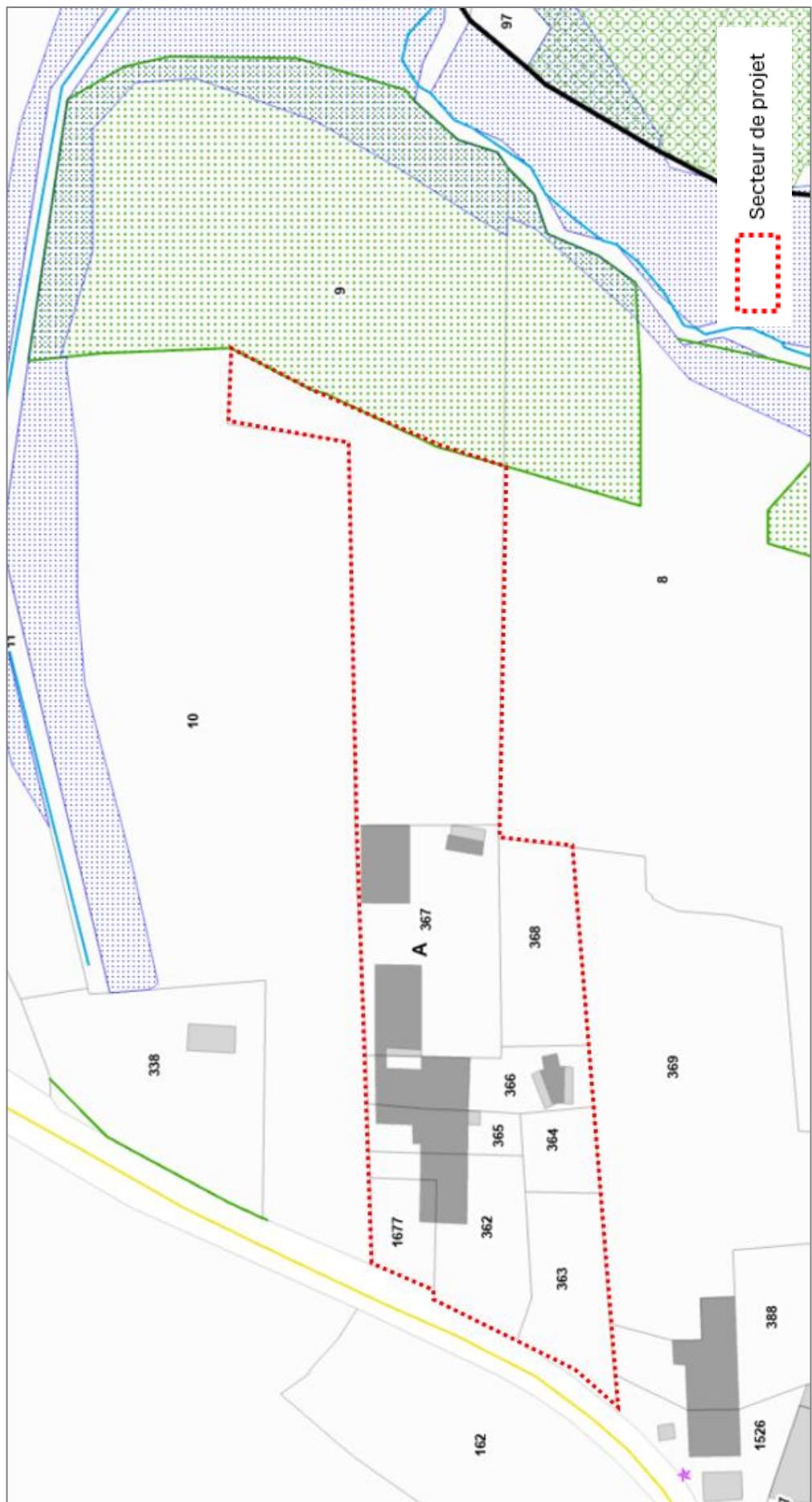


*Source : Hameaux Légers*

Le concept du projet repose sur l'installation de résidences principales démontables et écologique tant dans les matériaux que dans les valeurs qui seront portées par le collectif. Ce projet répond à plusieurs enjeux :

- Des enjeux économiques et sociaux en facilitant l'accès à des logements à coûts réduit, en attirant éventuellement des jeunes sur la commune,
- Des enjeux environnementaux, en imposant une réversibilité de l'installation permettant ainsi une moindre atteinte aux sols, en limitant l'impact écologique de l'installation par rapport à une construction.

**Finalement, le projet permettra de conjuguer habitat léger et habitat participatif en offrant de nouvelles solutions d'habiter, plus écologiques, accessibles financièrement et cultivant le lien social.**

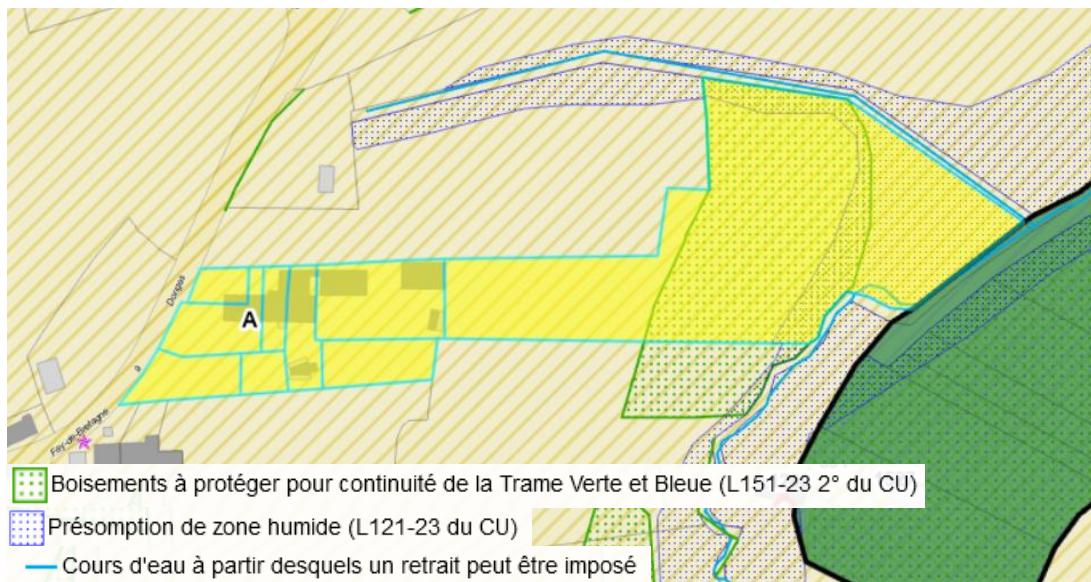


### 3.3. Le projet au regard du PLUi

Comme rappelé précédemment, le secteur a été classé en zone agricole au PLUi approuvé en 2019, d'agissant d'un écart, ne réunissant pas les conditions pour être classés en hameau constructible (Uh).

Des prescriptions supplémentaires figurent au règlement graphique :

- Un boisement à préserver à l'Est,
- Une présomption de zone humide, issue de l'inventaire SAGE,
- Un cours d'eau.



Source : Geomap PLUi

La zone agricole n'est, par principe, pas constructible car elle a vocation à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce potentiel s'apprécie non pas seulement à l'échelle de la parcelle, mais également à l'échelle du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte. Le projet porté par CASANOE n'est donc pas possible en l'état. Toutefois des exceptions existent, permises par le code de l'Urbanisme.

L'**article L. 151-13 du code de l'Urbanisme** permet ainsi de délimiter, à titre exceptionnel, au sein des zones agricoles, des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées certains types de constructions, dont les **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**.

L'**article R. 111-51 du même code** est venue donner une définition à ces résidences démontables :

- « occupées au moins 8 mois par an »,
- « sans fondation »,
- « facilement et rapidement démontable ».

L'article précise que ces habitats peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux.

Ces secteurs sont définis après **avis de la CDPENAF** (commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers).

Leur **caractère exceptionnel** s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Aujourd’hui, au PLUi, il existe plusieurs typologies de STECAL, qui ont été identifiés, pour la plupart lors de l’élaboration du PLUi, afin d’identifier les activités existantes ou projetées et qui ne sont pas directement liées à l’activité agricole. On peut ainsi trouver les STECAL Ae correspondant aux activités économiques, artisanales isolées, les STECAL Ad correspondant aux déchetteries, recycleries, ou encore des STECAL correspondant à des sites touristiques (Aea, Aeb, Aec, ...). On retrouve également des STECAL en zone Naturelle, avec par exemple, des STECAL Ngv destinés aux aires d’accueil des gens du voyage, des STECAL Ntf destinés aux terrains familiaux, Nla pour les campings, ...

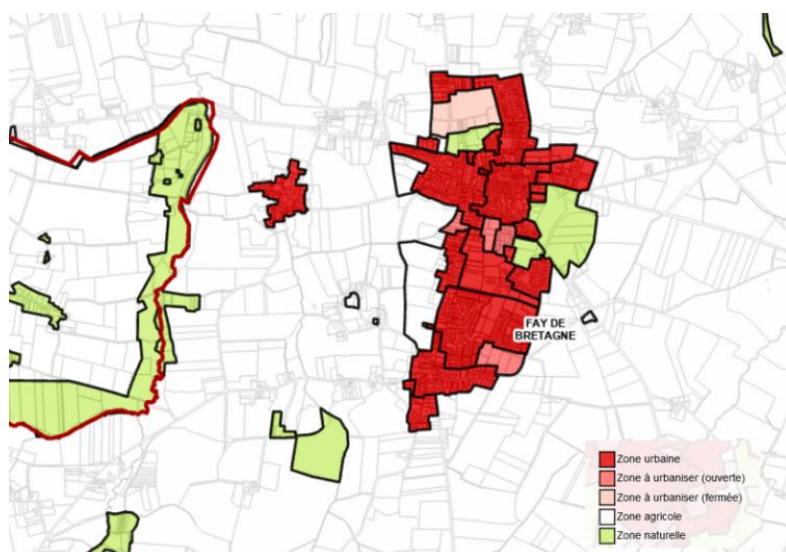
La délimitation du périmètre du STECAL ainsi que la définition de règles écrites précises permettent d’accompagner le maintien et l’évolution mesurée de ces activités préexistantes ou projetées au PLUi et de prendre en compte certaines spécificités du territoire, tout en maintenant et pérennisant le secteur d’activité agricole.

A ce jour, il n’existe pas de STECAL dédié aux résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs, au sein du PLUi. La Communauté de Communes Erdre et Gesvres a travaillé sur cette thématique avec les membres de l’instance de suivi du document d’urbanisme (COSUI PLUi) et échangé avec l’association Hameaux Légers, afin de capitaliser les expériences et de créer son cadre d’application.

**Une doctrine d’application a émergé de ce travail, permettant d’analyser les projets intégrant des résidences démontables au sens de l’article R.111-51 du code de l’urbanisme, selon le respect des principes suivants :**

**1) Une localisation des projets intégrant des résidences démontables EN PRIORITE au sein de l’enveloppe urbaine et/ou au sein des zones en extension identifiées au PLUi (zone 2AU : en attente d’ouverture à l’urbanisation) :**

>> Les résidences démontables au sens du R.111-51 peuvent d’ores et déjà s’implanter dans les zones U et AU du PLUi en respectant les dispositions du règlement d’urbanisme (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux limites, ...) – *zones rouges et roses ci-dessous*



**2) Une localisation DE MANIERE EXCEPTIONNELLE au sein des zones agricoles ou naturelles** (*zones blanches et vertes sur la carte ci-dessus*), sous forme de STECAL, de projets spécifiques répondant à certaines caractéristiques :

- Justifier d'un intérêt public (le projet devra répondre à un besoin qui permette de justifier le caractère dérogatoire en venant préciser la politique publique visée),
- Ne pas participer à la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle,
- Eviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes,
- Limiter l'impact sur l'environnement,
- S'assurer d'une desserte par les réseaux et de leur capacité.

Tout projet sera analysé au regard de ces critères. Ce cadre permet de s'assurer d'une double conformité des projets :

- Avec l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme imposant une délimitation à titre exceptionnel au regard des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.
- Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (PADD) qui impose notamment de ménager un socle agricole et naturel en forte évolution en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement (réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 35% par rapport à la consommation d'espaces constatée sur les 10 années précédant l'adoption du PLUi), et d'encadrer l'évolution des écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte.

Le projet porté par CasaNoé répondant en tout point à ces critères, il a donc été décidé d'engager une procédure de révision allégée.

- **Justifier d'un intérêt public** (le projet devra répondre à un besoin qui permette de justifier le caractère dérogatoire en venant préciser la politique publique visée) : le projet a une vocation sociale. Il permet de consolider un premier projet de création de 8 logements financés par un prêt locatif social et de créer 4 nouveaux logements qui seront attribués selon les mêmes critères que pour les logements précédemment réalisés. Il permet également de mettre en œuvre un projet d'accueil d'urgence. Par ailleurs, la spécificité de la structure porteuse du projet (coopérative d'habitant) permet, du fait de la modulation des apports au sein de la société entre les foyers, de permettre à un plus grand nombre d'accéder à une certaine forme de propriété.
- **Ne pas participer à la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle** : la forme de la société propriétaire du bien, une coopérative d'habitant, émane d'une volonté de non-spéculation pour permettre aux futurs accédants, en cas de mutation, d'acquérir dans des conditions équivalentes à celles des premiers ménages entrants. La forme en SAS coopérative permet également de protéger le projet en tant que propriété collective et de garantir sa pérennité dans le temps, malgré les changements probables d'habitants.
- **Eviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes** : le projet initial de CASANOE étant avant tout un projet de réhabilitation/extension d'un bâti existant à l'abandon au sein d'un écart composé de moins de 10 habitations. Le projet objet de la présente évolution du PLUi est subsidiaire en venant ajouter 4 habitats légers en sus des 8 logements existants. Par ailleurs, l'emprise projetée desdits habitats se situent à proximité immédiate des emprises déjà bâties afin de ne pas s'étendre sur la zone agricole et de ne pas s'approcher davantage des espaces protégés (boisement, cours d'eau).

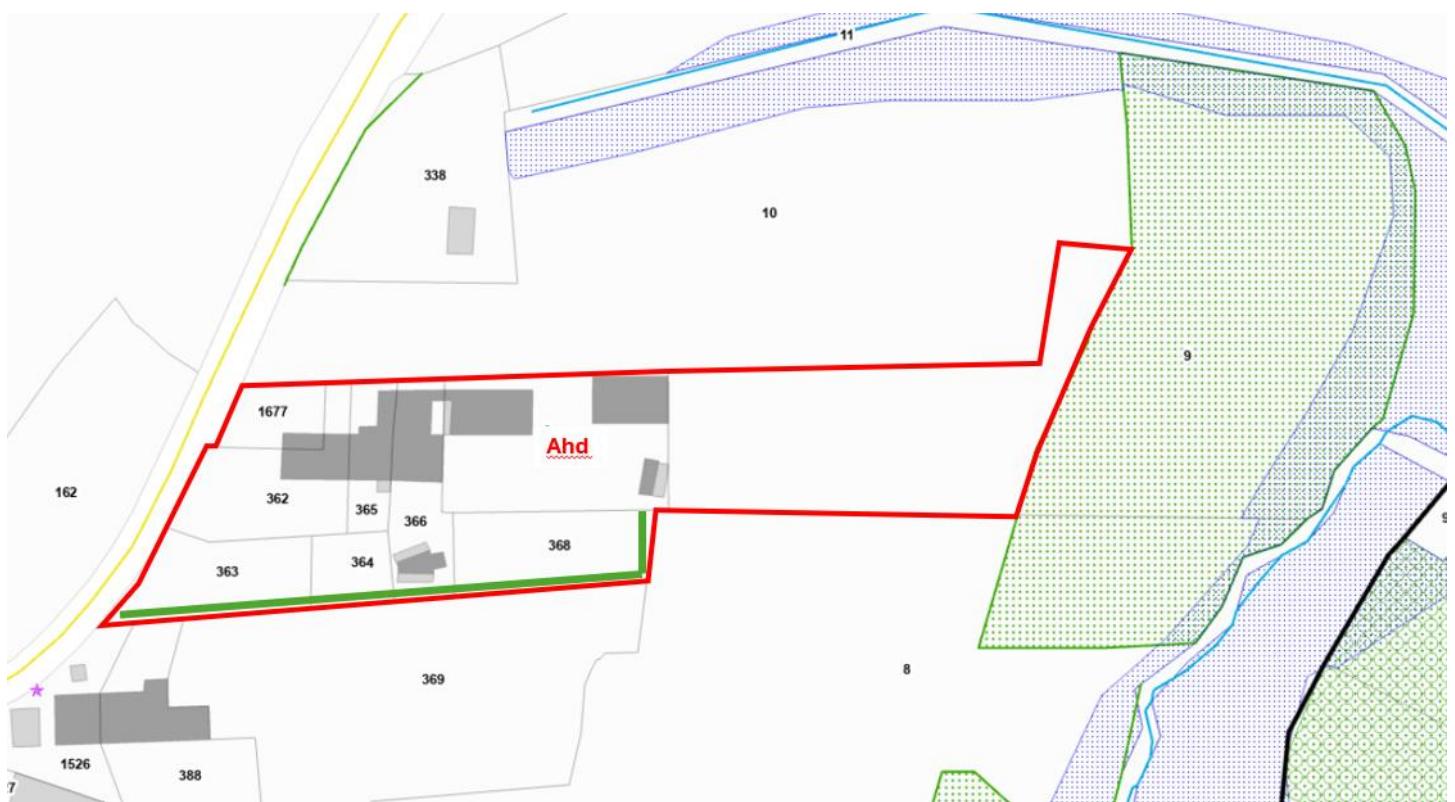
- **Limiter l'impact sur l'environnement** : le projet ne vient pas s'approcher davantage des prescriptions environnementales existantes au PLUi. Aucune zone humide n'est impactée directement ou indirectement. Et les parcelles ne se situent pas au sein du périmètre du PEAN (Protection d'espaces agricoles et naturels). Du fait de la réversibilité des habitats projetés, l'impact sur les sols sera moindre. Par ailleurs, les habitants sont dans une démarche écologique que ce soit dans les travaux ou dans le mode de vie : par exemple, récupération de matériaux, utilisation de matériaux sains et produits localement, volonté de laisser la place aux espèces animales et végétales sauvages qui sont sur le site.
- **S'assurer d'une desserte par les réseaux et de leur capacité** : le projet est desservi par les réseaux, qui sont en capacité suffisante, notamment en ce qui concerne l'assainissement.

## 3.4. Evolution des pièces du PLUi

### 3.4.1. Evolution du règlement graphique

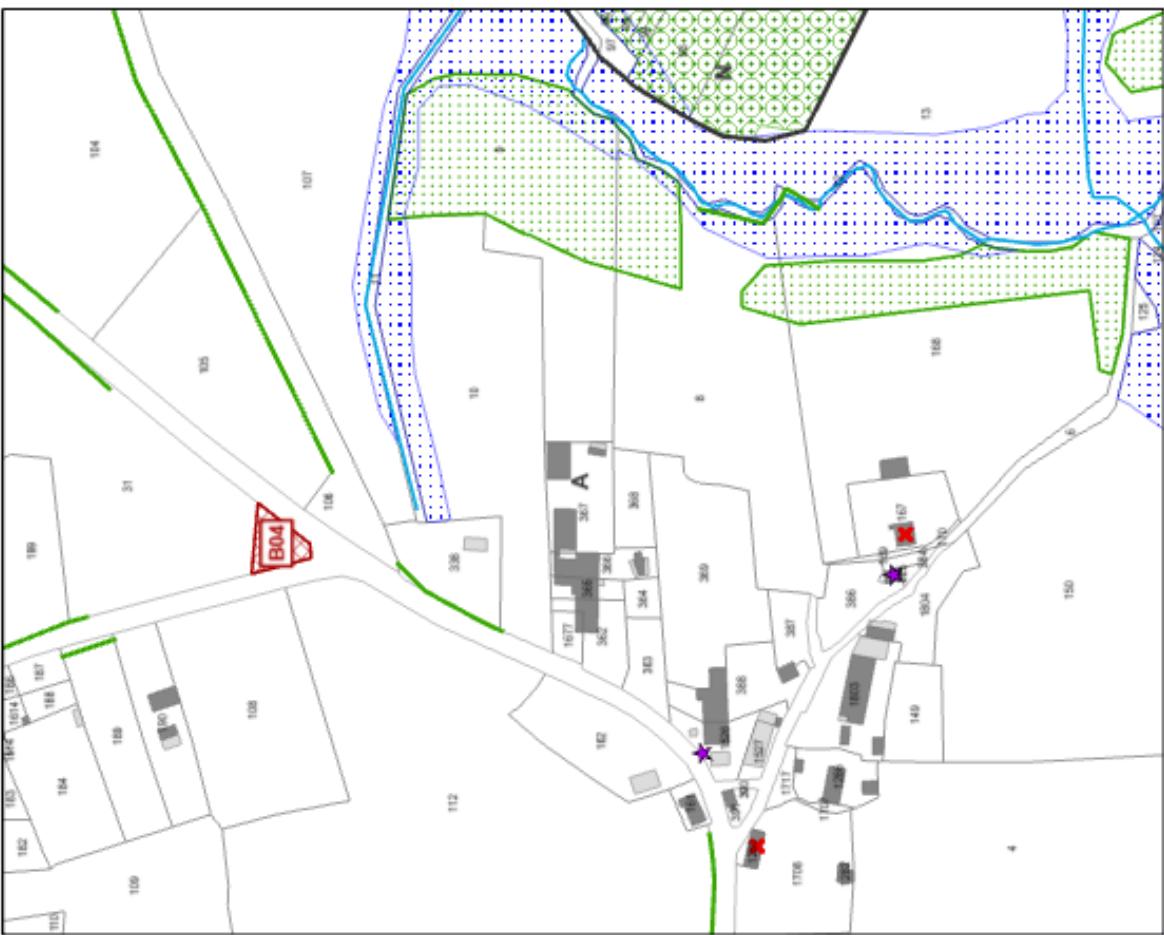
Les évolutions envisagées consistent en :

- Evolution du zonage A vers un sous-secteur Ahd sur une partie du foncier (*le périmètre du STECAL s'étend au-delà des constructions existantes pour intégrer le dispositif d'assainissement*),
- Ajout d'un linéaire de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en limite Sud du site,

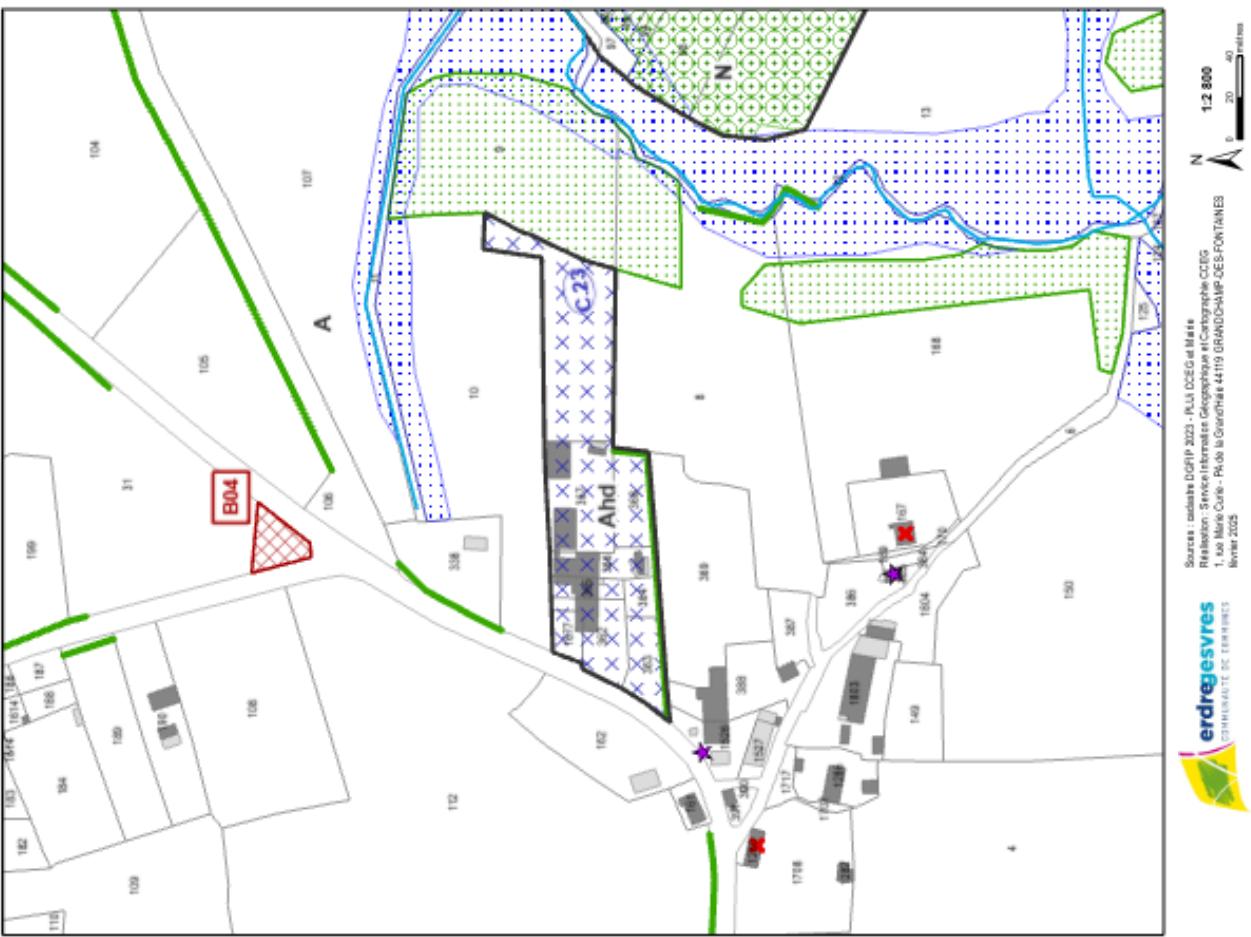


- Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation C23 sur le périmètre du STECAL.

## Zonage ACTUEL



## Zonage MODIFIÉ



Sources : cadastre DIGIP 2023 - PLU DC Grand Massé  
Réalisation : Service Information Géographique (Cartographie CGG  
1, rue Marie Curie - Pl. du Général de Gaulle 44119 GRANDCHAMP-DES-Fontaines  
Nivelle 2023



### 3.4.2. Evolution du règlement écrit

Les évolutions apportées au règlement écrit via la présente procédure de révision allégée sont présentées en **rouge surligné jaune**.

Figurent en bleu, les évolutions proposées dans le cadre de la modification 7 du PLUi, procédure se déroulant en parallèle de la présente révision. Ces évolutions ne sont donc, au jour de la notification, pas approuvées.

## CHAPITRE 1 : LA ZONE A

---

La **zone A** correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur A** correspondant aux espaces agricoles pérennes et aux espaces ruraux bâtis (hameaux non constructibles et écarts) ;
- Le **secteur Ab** correspondant aux espaces agricoles en bordure des bourgs, villages et zones économiques, où l'implantation de nouvelles constructions agricoles n'est pas autorisée ;
- Le **secteur An** correspondant aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager où la hauteur des bâtiments est limitée ;
- Le **secteur Ad (STECAL)** correspondant aux espaces de stockage, traitement et valorisation de déchets ;
- Le **secteur Al (STECAL)** correspondant aux espaces agricoles réservés aux activités équestres, hippiques et canines ;
- Le **secteur Ala (STECAL)** qui correspond aux pistes hippiques de Nort-sur-Erdre ;
- Le **secteur Ae (STECAL)** correspondant aux activités isolées en zone agricole ;
- Le **secteur Aea (STECAL)** correspondant au projet d'accueil d'évènementiels et d'hébergement ;
- Le **secteur Aeb (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble touristique avec la création d'activités de loisir, d'hébergements et d'accueils événementiels (réceptions, mariages, séminaires...).
- Le **secteur Aec (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble destiné à des hébergements touristiques composé notamment d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et à l'accueil d'évènements (réceptions, séminaires, ...)
- Le **secteur Aed (STECAL)** correspond à une activité isolée en zone agricole nécessaire au fonctionnement du monde agricole.
- Le **secteur Aee (STECAL)** correspond au camping de la Pindière à Héric.
- Le **secteur Aef (STECAL)** correspondant au secteur de Land Rohan à Vigneux-de-Bretagne.

- Le secteur Ahd (STECAL) correspondant aux secteurs autorisant les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal (notamment avec les espaces de la Directive Territoriale de l'Aménagement) ;
- Permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Le titre V, chapitre2, dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage est à respecter dans l'ensemble des règles de la zone.*

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Dans les périmètres de protection rapprochée 1 de la servitude d'utilité publique du captage du Plessis Pas Brunet, sont interdits les constructions sur sous-sol, les stockages enterrés ou enfouis des cuves à fuel (stockage aérien avec cuvette de rétention obligatoire).

Dans les zones concernées par le risque inondation, se référer au Titre V - Chapitre 2.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les zones concernées par un aléa minier, identifié au règlement graphique, toutes les constructions nouvelles et toute extension du bâti existant devront y être interdites, quelle qu'en soit la destination. Seuls pourront être admis les projets de faible dimension non soumis à permis de construire (abri de jardin...).

A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
---	----	----	----	--------------	----	---------------	-----	-----

## HABITATION

### Logement

V*	V*	V*	X	V*	V*	X	X	V*
----	----	----	---	----	----	---	---	----

#### Pour tous les secteurs mis à part Aea, Aeb et Aec :

Seule l'extension des logements est autorisée sous les conditions suivantes :

- Ne pas créer de nouveaux logements ;
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires.

Seule l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :

- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUI, le 18/12/2019, sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### Uniquement pour le secteur Ala :

- Un second logement pourra être réalisé en cas de création de boxes supplémentaires, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche de 16 boxes.

#### Uniquement pour le secteur Ahd :

La création de nouveaux logements est autorisée sous les conditions suivantes :

- Etre réalisée sous la forme de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme ;
- Sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale cumulée.

Logement de fonction	V*	X	V*	X	V**	X	V***	V****	X
----------------------	----	---	----	---	-----	---	------	-------	---

#### V\* Conditions :

- Être destiné au logement des chefs d'exploitation à titre principal dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole en cas de groupement (GAEC par exemple) ;
- En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation (pérennité de l'activité agricole à justifier) ;
- L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ;
- Dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole.

#### V\*\* Conditions :

- Être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par activité équestre, hippique et canine ;
- Être intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les façades devront présenter une unité architecturale de bonne qualité ;

#### V\*\*\* Conditions : seulement pour le secteur Aeb

Le nombre de logement de fonction est limité à 1

#### V\*\*\*\* Conditions : seulement pour le secteur Aec

Le nombre de logement de fonction est limité à 1. Il devra soit intégrer le bâti existant, soit intégrer une HLL.

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
--	---	----	----	----	-----------	----	------------	-----	-----

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF									
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*	X							
Équipement d'intérêt public (éolien)									

**V\*Conditions :**

- Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale...

Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation.

**EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE**

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole	V	X	V	X	X	X	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées	V*	X	V*	X	X	X	X	X	X

**V\*Conditions :** leur localisation doit répondre à deux exigences :

- La commodité des accès pour les exploitations concernées ;
- La limitation des besoins en déplacement au regard de la configuration de ces exploitations.

Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, camping à la ferme, etc.)	V*	X	V*	X	X	X	X	X	X
--	----	---	----	---	---	---	---	---	---

**V\*Conditions :**

- Être liés aux activités agricoles ;
- Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants , et être implantés au cœur de l'exploitation. Dans le cas des activités touristiques (Gîtes et chambres d'hôtes), elles devront être réalisées uniquement dans les bâtiments existants (possibilité d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19) ;

Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation.

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.)	V*	X	V*	X	V*	X	X	X	X

**V\*Conditions :**

- Être liés et nécessaires à l'activité agricole en place. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par exploitation ;

Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL									
Les annexes	V*	V*	V*	X	V*	V*	V**	V***	
<b>V* Conditions :</b>									
- Être liées à un logement existant dans la zone ;									
- Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine et hors serres de jardin vivrières ou de loisirs dont l'emprise au sol n'excède pas 20m <sup>2</sup> et qui soient facilement et rapidement démontables et sans fondation) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) ;									
- Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation, à l'exception des annexes aux bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation.									
<b>V** Conditions :</b>									
Être liées à l'activité touristique en place ;									
<b>V*** Conditions :</b>									
- Être liées à un logement existant dans la zone à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019 ;									
- Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol (hors serres de jardin vivrières ou de loisirs dont l'emprise au sol n'excède pas 20m <sup>2</sup> et qui soient facilement et rapidement démontables et sans fondation)									
- Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation									
Les piscines	V*	V*	V*	X	V*	V*	V**	X	
<b>V* Conditions :</b>									
- Être liées à un logement existant dans la zone ;									
Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation, à l'exception des piscines à proximité des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation.									
<b>V** Conditions :</b>									
Être liées à l'activité touristique en place ;									
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V	X	X	X	X	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	
<b>V* Conditions :</b>									
- Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides.									
Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.									
	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec	Ahd
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V - Chapitre 6	V*	V*	V*	X	X	X	X	X	V*
<b>V* Conditions :</b>									
- Pour la réalisation de logements ou d'hébergements hôteliers ou touristiques,									
- Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.									
- De ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes									

En complément du tableau ci-dessus :

**Dans le secteur Ad uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de stockage, traitement et valorisation des déchets, sous réserve d'une bonne intégration des sites d'activité dans l'environnement.

**Dans le secteur Al uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres, hippiques et canines, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019 et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.) sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités équestres, hippiques et canines en place et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par activité.

**Dans le secteur Ala uniquement, sont autorisés :**

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

En cas de création d'un logement nécessaire à l'activité équestre, celui-ci sera intégré dans le corps du bâtiment principal ou accolé aux constructions équestres si ces dernières sont bâties en structure légère. Dans tous les cas, le logement sera limité à une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>.

L'affectation des boxes ne pourra pas être modifiée tant que l'hippodrome est maintenu.

Les remblais et les déblais sont à équilibrer au mieux. Les buttes rapportées supérieures à 1m de haut ou les merlons sont interdits. Les déblais excédentaires doivent être évacués ou peuvent être utilisés aux aménagements paysagers.

**Dans les secteurs An et Ae uniquement, sont autorisés :**

- Les travaux de protection des berges contre l'érosion sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau en privilégiant le fascinage. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être autorisés tel que le tunage. Ces dispositifs pourront servir d'amarrage pour les bateaux.

**Dans le secteur Ae uniquement, sont autorisés :**

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019.

**Dans le secteur Aea uniquement, sont autorisés :**

- Les HLL sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site dans la limite de 12 m.
- L'augmentation de l'emprise au sol est autorisée à hauteur de 120% sans création de nouveau logement

**Dans le secteur Aeb uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions occupations, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiel (salle de réception, les équipements techniques...) ainsi qu'à la sous-destination « restauration », à condition d'être intégrés dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI, le 18/12/2019.
- Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural
  - que l'assainissement soit réalisable

- qu'il soit lié à l'activité en place.

- Les hébergements sous conditions d'être liés à l'activité : hébergement de groupe (type dortoir) et/ou hébergements de type gîtes ruraux. Les hébergements de types gîtes ruraux sont limités à 2.
- Le nombre d'hébergement dédié à l'activité est limité à 1 logement de fonction.
- Les annexes et les dépendances sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et en dehors du boisement. L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes devra rester inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>. Les annexes et dépendances devront être en harmonie avec l'environnement proche.

**Dans le secteur Aec uniquement, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et du paysage :**

- Les constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiel (sanitaires, équipements techniques...)
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous condition d'être liées à l'activité touristique (une des HLL pourra être utilisé comme logement de fonction)
- L'emprise au sol de l'ensemble des HLL ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>
- L'extension des bâtiments existants, excepté le hangar situé à proximité du cours d'eau, est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi (19/12/2019), déduction faite de l'emprise au sol du hangar situé à proximité du cours d'eau, sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâti.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve :
  - Qu'il soit lié à l'activité touristique en place,
  - Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural,
  - Que l'assainissement soit réalisable.

**Dans le secteur Aed uniquement, sont autorisés :**

- Les constructions, installations ou aménagements liés et nécessaires aux activités de commerces de gros de céréales, de semences et d'aliments, sous réserve de limiter les atteintes à la qualité du site.
- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelles construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet le 14/12/2022. L'augmentation de l'emprise au sol se fera hors zone humide délimitée au règlement graphique du PLUi.

**Dans le secteur Aee uniquement, est autorisée :**

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants (extensions et/ou nouvelles constructions) dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi (18/12/2019).

**Dans le secteur Aef uniquement, sont autorisés :**

- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, en vue de la réalisation :
  - de constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l'évènementiel (salle de réception, auditorium, bureaux, salle d'activité, équipements techniques, ...)
  - de constructions, installations ou équipement de restauration,
  - d'hébergements de type gîtes, et hôtel ou autres hébergements touristiques,
  - d'annexes et de dépendances.
- Ces constructions, installations ou équipements, sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger et qu'ils se situent en dehors des zones humides et périmètre de protection des espaces agricoles et

naturels (PEAN). Le traitement architectural sera travaillé au regard de l'existant et de la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural
  - que l'assainissement soit réalisable
  - qu'il soit lié aux activités précédemment autorisées.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*Le Titre V, chapitre 4, précise les dispositions relatives aux voies et infrastructures routières à respecter.*

### ARTICLE A 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

Les règles de cet article « IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les prescriptions du Titre V, Chapitre 4 devront être respectées.

#### PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET À CRÉER

*Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à toutes les voies.*

##### Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux préaux à usage de stationnements ouverts qui peuvent s'implanter à l'alignement (sans création de façade à l'alignement) ou à 5 mètres minimum.

##### Pour les bâtiments agricoles :

La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite des emprises publiques et voies existantes et à créer doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Un recul de 5 mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies ferrées en service.

#### Dérogations

*Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :*

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur l'unité foncière/ou sur le terrain voisin, en bon état ayant une implantation différente ;
- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*

*Une implantation différente pourra être autorisée dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :*

- Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

*La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.*

*Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.*

## PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### Pour les constructions liées à la destination « habitation »

Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre. Les piscines (margelles comprises) s'implantent en retrait de 1 mètre minimum.

### Pour les bâtiments agricoles :

La distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

### Dérogations :

*Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :*

- *Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté différemment de la règle définie dans cet article, il pourra être réalisé en prolongement de l'existant ;*

*Peuvent être autorisées des implantations différentes, dans la limite d'un dépassement de 30 cm, sur la même unité foncière, pour :*

- *Pour les constructions existantes, achevées depuis plus de 2 ans à la date de dépôt de la demande de dérogation : la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques ;*
- *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.*

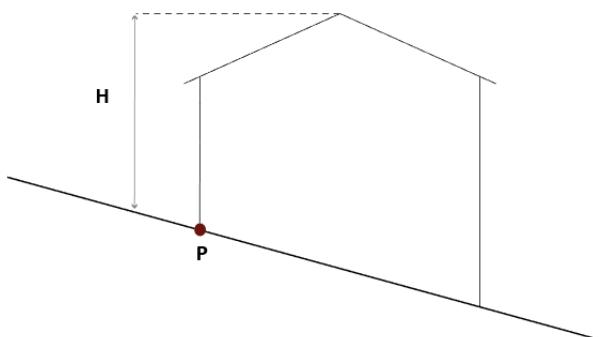
*La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant*

*Ne sont pas concernées par ces règles alternatives, les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application, du titre II du livre VI du code du patrimoine, les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code, les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code, les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme.*

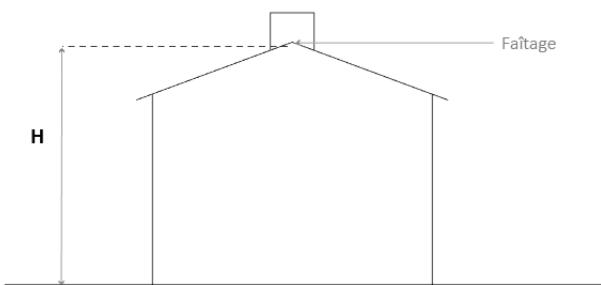
## HAUTEUR

*La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).*

*En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.*



P = point le plus haut de la construction à partir duquel est calculé la hauteur pour les constructions en pente



H = hauteur maximale de la construction

### Pour les constructions liées à la destination « habitation »

#### Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur An **et du secteur Ahd :**

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ([en cas de toiture à pans](#)) ou à l'acrotère ([en cas de toiture terrasse](#)) et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

#### Dans le secteur An uniquement :

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

#### Dérogation pour le secteur An

*Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des constructions principales à usage d'habitation déjà existantes.*

#### Dans le secteur Aeb uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur ne pourra excéder 2.80m à l'égout des toitures.

**Dans le secteur Ahd uniquement :**

**La hauteur maximale des résidences démontables ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut.**

**Dans l'ensemble de la zone A :**

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (*en cas de toiture à pans*) ou à l'acrotère (*en cas de toiture terrasse*) et 4 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans). Sur la limite séparative, la hauteur totale des constructions annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.

**Dans le secteur Aec uniquement :**

La hauteur maximale des HLL ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur du faîtage des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

**Pour les bâtiments agricoles**

**Dans l'ensemble de la zone A :**

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans la zone.

**Dans le secteur An uniquement :**

La hauteur maximale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit (*en cas de toiture à pans*) ou à l'acrotère (*en cas de toiture terrasse*) et 9 mètres au point le plus haut (attique ou faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans).

**Dérogation pour le secteur An**

*Une hauteur différente pourra être autorisée pour les extensions, sans toutefois dépasser la hauteur des bâtiments agricoles déjà existants.*

**Pour les autres constructions**

**Dans le secteur Aed uniquement :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions (hors cellules de stockage (silos)) ne pourra excéder 13 mètres au point le plus haut.

**Dans le secteur Aef uniquement :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 13 mètres à l'acrotère ou égout du toit, sous réserve d'une bonne intégration dans les volumes existants, et sans émergence sur les vues lointaines.

**Règles alternatives**

- Les ouvrages techniques de faible emprise (les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **GÉNÉRALITÉS**

---

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales et leurs annexes, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique et au sein des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

#### Règles alternatives

*Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.*

*En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.*

#### Dans le secteur Ala uniquement :

Les matériaux qui par nature sont destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition (maçonnerie enduite, brique décorative, bardage bois...).

Les éventuelles superstructures liées à l'utilisation de l'énergie solaire doivent être intégrées dans la volumétrie générale.

Les teintes autorisées en façade sont les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois naturel, teinte du sable de l'enduit, bois rétifié).

#### **Dans le secteur Aed uniquement :**

Les façades (hors cellules de stockage (silos)) devront préserver une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition (bardage bois, ...) afin de s'intégrer au mieux à son environnement.

## **TOITURES**

---

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation, hors extension et annexe, présenteront 2 versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur la même unité foncière.

Elles sont réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique peuvent être autorisés dans le cas d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles ou pour tenir compte de l'environnement bâti existant. Dans ce cas, la pente des versants principaux est de 30° maximum.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **Dans le secteur Ala uniquement :**

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 5m à l'égout ou à l'acrotère, les toitures autorisées sont de deux types :

- les toitures en pente
- les toitures en terrasse. Elles comporteront obligatoirement un acrotère. Elles pourront être végétalisées.

Les formes courbes de toiture sont interdites pour les volumes supérieurs à 5m à l'égout ou à l'acrotère. Les toitures pourront cependant comporter des fenêtres de toit de type « skydôme » de forme courbe.

Pour les constructions inférieures à 5 m à l'égout ou à l'acrotère : pas de prescription particulière.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum, ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibres-ciment de teinte grise, le zinc naturel. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la toiture.

### **Dans le secteur Ahd :**

En cas de réalisation de projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, des toitures aux pentes et matériaux différents peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **CLÔTURES**

---

La clôture doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si sa composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre...) et durables (métal par exemple),
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc. de manière à les dissimuler.

Les clôtures peuvent favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité ou de circulation notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

**En limite de voie ou d'emprise publique**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre dans leur totalité.

La partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre. Elle pourra être surmontée de dispositifs non opaques et/ou végétalisés.

### **Dans tous les cas :**

- Les clôtures (hors soubassement de 25 cm maximum) d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.
- Pour éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics, les clôtures (hors portail et portillon) ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute perméabilité visuelle entre les espaces publics et privé. Les haies végétales peuvent compléter les clôtures et ainsi répondre aux besoins d'intimité.

**En limite séparative**, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

**En limite d'espaces agricoles et naturels**, les clôtures seront végétalisées et perméables. Elles doivent être constituées uniquement par des haies vives bocagères composées d'essences locales variées, doublées éventuellement d'un grillage.

#### Dans le secteur Aeb uniquement :

Les éventuelles clôtures, en limite de voies, devront être constituées d'un dispositif à claire-voie qui permette la visibilité du bâti et qui ne dépasse pas 1.80m.

#### Dans le secteur Ala uniquement :

- Côté rue Beausoleil : elles seront constituées de lisses en bois (laissées en teinte naturelle) et mesureront 1.20m de hauteur maximum. Les murets sont interdits.
- Clôtures le long de l'allée cavalière : la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m
- Clôtures sur les autres limites séparatives : la hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m.

Les clôtures devront toujours être en bon état d'entretien.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie,
- les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### Dérogations (en limite d'emprise publique ou de voie et en limite séparative)

*Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :*

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*
- Les clôtures liées à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration au site*

## **ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE**

Le traitement des espaces non bâtis :

- Doit assurer une composition paysagère, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, l'insertion dans le paysage et l'environnement, et renforcer la trame verte ;**
- Doit être conçu de manière harmonieuse et intégré par rapport aux espaces voisins ;**
- Doit prendre en compte la topographie, l'ensoleillement, la géologie et la configuration du terrain, et notamment prendre en compte les problématiques de ruissellement du terrain ;**

- Doit favoriser une composition végétale variée (strate arborée, arbustive, herbacée) ;

Les implantations des constructions, voies d'accès, aires de stationnements, réseaux, ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des arbres existants conservés sur le terrain ainsi que le développement des futures plantations réalisées dans le cadre du projet.

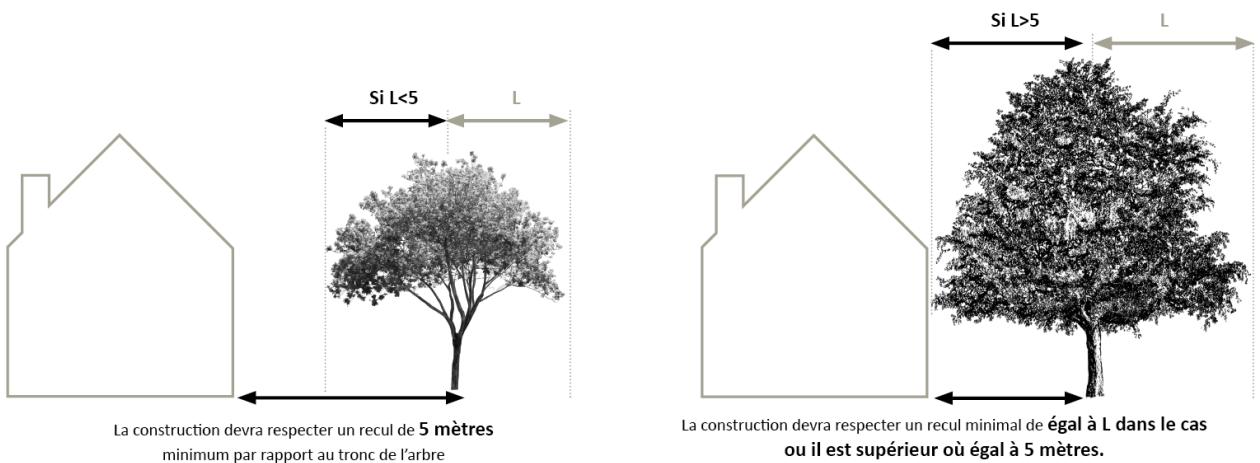
Dans le cas d'une marge de recul, l'espace situé entre la voie et la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager.

**Les arbres à haute tige\*** existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une **construction principale habitation** ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.

Lorsque leur conservation n'est pas possible, ils doivent être compensés par des **plantations d'essences choisies dans la liste présentée au Titre V, chapitre 7, et de valeur équivalente**.

**Les espaces de pleine terre** seront privilégiées et doivent respecter le schéma de gestion des eaux pluviales.

**Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égal à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.



#### Dans le secteur Ala uniquement :

L'imperméabilisation du sol sera limitée au maximum afin d'éviter un ruissellement trop important des eaux de surface.

#### **Les espaces de stockage**

Les espaces de stockage de matériaux devront être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au  $\frac{3}{4}$  de la hauteur des stocks qu'elle vient dissimuler, soit par une éventuelle clôture qui devra respecter les règles du chapitre 2.2. Clôtures.

Les aires de stockage seront implantées hors de vue depuis la voie publique. Les fumières, entre autres, devront être situées à l'arrière des bâtiments et être non visibles de la voie publique.

#### **Plantations et espaces libres**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence à feuille caduques.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations pouvant engendrer des nuisances. Les végétaux qui seront plantés devront être des essences locales. Les haies seront composées d'au moins trois essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

#### **Dans le secteur Aeb uniquement :**

La moitié de la superficie du boisement existant, à la date d'approbation du PLUi le 18/12/2019, doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Le traitement de surface des aires et voies de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

#### **Dans le secteur Aec uniquement :**

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et aménagés en espaces paysagers de qualité.

#### **Dans le secteur Aed uniquement :**

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile ou d'engins agricoles devront être conservés en pleine terre.

#### **Dans le secteur Ahd uniquement :**

**Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre.**

## **ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT**

Tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP mobilités.

Les dispositions applicables figurent à l'annexe titre V, chapitre 5 du présent règlement.

Les parkings seront, dans la mesure du possible, perméables.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre de places minimum à prévoir pour la destination principale de l'activité	
<b>HABITATION</b>	
Logement de fonction et changement de destination	2 places aériennes par logement
Résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	1 place par logement
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé et doit être justifié en tenant compte :
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité, justifiant une mutualisation le cas échéant ;</li> <li>– De leur regroupement et du taux de rotation envisageable ;</li> <li>– Du taux et du rythme de fréquentation ;</li> <li>– De la nature de la construction et de ses besoins en stationnement.</li> </ul>
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

#### En secteur Aeb :

Le traitement de surface des aires des voies de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques justifient un revêtement imperméable.

#### En secteur Aec :

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméables sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être justifié suivant les besoins du projet.

#### En secteur Aed :

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être justifié suivant les besoins du projet.

#### En secteur Ahd :

Le traitement de surface des aires des voies de stationnement devra rester perméable.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

### **ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

En outre, la mutualisation des accès pourra être exigée afin d’éviter la multiplication des accès et de préserver les conditions de sécurité.

La largeur d’un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le secteur Ala uniquement :**

Les accès véhicules se feront exclusivement par la rue Beausoleil. Ils seront exclusivement réalisés en enrobé et viendront se raccorder sur la voirie principale.

Un seul accès véhicule est prévu par lot.

Un accès indépendant réservé au passage des cavaliers sera réalisé sur l’allée cavalière.

#### **VOIE DE CIRCULATION**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l’importance et à la destination de la construction ou de l’ensemble des constructions qui y sont édifiés. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d’accessibilité de la défense incendie et protection civile.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les nouvelles voies de circulation devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

#### **COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS**

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d’assiette de la construction. L’intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement

accessible depuis le domaine public. Les dimensions de la palette de retournement sont précisées en annexe « Chapitre 9 - définitions générales » du présent document.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique, sur le terrain privé. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets en conteneurs enterrés (après accord préalable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et conformément à la notice de collecte des déchets).

## ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

## ASSAINISSEMENT

---

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement [collectif et non collectif intercommunaux](#) en vigueur.

#### **Pour les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le règlement [du service](#) d'assainissement [collectif intercommunal](#).

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Pour les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :**

Le système d'assainissement non collectif doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

En cas de réalisation ultérieure d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées domestiques, le raccordement des immeubles raccordables, même disposant d'un système d'assainissement non collectif réglementaire et/ou maintenu en bon état, est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

#### Assainissement - Eaux pluviales

Dans le cas où la commune, sur le territoire duquel se situe le projet, a adopté des règles spécifiques, les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Dans tous les cas, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

### 3.4.3. Création d'une OAP sectorielle

C 23

FAY-DE-BRETAGNE  
CASANOË

Surface du site d'OAP : 0.78 ha

Zonage du PLUi : Ahd

#### PROGRAMMATION

*Objet : accueil d'un projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sens de l'article R.111-51 du code de l'Urbanisme*

1/ L'implantation des résidences démontables se fera au cœur de l'opération existante, sans s'étendre davantage sur les espaces naturels.

2/ La haie existante en limite sud de propriété sera préservée.

3/ En cas de réalisation d'espace de stationnement, il sera mutualisé avec les espaces existants en entrée d'opération.



Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Logements de type moins denses (logements individuels)

Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



## 4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET

### 4.1. Analyse des incidences sur le PADD

Le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

#### AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine

- MÉNAGER UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN FORTE ÉVOLUTION, EN ADOPTANT UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

L'objectif de cette orientation est notamment de favoriser le développement du territoire vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels. Pour réaliser cet objectif, le PADD définit un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35% par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période précédente. Il permet également l'accueil à minima de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, et en limitant les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun. De plus, le PLUI devra permettre d'adapter la densité des logements, en fonction du pôle d'appartenance et du contexte dans lequel il s'inscrit pour atteindre, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, une moyenne d'au moins 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations. Cet objectif est décliné en fonction du pôle d'appartenance.

**L'implantation privilégiée des résidences démontables se situent au plus près des constructions existantes sans extension sur les espaces naturels. Ce projet ne participera pas à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

- INTÉGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

Le territoire bénéficie donc d'un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable, tels que les sites Natura 2000, les espaces protégés de la DTA Estuaire de la Loire, etc. Cependant, il existe également une richesse écologique au travers des espaces de nature plus ordinaire. Il ne s'agit donc pas seulement de prendre en compte la nature remarquable, qui fait déjà l'objet de mesures de protection et de gestion. Le projet de territoire veut donc aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire, qui permet, associée à la biodiversité remarquable, d'assurer la cohésion d'un écosystème. Pour cela, le PADD vise à protéger les réservoirs de biodiversité majeurs, les réservoirs complémentaires de biodiversité, mais également les connexions écologiques entre ces derniers.

**La délimitation du STECAL tient compte des éléments paysagers à préserver et conforter.**

- PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE D'ERDRE ET GESVRES

Le territoire de la communauté de communes est marqué par de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt, souvent présents à proximité des principaux cours d'eau. Cependant, ce patrimoine est peu protégé par des dispositifs nationaux. De plus, il existe une richesse patrimoniale liée au petit patrimoine local qui est très peu protégé. Pour maintenir la présence et la qualité de ces éléments patrimoniaux, le PADD ambitionne de maintenir et préserver les éléments et ensembles patrimoniaux qui témoignent de l'histoire du territoire.

**Le projet de révision est sans impact sur les paysages.**

- ENCADRER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX, ÉCARTS ET SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS EN DÉFINISSANT DES MARGES D'ÉVOLUTION ADAPTÉES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE

Il s'agit à travers le PLUi de distinguer les hameaux constitués pouvant accueillir de nouvelles habitations de tiers en limitant leur développement aux espaces compris à l'intérieur des

enveloppes bâties, des écarts au sein desquels seules les possibilités d'évolution du bâti sont autorisées. Le PLUi entend également permettre le développement des activités isolées sur le territoire, en dehors des espaces urbanisés, dans la mesure où ces évolutions ne compromettent pas les sensibilités environnementales alentours, la qualité des sites ou encore la fonctionnalité des espaces agricoles.

**Dans le cadre de la présente révision allégée, le fait de permettre de manière exceptionnelle, la délimitation d'un STECAL visant à l'installation d'habitats légers en zone agricole, n'est pas incompatible avec cette orientation dans la mesure où la priorité a été donnée aux enveloppes urbaines et à la réhabilitation du bâti en dehors de ces espaces. La compatibilité tient donc au caractère exceptionnel et restrictif de cette possibilité. De plus, le projet objet de la présente évolution du PLUi est subsidiaire en venant ajouter un nombre réduit d'habitants légers en sus des 8 logements existants, issus de la réhabilitation de bâtiments désaffectés, non utiles à l'activité agricole.**

- FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN CULTIVANT DES RAPPORTS QUALITATIFS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Le PADD vise à valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel d'Erdre et Gesvres dans la définition de l'offre résidentielle et dans ce cadre, veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension, en particulier l'interface des zones agricoles et naturelles.

**La délimitation du STECAL ne vient pas générer de conflits d'usage avec les zones agricoles environnantes. Le caractère limité des constructions et de la zone d'implantation sera sans incidence sur le cadre rural et paysager du territoire.**

## **AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement**

- ADOSSER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LE RÉSEAU DES BOURGS D'ERDRE ET GESVRES, EN DISTINGUANT TROIS NIVEAUX DE PÔLES

Le PADD vise à une répartition de l'offre nouvelle de logements équilibrée entre ces les différents pôles (structurants, intermédiaires et de proximité). L'offre nouvelle de logement devra permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire en diversifiant l'offre de logements.

**L'installation de résidences démontables vise à répondre à une nouvelle manière d'habiter, à faciliter l'accès à des logements à couts réduits, en attirant des jeunes sur la commune.**

- ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFÉRENTS POTENTIELS DE PROJETS

Le PADD vise à organiser l'extension des bourgs en travaillant les coutures des nouveaux quartiers avec le tissu existant. Ainsi, les sites les plus propices au développement urbain en continuité des bourgs ont pris en compte les incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole, des sensibilités paysagères et environnementales, de l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commune, de l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes, de la cohérence du maillage de liaisons douces, de la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants, de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et enfin de la cohérence au regard des choix d'aménagement communaux et intercommunaux déjà amorcés.

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- METTRE EN ADÉQUATION L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET LES RÉSEAUX AVEC LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Le PLUi doit permettre de prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures, en recherchant l'optimisation des capacités existantes. En effet, le PADD prévoit à l'horizon 2030, la réalisation de 6360 logements, ce qui induit un nombre important de nouveaux habitants. Le PLUi devra donc veiller à travers la localisation et la conception des équipements

publics à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolutivité, dans une logique intercommunale de maillage et de complémentarité.

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL EN PRIVILÉGIANT UN ACCUEIL DES ACTIVITÉS ET DU COMMERCE DANS LES BOURGS, EN COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS

Concernant les parcs d'activités existants, ces derniers devront être confortés, notamment en incitant à l'optimisation de ces derniers afin de favoriser leur attractivité.

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- METTRE EN VALEUR AU SEIN DES TISSUS URBANISÉS, DES TRAMES DE « NATURE EN VILLE » ET LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Le PADD vise à protéger les bâtiments et ensembles patrimoniaux contribuant à la qualité architecturale des centres-bourgs. Par ailleurs, le PADD entend maintenir et reconquérir les espaces verts et coulées vertes au sein des bourgs, et prolonger ce réseau à travers les nouvelles opérations et rechercher son articulation avec les espaces agricoles et naturels.

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire est caractérisé par des risques et nuisances relativement peu impactant pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années.

**Le projet de révision ne vise pas à exposer davantage la population aux risques et nuisances existants sur le territoire.**

### **AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins**

- FAIRE DES QUESTIONS DE MOBILITÉ UN AXE CENTRAL DANS LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, EN TANT QUE VECTEUR DE LIENS AVEC LE GRAND TERRITOIRE

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- DÉPLOYER UN RÉSEAU DE PARCS D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES AUX VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR CLARIFIER L'ORGANISATION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE, DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ET LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE D'ERDRE ET GESVRES

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES

**Le projet de révision n'est pas concerné par cette orientation.**

- DÉVELOPPER LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE EN VALORISANT SES ATTRAITS, NOTAMMENT LES PÔLES NAUTIQUES, SPORTS DE PLEIN AIR LIÉ À L'EAU AUTOUR DE L'ERDRE, DU GESVRES, DU CANAL DE NANTES À BREST ET SA RIGOLE ALIMENTAIRE
- INCITER ET METTRE EN OEUVRE DES SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES

**La présente révision est sans incidence sur cette orientation.**

**Au vu de ces éléments, les évolutions apportées dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUi ne remettent pas en cause les orientations du PADD du PLUi.**

## 4.2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

### ❖ Le SCOT

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES se situe dans le périmètre du SCOT Métropolitain NANTES – SAINT-NAZAIRE qui regroupe 61 communes et plus de 830 000 habitants. Le SCOT de la métropole NANTES – SAINT-NAZAIRE a été approuvé le 19 décembre 2016, il définit le projet de territoire pour l'ensemble de la Métropole. Il fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des six intercommunalités et au niveau des communes dans les Plans Locaux d'Urbanisme

Les cinq orientations du DOO sont les suivantes :

- Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique ;
- La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous ;
- L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique ;
- Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants ;
- Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien.

Les grandes orientations du SCOT	Modification du PLUI	Rapport de compatibilité
Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique	La présente révision participe à la diversification des nouveaux logements afin de prendre compte l'ensemble des parcours résidentiels et les besoins spécifiques, pour que chacun trouve à se loger tout en accompagnant les évolutions sociodémographiques.	
La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous	La présente révision est sans incidence sur cet objectif.	
L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique	La présente révision ne vient pas impacter de zone humide, ni remettre en cause de protections édictées en faveur de la préservation des continuités naturelles.	
Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants	Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les principes de répartition d'accueil de la production de logements ne sont pas remis en cause par la présente révision.	
Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien	La présente révision est sans incidence sur cet objectif.	

**Le projet de révision allégée n°3 est compatible avec le SCOT.**

Le SCOT est en cours de révision, le nouveau SCOT a été arrêté le 27 février 2025. Ce nouveau document est structuré en deux grands axes : l'armature environnementale garantissant l'habitabilité du territoire de demain, et l'armature territoriale qui s'appuie sur la robustesse du territoire pour garantir la justice sociale et spatiale dans le temps.

**Du fait des caractéristiques du projet présenté, la présente révision s'inscrit pleinement dans ces axes.**

❖ Le PLH n°2

Le PLH 2 de la CCEG a été approuvé en mai 2015. Il couvre une période de 6 ans (2015-2021). Il présente trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché
- Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources
- Orientation 3 : Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun

**Du fait des caractéristiques du projet présenté, la présente révision est compatible avec le PLH n°2.**

Le PLH est en cours de révision, le nouveau PLH a été arrêté au cours du conseil communautaire en date du 29 janvier 2025.

Ce nouveau PLH est structuré autour de 4 orientations stratégiques :

- Diversifier la production pour lutter contre les risques de spécialisation et d'exclusion du territoire,
- Maîtriser les opérations dans le contexte de la mise en œuvre du ZAN,
- Poursuivre la politique d'amélioration et d'adaptation du parc existant,
- Dans un contexte de marché particulièrement instable, piloter finement la politique habitat.

**Du fait des caractéristiques du projet présenté, la présente révision participe activement à la 1<sup>ère</sup> orientation en accompagnant à l'émergence de nouveaux modes d'habiter et en complétant l'offre existante à destination des ménages fragiles**

❖ Le SDAGE et les SAGE

En plus d'être marqué par une densité de réseau hydrographique, le territoire présente la particularité d'être à cheval sur deux bassins versants, faisant chacun l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : la Vilaine et l'estuaire de la Loire.

Les principaux cours d'eau du territoire sont l'ERDRE, le GESVRES, le CENS, l'HOCMARD et le Canal de NANTES à BREST. Ils ont des affluents qui irriguent abondamment tout le territoire. La présence de l'eau se ressent donc sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'unité paysagère concernée.

Les zones humides constituent un élément majeur de l'identité paysagère et écologique de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, ils participent notamment à la constitution du bocage et génèrent des milieux naturels remarquables et divers en lien avec les milieux boisés telles que les haies et les boisements et les milieux aquatiques à proximité du réseau hydrographique.

La communauté de communes dispose de nombreux inventaires de zones humides complémentaires les uns aux autres. Ainsi, les zones humides identifiées s'appuient sur les inventaires effectués par EF Etudes selon la méthodologie des SAGE en 2012 sur la communauté de communes. Ils sont complétés par des analyses plus récentes sur les secteurs concernés :

- Etudes d'identification et de fonctionnalités des zones humides sur le site du projet d'aéroport effectué par BIOTOPE en 2011 ;
- Etudes d'identification et de fonctionnalités des zones humides sur les sites de projet potentiellement ouvert à l'urbanisation effectué par EF Etudes en 2017.

**Dans le cadre de la présente révision, la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE est assurée du fait de l'absence de zone humide ou de cours d'eau impactés par les évolutions projetées.**

## 5. ANNEXE

### Délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2024 prescrivant la révision allégée n°3 du PLUi

Communauté de communes



#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département de Loire Atlantique

Le mercredi 25 septembre 2024 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 19 septembre 2024, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

##### Membres présents :

EUZENAT Philippe, LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean Pierre, CHARTIER Isabelle, ALLAIS Didier, GUILLEMINE Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUERON Lydie, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, GUILLOUX Marine, BESNIER Jean Luc, PABOIS Christophe, RIVIERE Magali, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, MOREAU Patrick, COUFFY-MORICE Marie-Laure, CHEVALIER Christine, LERAT Yvon, RINCE Claude, GROLLEAU Isabelle, RENOUX Emmanuel, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, PITARD Vincent.

##### Pouvoirs :

OUVRARD François pouvoir LE PISSART Claudine,  
PINEL Patrice pouvoir à CHARTIER Isabelle,  
BOISLEVE Frédéric pouvoir à CHARRIER Jean-François,  
MAINGUET Karine pouvoir à NOURRY Barbara,  
LE METAYER Julien pouvoir à MOREAU Patrick,  
MENDES Mickaël pouvoir à RINCE Claude,  
DRION Elisa pouvoir à GROLLEAU Isabelle,  
LORIS Jean-Claude pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine

**Absents - Excusés :** LERMITTE Murielle, GAILLARD Anne-Marie.

**Assistants :** GRANDJEAN Philippe-DGS – HOTTIN Françoise-DGA – MENARD Philippe -DAE –BUREAU Axèle-Communication – BERTHELOT Mélissa-direction générale.

**Secrétaire de séance :** Dominique THIBAUD.

Nombre de membres :
En exercice 45 titulaires
Présents 35 titulaires
Votants 43

#### PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'ERDRE ET GESVRES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG) a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres a été sollicitée par la société CasaNoé et la commune de Fay-de-Bretagne en vue de l'installation de 4 habitats réversibles du type yourte et mobil home au sein du lieu-dit La Noé situé à l'ouest de Fay-de-Bretagne.

La société CasaNoé est une coopérative d'habitants regroupant à ce jour 8 foyers. La société a acquis, en juillet 2019, un terrain constitué des parcelles cadastrées section G 1677, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, XP 9. Il s'agissait alors d'un ancien centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) appartenant à l'association Les Eaux Vives.

Cette société coopérative a pour objet principal de fournir à ses membres l'usage d'un logement à titre de résidence principale, sous la forme d'un habitat participatif, inter générationnel, solidaire et écologique, dans un esprit non lucratif.

Dans cette perspective, CasaNoé a porté en 2019 un projet de réhabilitation du site en 8 logements (4 individuels et 4 collectifs). Elle a obtenu un agrément pour ces 8 logements dédiés à du logement locatif social (PLS). Aujourd'hui, les 8 foyers sont installés et le projet nécessite quelques ajustements pour les raisons suivantes :

- Sécurisation de la coopérative d'habitants au niveau humain et financier, afin de répartir les charges par un plus grand nombre,
- Mise en œuvre d'un projet d'hébergement d'urgence, notamment du fait de l'obtention d'une subvention de la part du Département dans le cadre de la participation au budget participatif 2023 (achat et installation d'un mobil-home pour accueillir des femmes avec ou sans enfants, en lien avec l'association Solidarités Femmes).

#### **La réglementation applicable au terrain : le PLUi**

Le terrain étant situé en zone agricole au PLUi, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée. Néanmoins, l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme permet de délimiter, à titre exceptionnel, au sein des zones agricoles, des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Conformément à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme sont considérées comme des résidences démontables les installations occupées au moins 8 mois par an, sans fondation, facilement et rapidement démontable, et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux.

Ces secteurs sont définis après avis de la CPDENAF (commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers). Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Consciente de la demande pour ce type d'habitat, la Communauté de Communes Erdre et Gesvres a travaillé sur cette thématique avec les membres de l'instance de suivi du document d'urbanisme (COSUI PLUi) et échangé avec l'association Hameaux Légers afin de capitaliser les expériences.

Est ressorti de ces réflexions et cessions de travail, un cadre visant à permettre ce type d'habitat selon le respect des principes suivant :

- Prioriser les projets au sein de l'enveloppe urbaine et/ou au sein des zones en extension identifiées au PLUi,
- Analyser la possibilité, de manière exceptionnelle, au sein des zones agricoles ou naturelles, de projets spécifiques, à la condition qu'ils respectent les caractéristiques suivantes :
  - o Répondre à un besoin d'intérêt général,
  - o Ne pas participer à la spéculation foncière en zone agricole ou naturelle,
  - o Eviter le mitage en étant à proximité de constructions existantes,
  - o Limiter l'impact sur l'environnement,
  - o Assurer une desserte par les réseaux et s'assurer de leur capacité.

La définition de ce cadre est compatible avec les orientations du PADD, et notamment son axe 1.

L'axe 1 du PADD vise à stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine. Pour ce faire le document d'urbanisme doit veiller à :

- Ménager un socle agricole et naturel en forte évolution, en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement (réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 35% par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période précédente, limiter les impacts sur l'activité agricole, ...),
- Intégrer la trame verte et bleue au projet de territoire,
- Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et le patrimoine d'Erdre et Gesvres,
- **Encadrer l'évolution des hameaux, écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte.**

Sur ce dernier point, le PLUI a délimité les secteurs pouvant accueillir de nouvelles habitations (U). En dehors des bourgs, villages et hameaux, le PLUI doit favoriser la réutilisation du bâti existant sans incidence significative sur l'activité agricole et les milieux naturels du territoire.

Ainsi, le fait de permettre de manière exceptionnelle, la délimitation de STECAL visant à l'installation d'habitats légers en zone agricole ou naturelle, n'est pas incompatible avec cette orientation, ceci dans la mesure où la priorité est bien donnée aux enveloppes urbaines et à la réhabilitation du bâti en dehors de ces espaces. Cette compatibilité tient donc bien au caractère exceptionnel et restrictif de cette possibilité.

L'axe 2 du PADD vise à organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement. Pour ce faire, le document d'urbanisme doit veiller à :

- Une répartition équilibrée de l'offre de logements entre les différents pôles (structurants, intermédiaires et de proximité),
- Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire en diversifiant l'offre de logements (individuel et collectifs, libre et social, accession et location, ...).

Cette orientation justifie la définition des conditions pour les projets qui seraient éventuellement autorisés en dehors des bourgs et villages car ces dernières peuvent permettre de répondre à un besoin précis de la population en matière de logement.

L'axe 3 du PADD visant à conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins, est sans objet avec ladite procédure.

Concernant le projet porté par CasaNoé, il s'avère que ce projet permettrait de répondre aux besoins de la collectivité, aux attentes des habitants tout en étant compatible avec le PADD et le cadre réglementaire, et ce pour plusieurs raisons, dont les principales :

- Le projet portait dans un premier temps sur la réutilisation et réhabilitation d'un bâti existant, la création de nouveaux logements sera donc subsidiaire du fait du nombre (4), du type d'habitat (léger) et de leur localisation (au sein de l'emprise déjà artificialisée),
- Le projet a une vocation sociale : les 8 logements existants ont un agrément PLS, 1 logement sera dédié à du logement d'urgence. Du fait du statut du porteur de projet, ce n'est pas un projet d'accession à la propriété nécessitant le même apport de la part des différents membres. Par ailleurs, ce projet est intergénérationnel.
- Le projet est écologique : volonté des habitants de recourir à des matériaux biosourcés dans le cadre de la réhabilitation. Réalisation de chantiers participatifs. Volonté de laisser la place aux espèces animales et végétales sauvages qui sont sur le site.

Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision est nécessaire pour mettre en œuvre ce projet. Une procédure dite de révision allégée peut être mise en œuvre dès lors que la révision n'a que pour unique objet de réduire une zone agricole et qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD (article L. 153-34 du code de l'urbanisme).

## **I. OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLUI D'ERDRE ET GESVRES**

La révision allégée n°3 a donc pour objet, conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne, via la délimitation d'un sous-secteur en zone A au règlement graphique.

La procédure devra aboutir à la définition d'un règlement écrit spécifique à la zone afin de :

- préciser les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables doivent satisfaire.

## **II. MODALITES S'APPLIQUANT DURANT LA PROCEDURE**

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20240925-CONSEIL\_06\_14-DE  
Date de télétransmission : 11/10/2024  
Date de réception préfecture : 11/10/2024

3/6

#### **a. La concertation**

La procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Selon l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Il est ainsi prévu d'organiser une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Cette concertation a pour objectif de :

- Apporter une information accessible aux habitants sur le projet d'habitat léger prévu dans le cadre de la présente révision allégée n°3, et de manière générale sur la prise en compte de ce type d'habitat dans le document d'urbanisme,
- Recueillir la parole des habitants.

Les modalités de concertation sont fixées comme suit, pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

##### **1. Moyen d'information :**

- Insertion d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et sur le site de la commune de Fay-de-Bretagne ;
  - Mise à disposition de cette note en mairie de Fay-de-Bretagne ;
- ##### **2. Moyens d'expression :**
- Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ainsi qu'en mairie de Fay-de-Bretagne, aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques ou propositions pourront également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes ou à l'adresse [plui@cceg.fr](mailto:plui@cceg.fr) en précisant « Révision Allégée n°3 ».

A l'issue de la concertation, le Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres en dressera le bilan au regard des observations émises et le présentera devant le Conseil Communautaire qui en délibérera. Le bilan de la concertation doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

#### **b. Evaluation environnementale : Examen au cas par cas**

Conformément à l'article R 104-11 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas (réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à -37), les procédures de révision si l'incidence de la procédure porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLUi, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0.1 %) de ce territoire, dans la limite de 5 ha.

En l'espèce, l'emprise de la propriété de CasaNoé représente une superficie de 1.6 ha. L'emprise totale aménagée ne représente, quant à elle, que 0.5 ha. Le territoire de la CCEG couvert par le PLUi représentant une superficie de 50 900 ha (509 km<sup>2</sup>), l'incidence de la procédure ne porte donc pas sur plus d'un dix millième (5.09ha). Dans ces conditions, le projet n'impacte pas plus d'un dix-millième du territoire, il n'est pas donc pas soumis à évaluation environnementale systématique. Le projet fera l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.

Un dossier comprenant une description des évolutions projetées du PLUi, ainsi qu'un exposé décrivant notamment les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire et les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne requerrait donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale, sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis conforme.

#### **c. Notification et enquête publique**

Conformément à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°3 sera soumis à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA). Le compte-rendu de l'examen conjoint qui comporte les avis des PPA sera joint au dossier d'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture  
044-24400903-20240925-CONSEIL\_06\_14-DE  
Date de télétransmission : 11/10/2024  
Date de réception préfecture : 11/10/2024

4/6

Ceci exposé :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153-31 et suivant,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 février 2022 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2022 approuvant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2022 approuvant la mise en compatibilité n°1 du PLUi par déclaration de projet,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mai 2023 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2024 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024 approuvant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,  
Considérant la sollicitation de la coopérative CASA NOE portée par la commune de Fay-de-Bretagne visant à permettre l'installation d'habitats légers sur leur propriété, située en zone agricole au PLUi,  
Considérant la volonté de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres d'accompagner l'émergence de nouveaux « modes d'habiter »,  
Considérant l'application des principes de développement de l'habitat léger défini dans le cadre des réflexions sur l'application du PLUi,  
Considérant que le PLUi peut faire l'objet d'une révision allégée, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,  
Considérant que ladite procédure ne porte pas atteinte aux orientations générales définies par le PADD du PLUi d'Erdre et Gesvres pour les raisons exposées ci-avant.

**DÉCISION :**

Le Conseil communautaire, après avoir délibéré, sur 43 VOIX : 25 POUR, 12 ABSTENTION (Barbara NOURRY, Karine MAINGUET, Patrick MOREAU, Julien LE METAYER, Marie-Laure COUFFY-MORICE, Isabelle GROLLEAU, Elisa DRION, Claude RINCE, Mickael MENDES, Denys BOQUIEN, Magali RIVIERE, Pierre-Jean JAMIS), 6 CONTRE (Jean-Luc BESNIER, Jean-Paul NAUD, Sandrine PLONEIS MENAGER, Jean-Claude LORY, Christophe PABOIS, Marine GUILLOUX)

**PRESCRIT** la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019 dont l'objectif est le suivant : la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STEICAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur le secteur de la Noé à Fay-de-Bretagne, via la délimitation d'un sous-secteur en zone A au règlement graphique et l'élaboration de règles précises au règlement écrit.

**FIXE** les modalités de la concertation suivantes, pendant toute la durée des études et jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée n°3 :

- **Moyen d'information :**
  - Insertion d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et sur le site de la commune de Fay-de-Bretagne ;
  - Mise à disposition de cette note en mairie de Fay-de-Bretagne.
- **Moyens d'expression :**
  - Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ainsi qu'en mairie de Fay-de-Bretagne, aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques ou

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20240925-CONSEIL\_06\_14-DE  
Date de télétransmission : 11/10/2024  
Date de réception préfecture : 11/10/2024

5/6

propositions pourront également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes ou à l'adresse [plui@cceg.fr](mailto:plui@cceg.fr) en précisant « Révision Allégée n°3 ».

DIT que, conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Fay-de-Bretagne et au siège de la CCEG pendant 1 mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera exécutoire dès réception par le préfet et après accomplissement des mesures de publicité précitées.

Le Président,  
Yvon LERAT



Le secrétaire de séance  
Dominique THIBAUD



Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.  
Acte publié le 11/10/2024

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20240925-CONSEIL\_06\_14-DE  
Date de télétransmission : 11/10/2024  
Date de réception préfecture : 11/10/2024

6/6