



NOTE DE JUSTIFICATION D'OUVERTURE À L'URBANISATION

I – INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, la commune de Sainte-Anne-sur-Brivet connaît une forte croissance de population (+2.7% entre 1999 et 2010, +2.5% entre 2010 et 2015) ; mais la commune a procédé à une meilleure maîtrise de son développement avec une nette diminution de sa progression démographique avec +0.4% entre 2015 et 2021. Ainsi, la commune atteint une population estimée à 2 996 habitants en 2021.

Après avoir connu à part quasi égale, une arrivée de population importante (+1.3% annuel entre 2010 et 2015) et un renouvellement endogène de sa population (+1.1% annuel entre 2010 et 2015), la progression de ces dernières années est uniquement portée par un solde naturel qui assure le renouvellement de la population par un taux de natalité fort (+13 %).

L'évolution de la population se fait par la progression des 15-29 ans et des 45-59 ans. Il s'agit des jeunes ménages qui cherchent à rester sur le territoire mais aussi le vieillissement des ménages arrivés en masse entre 1999 et 2012.

Si la taille des ménages est stable depuis 1999 (de 2.6 à 2.5 personnes par ménage), il n'en demeure pas moins que le besoin en nouveaux logements est net. Le nombre des résidences principales a progressé de 80 unités entre 2015 et 2021 alors même que la part des résidences secondaires et logements vacants est stable sur la même période. Ceci traduit un début de tension du parc de logements qui connaît un déficit de production, comme ceci sera expliqué ci-après.

Le parc des résidences principales se caractérise par une part importante des propriétaires occupants (84.4%) au détriment des locatifs, avec cependant une part des logements sociaux stable, mais faible.

C'est dans ce contexte que la commune engage la présente procédure de modification.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 17 octobre 2017.

La commune s'interroge sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU des Chêneteaux.

Le secteur représente une superficie d'environ 7ha70 mais seuls 6ha00 environ seraient ouverts.

Cette opération est destinée à accueillir 120 logements en réponse aux prévisions d'augmentation de la population communale.





II – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTÉ COMMUNALE

Lors de la révision du PLU, la commune a pris des dispositions pour limiter le développement des constructions hors de la zone agglomérée, dans le respect des terres agricoles et de l'environnement. Elle a développé prioritairement son urbanisme dans le bourg.

Le PLU en place depuis 2017 a permis de densifier sur les zones Ua, Ub, Uh, Ah et 1AU. Seule la zone 1AU du Mortier Plat n'a pas été réalisée ; elle représente une faible capacité d'accueil du fait d'un projet d'équipement collectif sur le périmètre que la collectivité veut faire ponctuellement évoluer.

La commune souhaite urbaniser une partie de la zone 2AU des Chêneteaux au Nord du cœur de bourg, en continuité des équipements sportifs, la plus importante et la plus stratégique pour le cœur de bourg, commerces de proximité et services.

L'ouverture de la zone 2AU de la présente modification est très attendue au regard de la situation communale et de la politique dynamique engagée depuis plusieurs années par la collectivité. Les élus de Sainte-Anne-sur-Brivet veulent poursuivre le renouvellement de population pour que fonctionnent de manière efficiente les divers équipements communaux, tant publics que les services privés offerts.

Le projet politique d'aménagement du territoire par les élus :

« Une politique axée sur le développement et la structuration des équipements depuis plusieurs communes.

Sainte-Anne-sur-Brivet avec ses 3000 habitants est située entre Nantes et Saint-Nazaire, à 30 minutes de la mer. Commune très dynamique, elle accueille 406 élèves dans ses deux écoles mais subit depuis plusieurs années une baisse significative des effectifs, ce qui engendre des fermetures de classes.

Un maillage associatif très important rend la commune attractive auprès des plus jeunes ménages et nos infrastructures ont été dimensionnées pour faire face à son développement dans les années à venir. Le manque de foncier disponible empêche l'installation sur notre commune de nouveaux arrivants. Par ailleurs, le parc privé de foncier bâti n'étant plus accessible aux primo-accédants, il est donc nécessaire de proposer une typologie de terrains à bâtir qui permette aux jeunes ménages de s'installer sur la commune, ce qui passe par l'ouverture d'un nouvel espace à urbaniser.

Depuis 2008, la municipalité a axé sa politique sur le développement et la structuration de ses équipements pour répondre aux attentes de ses administrés. Ces investissements ont pu être réalisés sur le fondement d'une gestion locale fine et grâce aux concours financiers de nombreux partenaires qui, par leur soutien, ont conforté les choix de développement portés par la municipalité.

2012 : Mise en service d'un espace dédié à l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH), construction d'un restaurant scolaire et mise en place d'une bibliothèque intercommunale pour un montant de 1 993 543,20 € subventionné à hauteur de 65 000 € (DGE)

NB : Pour anticiper l'accueil de nouveaux habitants sur l'OAP du Mortier Plat, les équipements ont l'espace nécessaire pour répondre à une évolution sensible de la population.

2015 : Extension et rénovation du complexe sportif (club-house et vestiaires rénovés) pour un montant de 970 752,06 € subventionné à hauteur de 37 500 € (DETR)



2016 : Création d'une maison de santé pour un montant de 615 549,16 € subventionné à hauteur de 75 000 € (DETR)

Cette action a permis l'installation de 7 professionnels de santé :

- ✓ 2 médecins
- ✓ 2 infirmières
- ✓ 2 kinésithérapeutes
- ✓ 1 ostéopathe

La commune bénéficie par ailleurs d'une pharmacie et d'une dentiste hébergés dans des locaux privés.

2019 : Rénovation et extension de la salle polyvalente pour un montant de 865 624,70 € subventionné à hauteur de 54 496,98 € (DETR) et 27 000 € (réserve parlementaire)

2020 : Ouverture d'un nouveau groupe scolaire pour un montant de 4 060 795,51 € subventionné à hauteur de 527 918,59 € (deux tranches de DETR)

NB : Le dimensionnement de cet équipement prévoit l'augmentation substantielle de population 3-11 ans et contient 10 salles de classe

2021 : Acquisition et rénovation de l'unique boulangerie communale, permettant ainsi l'installation d'un nouvel artisan pour un montant de 335 930,00 € sans financement des services de l'Etat.

En tant que principal financeur en volume de ces investissements, les services de l'Etat ont démontré leur souscription à la politique de développement portée par les municipalités successives. En conséquence de l'ouverture à l'urbanisation sollicitée, la population attendue pourra bénéficier d'équipements adaptés, rénovés et dimensionnés.

La municipalité travaille également sur de nombreux projets en lien avec son développement futur.

- **Création d'un logement et d'un espace d'aisance au-dessus de l'actuelle maison de santé en vue de permettre l'accueil de professionnels remplaçants dont des internes en médecine.**
 - Projet lancé en 2021
 - Livraison prévue fin d'année 2022
- **Rachat d'un ancien cabinet de dentiste en vue de créer une extension de la maison de santé**
 - Rachat programmé en 2022 auprès de l'établissement public foncier de Loire Atlantique
- **Concernant l'ancienne école dont les locaux sont vacants depuis la mise en service du nouveau groupe scolaire, il est envisagé la création d'un espace municipal multi générationnel dédié à plusieurs publics :**
 - Locaux associatifs en vue de permettre aux 30 associations actives sur la commune de bénéficier de locaux adaptés à leurs activités
 - Accueil de l'espace jeunes pour permettre un accueil accru des jeunes (tranche 11-18 ans) par les services de l'intercommunalité
 - Création d'un espace ouvert de type halle pour bénéficier d'un espace multimodal de regroupement et d'échanges

Par toutes ces réalisations et projets, la commune de Sainte-Anne-sur-Brivet se met au niveau du défi démographique qui se joue sur le territoire :

- Par une dynamique volontariste sur le plan de la réserve foncière
- Par une volonté de mise à niveau et de dimensionnement de ses équipements publics



- *Par une réflexion permanente sur la dynamisation de son centre-bourg et l'accompagnement des acteurs qui le composent (artisans, commerçants et bénévoles associatifs). »*

Pour l'ensemble de ces raisons et au regard de la cohérence globale du projet et sa compatibilité avec le SCoT, le PLH et le PADD, la commune procède à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située aux Chêneteaux.

III – JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Une analyse de la capacité d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une modification visant à ouvrir une zone à l'urbanisation, afin d'en justifier l'utilité.

1. Éléments de contexte

Depuis la révision du PLU en 2017, 74 logements ont été réalisés. Il ne reste qu'un potentiel de 66 dents creuses environ dans la zone agglomérée (19) et dans les hameaux (47). La zone 1AU de la Chesnaie est en cours de réalisation avec la mise en place de 23 logements sociaux dont 9 logements pour seniors et celle de la Hirtais est aménagée. Les 88 logements potentiels sont inférieurs à la projection du PLU et PLH. En effet, en se projetant jusqu'en 2030, date où devront être faites les constructions de la zone 2AU, la commune doit réaliser 300 logements entre 2018 et 2030. Il y a donc un déficit de 203 logements que ne compensent pas les 88 potentiels actuels. La commune souhaite donc réaliser une opération de lotissement afin de mettre sur le marché des terrains abordables et au foncier maîtrisé pour relancer la progression démographique et maintenir l'effectif des équipements communaux.

2. Identification des capacités d'accueil

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

- identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes : seules les zones Ua, Ub, et 1AU peuvent accueillir de nouvelles constructions
- identification du potentiel constructible dans les hameaux : il s'agit des zones Uh, Ah de la zone rurale

Une étude fine des potentiels mobilisables a été dressée sur Sainte-Anne-sur-Brivet, à l'appui notamment d'une enquête détaillée sur le gisement de foncier potentiel, menée par la municipalité.

Sur la base du cadastre, ont été répertoriées les parcelles non construites situées en zones constructibles de la zone agglomérée et des hameaux. Mais toutes ces parcelles n'ont pas été retenues comme potentiel au regard de leur situation. Plusieurs critères ont permis de retenir ou non tel ou tel foncier :

- n'ont pas été retenues les parcelles qui avaient pour seul accès la Route Départementale, offrant des sorties dangereuses ou ayant des soucis de visibilité en virage sur cette voie départementale
- de même, les parcelles grevées d'un recul inconstructible de 25 m le long de la Route Départementale n'ont pas été retenues quand il ne restait pas assez de place pour être constructibles

- ont aussi été exclus les terrains sans accès à une voie, trop étroits ou situés en double rideau (le règlement du PLU ne permettant pas la construction en second rideau)
- enfin les parcelles faisant l'objet d'une rétention foncière forte depuis plusieurs années (propriétaires non vendeurs depuis longtemps malgré des propositions d'achats faites auprès d'eux par des tiers ou des professionnels)

Le bilan des capacités d'urbanisation est détaillé dans le tableau suivant :

Dents creuses ponctuelles	Potentiel à court terme jusqu'en 2025	Rétention foncière forte
Bourg	19	17
La Close Neuve	6	0
La Barre	2	0
Balasson	5	0
Binard	4	0
La Gouërie	3	0
La Ville Bauchette	2	0
Saint Lomer	0	0
Les Haies	0	0
Le Champ Blanc	9	0
La Turcaudais	7	0
Hessin	1	0
Coisnongle	3	0
Le Perrin	4	0
Becigneul	1	0
Total	66	17

Parallèlement, une rétention foncière très forte existe sur la zone agglomérée. Il s'agit de terrains constructibles soit difficilement accessibles, soit pour lesquels les propriétaires refusent de vendre depuis quelques temps, difficilement mobilisables à court ou moyen terme.

La capacité en dents creuses de la zone agglomérée du bourg et des hameaux est de :

- 66 potentiels à court terme : 19 dans la zone agglomérée et 47 dans les hameaux

Le PLU ne permet pas les changements de destination en zone rurale. Il n'y a pas de potentiels de ce type.

En termes de zone AU ouverte à l'urbanisation, le PLU compte 3 zones ouvertes :

- **La Chesnaie** : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) de 1ha4 permettant d'accueillir une opération de 20 logements environ avec une densité moyenne de 15 logements/hectare - Cette opération (Les Peupliers) est en cours de réalisation avec 23 logements sociaux.
- **La Hirtais** : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) en lien avec le développement de Pontchâteau, de 1ha4 permettant d'accueillir une opération de 20 logements environ avec une densité moyenne de 15 logements/hectare - Cette opération est réalisée.
- **Le Mortier Plat** : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) de 1.4 ha permettant d'accueillir une opération mixte de logements et d'équipements ; pour 15 logements pour le secteur d'habitat. Mais la commune réfléchit à étendre ponctuellement la zone d'équipement, ce qui ramènerait le potentiel à 10 logements maximum.

La capacité en zone 1AU de la zone agglomérée du bourg est de :

- 10 potentiels à moyen terme

Au recensement de 2021, l'INSEE dénombrait 86 logements vacants. Au vu de leur nombre conséquent, la commune a mené un inventaire exhaustif sur le terrain de ces logements vacants. Dans les faits, beaucoup d'entre eux ne sont plus des logements du fait de leur insalubrité et/ou vétustés ; d'autres encore ont été rénovés et réoccupés. Ainsi, sont sortis du compte les logements déjà habités, les logements en état de ruine, les constructions trop petites pour être des logements type cave et annexe de taille réduite. Cette étude a montré que le territoire comptait 21 logements vacants réels dont 2 en zone Ub dans le bourg, 6 en zone Uh des hameaux, le reste en zone agricole.

Un recensement exhaustif des logements vacants a été réalisé par les élus de la commune. Dans un 1^{er} temps, l'inventaire s'est fait sur cartographie à l'appui de la connaissance des élus de leur territoire. Puis, des visites sur le terrain ont permis de vérifier les situations à l'appui de divers outils : repérage de signes visibles (comme l'absence d'entretien des abords, l'état des boîtes aux lettres et de la construction elle-même), enquête de voisinage, démarche auprès des propriétaires... A ainsi pu être évaluée, la mobilisation de ces logements, en tenant compte aussi du fait que certains propriétaires ne veulent pas louer et ce, même lorsqu'ils ont été contactés soit par la mairie pour des demandes de logements d'urgence, soit par des privés pour se loger personnellement...

Pour sa part, la reconquête des résidences secondaires est insignifiante car leur part est très faible (27 logements soit 2% du parc total).

Ainsi, 21 logements sont réellement ré-occupables dont seulement 12 logements environ sur les 8 ans à venir.

Au final, le potentiel de réalisation de nouveaux logements sur le territoire est de 83 logements.

Nombre de logements potentiels	
Court terme	
Dents creuses potentielles à court terme	66
Potentiels en zone 1AU	10
Potentiels reconquête de logements vacants	12
Total	88

3. Analyse des capacités d'urbanisation

▪ Ce que prévoit le PLU :

Le PLU prévoit :

- ✓ Une hypothèse de croissance démographique de +1,7% par an
- ✓ Un rythme de 25 PC par an soit 300 logements sur 12 ans
- ✓ 635 personnes supplémentaires soit 3 462 habitants en 2027

▪ Ce qui se passe réellement :

La commune a vu :

- ✓ 2 996 habitants en 2021

- ✓ 110 logements environ créés en résidences principales entre début 2018 et fin 2023 dont les 23 logements de la Chesnaie

■ Bilan :

Les calculs sont faits à échéance 2030, date qui semble cohérente par rapport à la faisabilité opérationnelle d'un schéma d'aménagement global dont la réalisation se fera en plusieurs Permis d'Aménager et phases de travaux. Le bilan entre la production de logements suivant le PLU montre à échéance 2030, un déficit de 107 logements.

	2018-2030
	PLU
Nombre de logements réalisés	110
Nombre de logements suivant prévision du PLU	300
Delta	-190

Par rapport à ce besoin, les potentialités du territoire ne compensent que partiellement le déficit.

	2018-2030
Déficit de production de logement	190
Nombre de logements potentiellement disponibles	83
Bilan du besoin réel	107

4. Besoins en termes de surface

D'après les données officielles issues du CEREMA - Observatoire de l'artificialisation, la commune de Sainte-Anne-sur-Brivet a consommé 29ha à vocation mixte (habitat, activité, mixte) sur les 10 dernières années, entre 2011 et 2021. 16ha l'ont été à vocation d'habitat, ce qui donne une consommation annuelle de 1.6ha. D'autre part, d'après l'outil ZAN 44 en cours de validation, la commune de Sainte-Anne-sur-Brivet a consommé 30 ha à vocation mixte (habitat, activité, mixte) sur le même référentielle. Ainsi, les données de ces deux sources sont similaires.

En application de la "loi Climat et Résilience", la consommation d'espace à venir doit être de - 50% par rapport aux 10 dernières années, toutes vocations confondues. Sur l'intercommunalité, en application du SRADDET et conformément au SCoT en cours de révision, la réduction de consommation d'espace à l'échelle du territoire de l'intercommunalité sera de - 54%.

Ainsi, entre début 2022 et fin 2030, la consommation d'espace globale doit être de :

Consommation d'espace totale 2011-2021	29 ha
Consommation d'espace à vocation d'habitat 2011-2021	16 ha
Consommation annuelle entre 2011-2021	1.6 ha annuel
Réduction de consommation de 50 %	0. 736 ha annuel
Consommation maximale entre début 2022 et fin 2030	7.36 ha

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Chênetaux concerne une surface de 5ha06 environ dont à peu près 0ha2 intéresse la voie existante de la rue des Mésanges, surface déjà urbanisée. Cette ouverture respecte le cadre de la réduction de consommation d'espace attendue.

5. Choix du site

Sur la commune existent 1 seule zone 2AU non ouverte et 3 zones 1AU ouvertes. Celles-ci figurent sur le plan ci-après :

- **Zone 1 – La Chesnaie** : ce secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) de 1ha4 devait accueillir une opération de 20 logements environ avec une densité moyenne de 15 logements/hectare. Au final l'opération dite "Les Peupliers" en cours de réalisation, accueillera 23 logements sociaux.
- **Zone 2 – La Hirtais** : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) en lien avec le développement de Pontchâteau, de 1ha4 permettait d'accueillir une opération de 20 logements environ avec une densité moyenne de 15 logements/hectare. Cette opération est réalisée.
- **Zone 3 – Le Mortier Plat** : secteur ouvert à l'urbanisation (1AU) de 1.4 ha permettant d'accueillir une opération mixte de logements et d'équipements ; pour 15 logements pour le secteur d'habitat. Mais la commune réfléchit à étendre ponctuellement la zone d'équipement, ce qui ramènerait le potentiel à 10 logements maximum.

Le site des Chêneteaux représente au total 7ha70 mais la commune souhaite n'ouvrir qu'environ 6ha00 dont la maîtrise foncière est assurée. A raison de 20 log/ha, la programmation envisagée est :

- de 66 terrains à bâtir libres constructeurs d'environ 455m² moyen (épannelage de différentes surfaces)
- de 25 terrains à bâtir abordables libres constructeurs (soit 20% de logements abordables pour les jeunes ménages ou primo-accédants)
- de 31 logements sociaux (soit 25%) sous forme de maisons individuelles groupées avec jardin privatif et/ou petits collectifs ; certains logements pourront être des logements seniors sociaux (suivant les demandes de la commune)
- suivant les besoins, d'un ou deux lots libres pouvant être réservés pour réaliser une MAM ou une micro crèche
- d'espaces conviviaux à réaliser dans l'opération. (ex : jeux, vergers, etc...)

Il est envisagé de phaser l'opération afin d'aboutir à une production de 20 à 30 logements environ par an.

6. L'OAP des Chêneteaux

Pour accompagner l'aménagement de ce secteur, la commune met en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La mise en place de celle-ci s'appuie sur des simulations d'aménagement dont il ressort les éléments suivants qui ont prévalu au montage de l'OAP :

- Préservation de la zone humide Ouest qui est exclue de la zone 1AUa nouvelle et passe en zone NI, zone à vocation de préservation des espaces sensibles
- Conservation de l'arbre isolé en cœur de site
- Renforcement et/ou préservation de haies bocagères existantes et protection dans le zonage
- Pour des raisons de sécurité, un seul accès unique sur la rue des Mésanges à l'Est et interdiction de sorties directes des lots sur cette même voie
- Localisation préférentielle des ouvrages de gestion d'eaux pluviales en partie Sud avec mise en place de dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales : noues, infiltration à la parcelle...
- Organisation d'un maillage doux et d'une hiérarchie des voies dont le profil doit être adapté à la fonction et au trafic



- Organisation du phasage de l'aménagement en 2 phases et 3 sous-secteurs, pour des raisons de réseaux et de déblocage du foncier. La densité minimum est de 24 log/ha avec une production globale de 120 logements sur environ 4ha88, surface de la rue des Mésanges exclue

Le tableau suivant donne les simulations de programmation :

Phases	Nombre de logements	Surface	Densité moyenne	Délais
Phase 1	93 logements environ	3ha4 environ	27.5 log/ha environ	Court terme
Phase 2a	6 logements environ	0ha35 environ	17.2 log/ha environ	Moyen terme
Phase 2b	15 logements environ	0ha65 environ	23 log/ha environ	Court terme
Phase 2c	9 logements environ	0ha45 environ	20 log/ha environ	Moyen terme
Total	123 logements environ	4ha85 environ	24.4 log/ha environ	

Maîtres d'ouvrage :

acanthé
déjà demain

Le Commissaire - enquêteur
Bruno MIOT

10

**Diagnostic terrain, secteur des « Chêneteaux », sur
la commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET (44).**

**ETUDE PEDOLOGIQUE EN VUE DE DELIMITER
LES ZONES HUMIDES.**

EAU ET DÉBIT

diagnostic et étude

57 Av Alphonse Legault 35170 Bruz

tél : 06 32 01 53 89

mail : eauetdebit@outlook.fr

Date : Mai 2024

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
I.1. LE SDAGE « LOIRE – BRETAGNE » ADOPTE LE 03 MARS 2022 ET LES ZONES HUMIDES	3
I.2. LE SAGE « ESTUAIRE DE LA LOIRE »	4
I.3. L'ARRETE MINISTERIEL CONCERNANT LA DELIMITATION DES ZONES HUMIDES	5
I.4. LA « LOI SUR L'EAU » ET LES ZONES HUMIDES	6
II. PRESENTATION DE L'ETUDE ET LOCALISATION DU PROJET	6
II.1. PRESENTATION DE L'ETUDE	6
II.2. LOCALISATION DU PROJET	6
II.3. L'OCCUPATION DES SOLS	8
II.4. LE CADASTRE	17
III. LES PLANS D'EAU ET LES COURS D'EAU	17
IV. LES PUITES	18
V. LES SONDAGES PEDOLOGIQUES	18
VI. LES SOLS	18
VI.1. LES SOLS DU SITE D'ETUDE	18
VI.2. LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES	19
VI.3. LES ZONES HUMIDES REFERENCEES AU PLU DE SAINTE ANNE SUR BRIVET	19
VI.4. LES ZONES HUMIDES	20
VI.5. BRUNISOL = SOL BRUN	21
VI.6. BRUNISOL REDOXISOL = SOL BRUN REDOXIQUE	26
VI.7. REDOXISOL	27
VI.8. TABLEAU DE DESCRIPTION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES	38
VII. LA VEGETATION	39
VIII. CONCLUSION	41
IX. IMPACTS DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES	42
X. INFORMATIONS	43

I. INTRODUCTION

I.1. Le SDAGE « Loire – Bretagne » adopté le 03 mars 2022 et les zones humides

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne

8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités

La régression des zones humides au cours des dernières décennies est telle qu'il convient d'agir pour restaurer ou éviter de dégrader les fonctionnalités des zones humides encore existantes et pour éviter de nouvelles pertes de surfaces et, à défaut de telles solutions, de réduire tout impact sur la zone humide et de compenser toute destruction ou dégradation résiduelle. Ceci est plus particulièrement vrai dans les secteurs de forte pression foncière où l'évolution des activités économiques entraîne une pression accrue sur les milieux aquatiques ou dans certains secteurs en déprise agricole. Le plan d'adaptation au changement climatique recommande de prendre en compte les potentielles conditions climatiques futures lors de la réflexion sur le lancement d'un projet qui impacterait une zone humide. Pièges à carbone, réserves de biodiversité, tampons face aux événements extrêmes, épuratrices, potentiellement productrices de fourrage, les zones humides ont la précieuse particularité d'être utiles à la fois pour l'adaptation et l'atténuation face au changement climatique.

Disposition

8B-1 : Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

I.2. Le SAGE « Estuaire de La Loire »



2020

RÈGLEMENT

RÈGLE 2

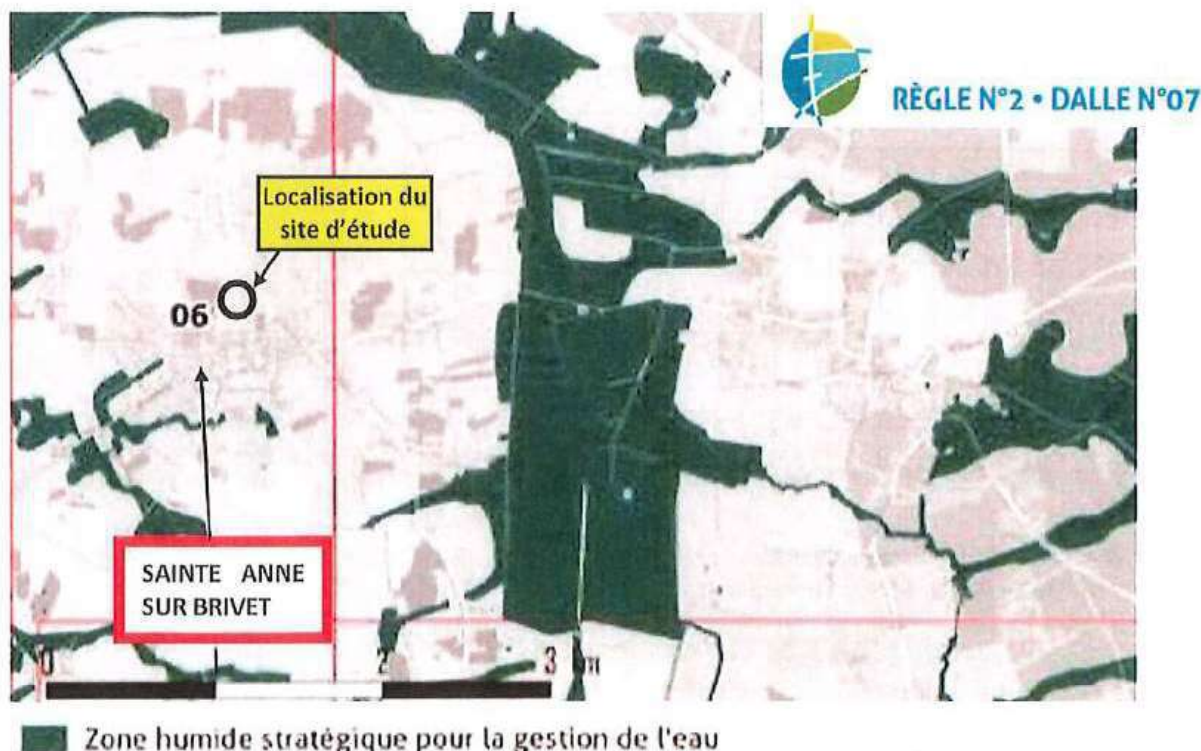
Protéger les zones humides

DISPOSITION CONCERNÉE DANS LE PAGD

- Enjeu : qualité des milieux aquatiques.
- Disposition : disposition M2-2.

Les zones humides, par leur fonction de rétention des eaux et des processus de dénitrification qui s'y déroulent, jouent un rôle primordial dans l'objectif d'atteinte du bon état.

Les zones humides ont un rôle de régulation des phénomènes de ruissellement et d'érosion. Même si l'impact sur le phosphore n'est pas aussi marqué qu'il ne l'est pour l'azote, les zones humides, en jouant un rôle de piégeage de particules ainsi que de composés chimiques qui leur sont pour partie associés (pesticides, métaux lourds, phosphore particulaire), représentent un facteur non négligeable pour l'atteinte du bon état sur le phosphore et pour le respect des objectifs spécifiquement fixés sur les pesticides par le SAGE.



Localisation des zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (extrait de la dalle N°7)

101

I.3. L'arrêté ministériel concernant la délimitation des zones humides

L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 explicite les critères liés à la délimitation des zones humides. Une méthodologie pour la reconnaissance de terrain y est également détaillée.

Les zones humides sont caractérisées selon des critères de végétation ou d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique).

Critère floristique :

Si plus de 50 % des espèces cumulées, représentant au moins un recouvrement de plus de 50% du sol, sont hygrophiles, la flore est considérée comme caractéristique d'une zone humide.

Critère pédologique :

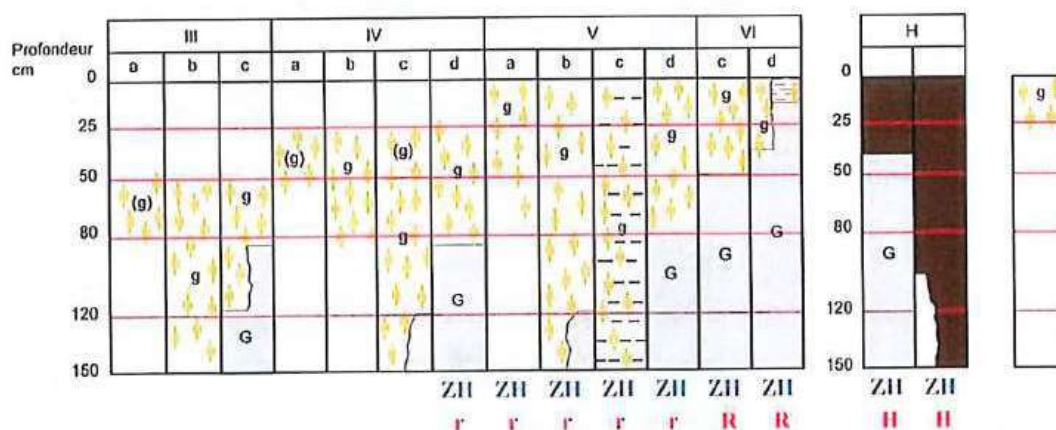
Si les traces d'hydromorphie débutent dès la surface (entre 0 et 25 cm de profondeur) et se prolongent en profondeur, le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide : classes V a à VI d.

Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, se prolongent et s'intensifient en profondeur avec présence » d'un gley, le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide : classe IV d.

Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, mais ne se prolongent pas ou ne s'intensifient pas en profondeur, le sol n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide : classes IV a, IV b et IV c.

Si les traces d'hydromorphie débutent après les 50 premiers centimètres de sol, celui-ci n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide : classe III.

Illustration des caractéristiques des sols de zones humides



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

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

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

102

I.4. La « Loi sur l'eau » et les zones humides

L'article L 211-1 du code de l'environnement modifié par l'article 23 de la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 définit les zones humides comme :

"Des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".



Loi sur l'eau

La nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (rubrique 3.3.1.0.) définit que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais :

- sont soumis à autorisation si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 1ha ;
- sont soumis à déclaration si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

II. PRESENTATION DE L'ETUDE ET LOCALISATION DU PROJET

II.1. Présentation de l'étude

La présente étude de la société « EAU et DEBIT » concerne la délimitation des zones humides au sein du périmètre concerné par l'OAP « Les Chênetaux » sur la commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET (44).

Cette étude permet de disposer des éléments nécessaires à la délimitation des zones humides sur l'aspect pédologique et floristique conformément à l'arrêté du 1^{er} Octobre 2009 (abrogeant celui du 24 juin 2008).

Si nécessaire, cette étude sera donc recevable par les services instructeurs de l'état (police de l'eau).

Le but de cette étude pédologique est de vérifier la présence ou l'absence de zone(s) humide(s) au sein des parcelles étudiées (secteur OAP - « Les Chênetaux »), et s'il y en a, d'en délimiter leur(s) contour(s).

En résumé : Les projets d'aménagement doivent éviter les impacts sur les zones humides ou bien démontrer qu'il n'y avait pas d'autres alternatives avérées pour éviter cet impact sur la zone humide ou le réduire. Dans le cas d'un impact sur une zone humide, cet impact devra faire l'objet d'une compensation. Celle-ci devra faire l'objet d'un suivi pour évaluer son efficacité.

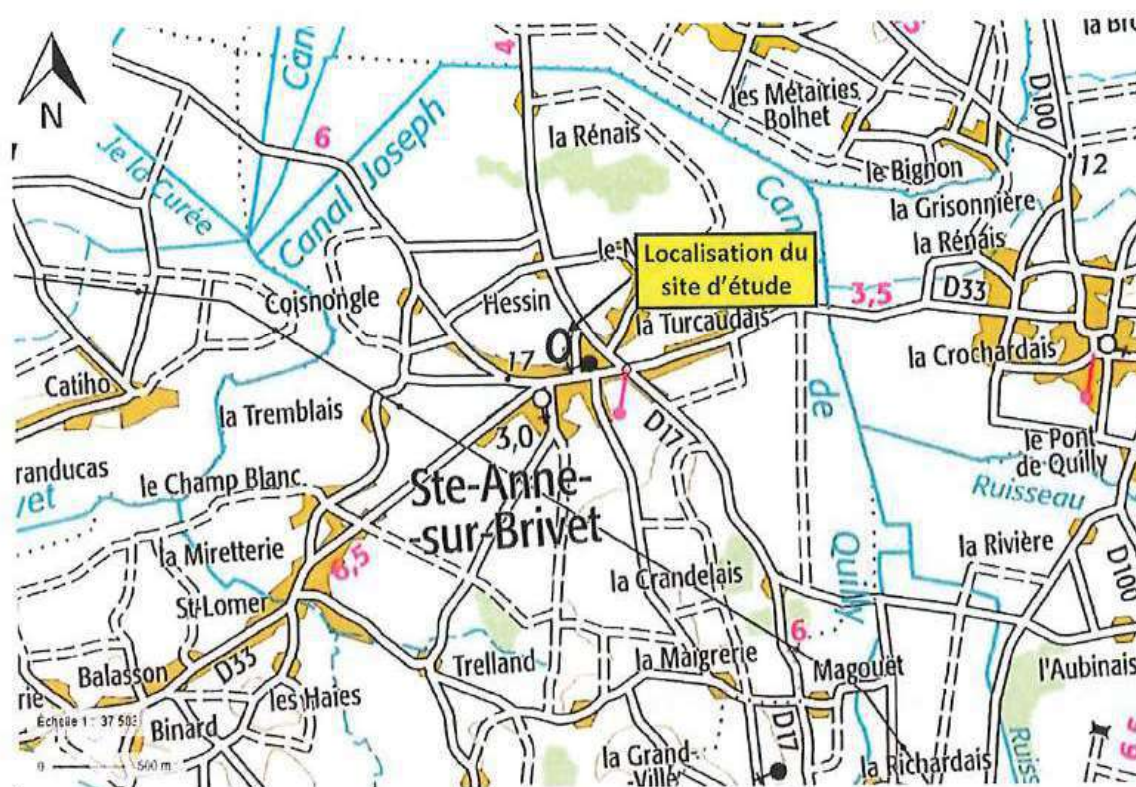
Ce dossier « Etude pédologique en vue de délimiter les zones humides » pourra être joint au dossier « Loi sur l'eau » qui sera réalisé dans le cadre d'un lotissement sur ces parcelles constructibles . Ce dossier permettra de justifier de la réalisation d'une étude « zone humide » conformément à la réglementation.

II.2. Localisation du projet

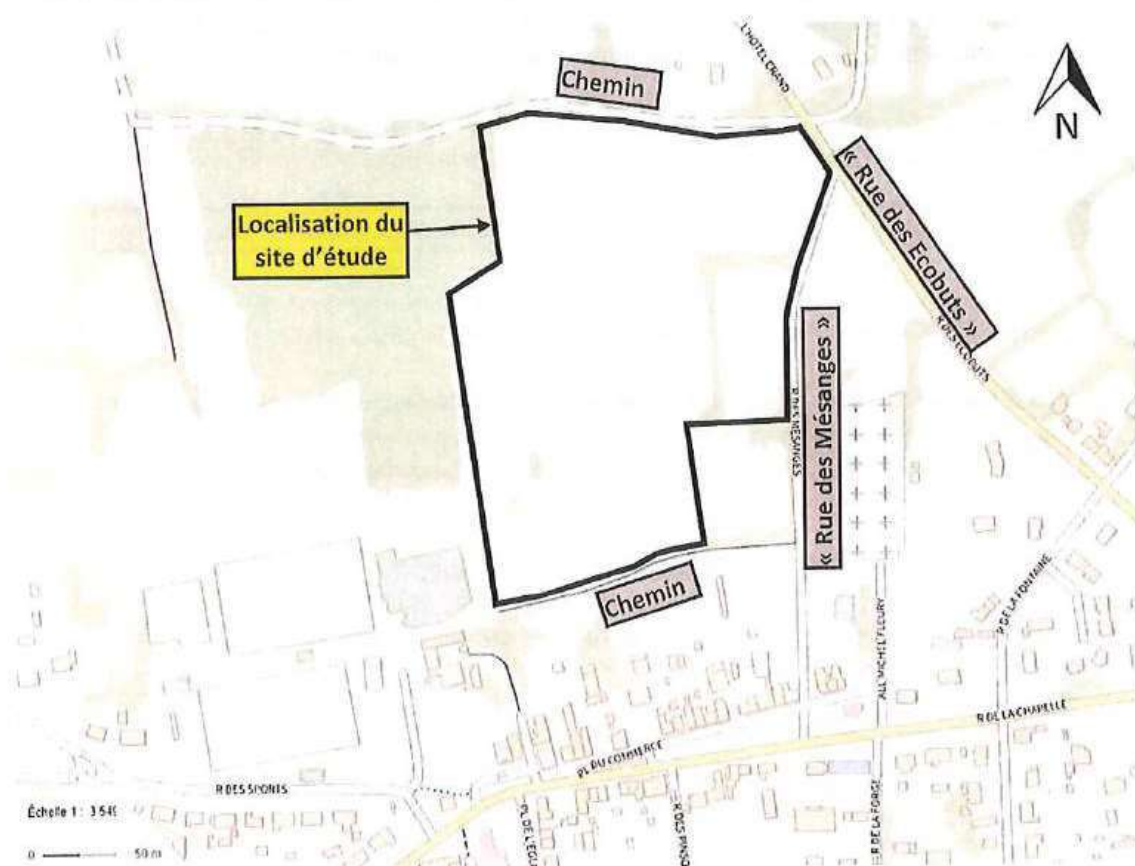
Le site d'étude est localisé en partie Nord du territoire communal de SAINTE ANNE SUR BRIVET.

Le site d'étude est situé à proximité de la « rue des Mésanges » qui passe à l'Est du site d'étude et qui rejoint la « rue des Ecobuts » qui passe en limite Nord – Est du site d'étude. Il est délimité au Nord et au Sud par 2 chemins.

Les parcelles retenues pour ce site d'étude sont actuellement accessibles par l'angle Nord – Est et par le Sud via les chemins qui délimitent ce site d'étude.



Localisation du site d'étude par rapport à SAINTE ANNE SUR BRIVET. (Source fond de carte : géoportail).



Localisation du site d'étude sur fond IGN (source du fond IGN : géoportail).

II.3. L'occupation des sols



Occupation des sols au niveau du projet. (Source fond de carte : Géoportail).

Les parcelles du site d'étude sont en très grande majorité occupées par des parcelles agricoles en prairie.

Le reste du site d'étude est occupé par :

- Un potager, sur une petite parcelle toute en longueur dans la partie Sud du site d'étude.
- Un roncier, dans l'angle Sud – Ouest du site d'étude. Au Nord de ce roncier, se trouve une mare.

Le site d'étude est bordé à l'Ouest par un bois.

Le site d'étude est bordé de haie dans sa très grande majorité et de quelques haies au sein du site d'étude :

Haie « H 1 », en limite Nord : haie basse de saules et de chênes avec en sous – étage des ronces et des ajoncs.

Haie « H 2 » en limite Est : haie basse de pruneliers.

Haie « H 3 » au sein du site d'étude : haie coupée

Haie « H 4 » au sein du site d'étude : haie basse de prunelliers avec quelques frênes

Haie « H 5 » au sein du site d'étude : haie basse avec quelques Frênes et chênes pédonculés

Haie « H 6 » en limite Sud - Est : haies de chênes et de trembles sur talus

Haie « H 7 » en limite Sud : haie basse de prunelliers et d'égantiers.

En partie Ouest du site d'étude, ils existent quelques gros chênes pédonculés **dont celui plus au Sud est mort et sur lequel on trouve des galeries d'insectes saproxylophages.**

Il n'existe pas de ruisseau (même à caractère temporaire) au sein du site d'étude.

Par contre, le site d'étude est bordé de fossé au sud, à l'Est et au Nord. Ces fossés sont donc en limite de chemins et de voiries.

Des fossés existent aussi dans la partie Nord – Est du site d'étude au niveau des haies « H 3 », « H 4 » et « H 6 ».

Remarque : les photos ont été prises au mois de février 2023.



H 2 : Haie basse de pruneliers en limite Nord - Est du site d'étude.



Parcelle Nord – Est du projet (vue du Sud vers le Nord).



Parcelle Nord – Est du projet (vue du Nord – Est vers le Sud - Ouest).



H 5 : Haie de prunelliers et de frênes en limite des deux parcelles au Nord du site d'étude (vue du Sud vers le Nord).



Parcelle au Sud - Est du site d'étude (vue du Sud vers le Nord).).



Parcelle au Sud du site d'étude (vue du Sud vers le Nord).



Potager dans le secteur Sud du site d'étude (vue du Sud vers le Nord).



Mare à côté du roncier au Sud – Ouest du site d'étude.



Roncier dans la parcelle au Sud – Ouest du site d'étude.



Chêne mort avec galeries d'insectes saproxylophages au Sud – Ouest du site d'étude.



Parcelle à l'Ouest du projet (vue du Sud vers le Nord).



Secteur Nord du site d'étude (vue du Sud – Ouest vers le Nord – Est).



Le site d'étude (vue du Nord vers le Sud).



Parcelle en prairie avec de l'eau en surface dans le secteur Nord – Est du site d'étude.

Mo

Ce site d'étude est bordé :

- Au Nord, par une haie basse de saules et de chênes, un fossé et par un chemin,
- A l'Ouest, par un bois,
- Au Sud – Ouest, par un complexe sportif,
- Au Sud, par un chemin bordé de fossés et au – delà, par des potagers et des vergers,
- Au Sud – Est par des potagers et des vergers,
- A l'Est par la « Rue des Mésanges », le cimetière et une parcelle en culture.
- A l'angle Nord – Est, par la « Rue des Ecobuts ».

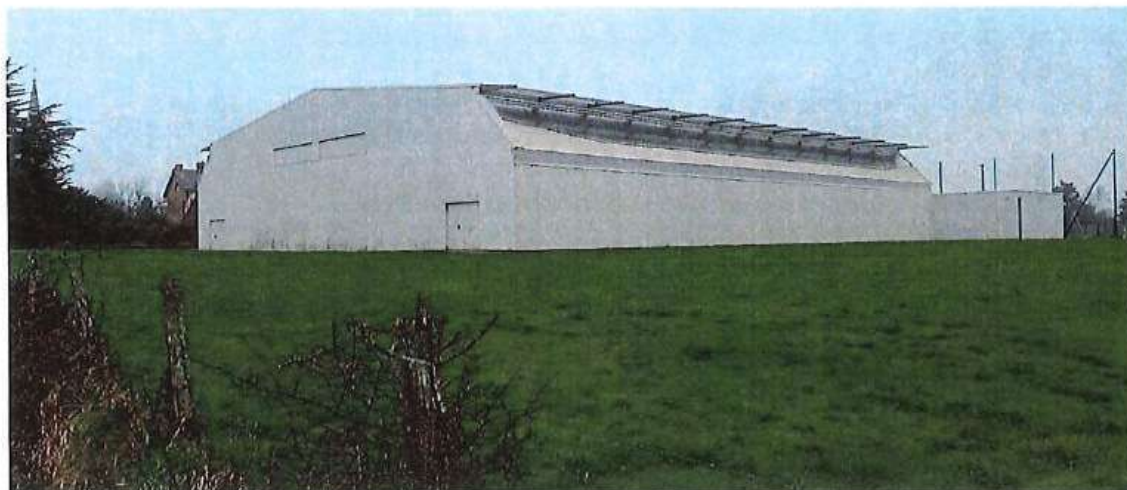


Chemin en limite Nord du site d'étude bordé d'un fossé en eau et d'une haie basse de saules et de chênes (vue d'Ouest en Est).



Le bois à l'Ouest du site d'étude.

MM



Complexe sportif au Sud - Ouest du projet.



Chemin bordé de fossés au Sud du site d'étude (vue d'Est en Ouest).



Vergers et potagers au bord du chemin en limite Sud projet (vue du Nord vers le Sud).

112



Potagers et vergers au Sud – Est du site d'étude (vue du Nord – Ouest vers le Sud - Est).

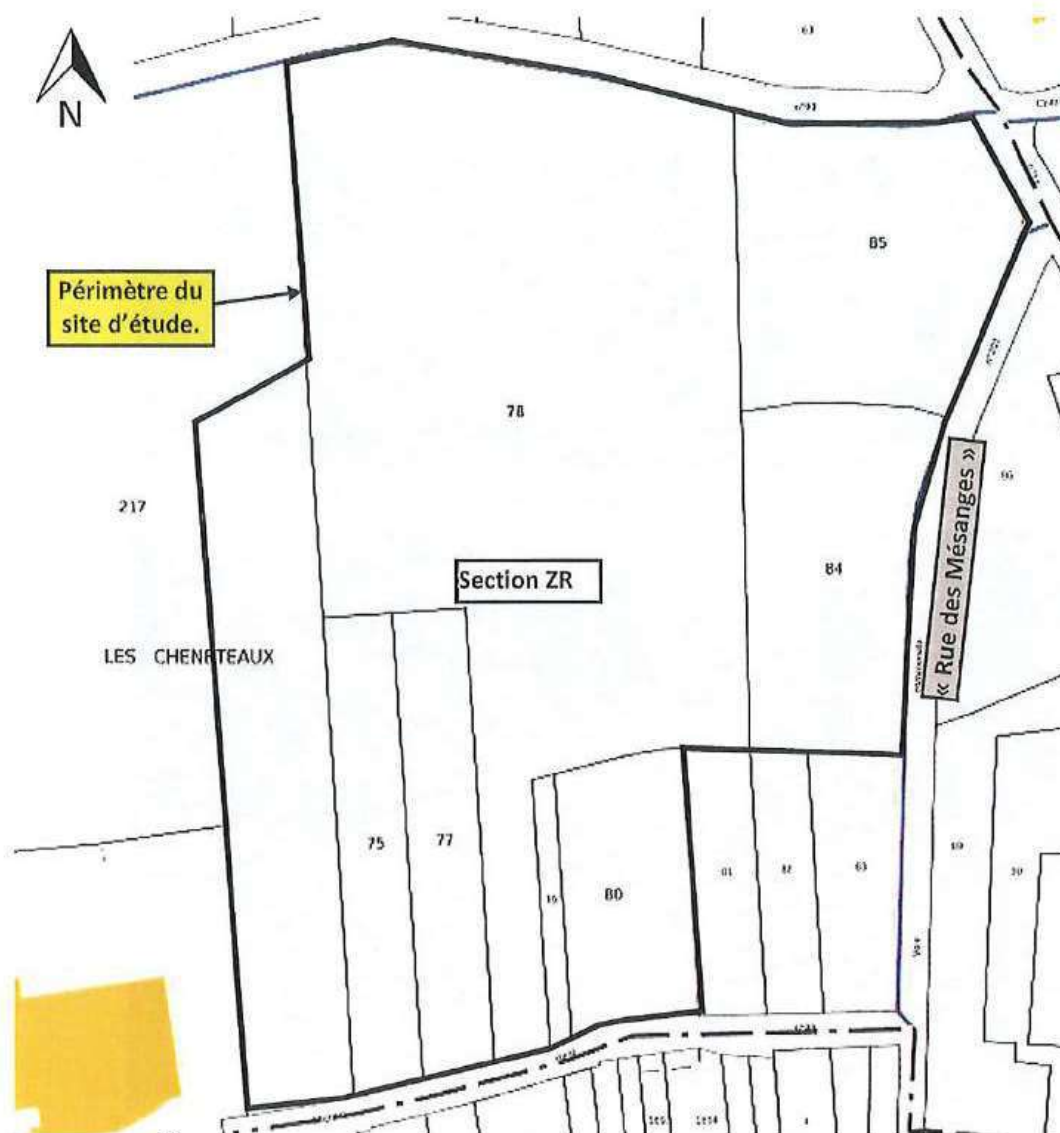


La « Rue des Mésanges » à l'Est du projet (vue du Sud vers le Nord).



La « Rue des Ecobuts » à l'angle Nord – Est du site d'étude (vue du Nord vers le Sud).

II.4. Le cadastre



Localisation du projet sur fond cadastral (source du fond cadastral : cadastre.gouv.fr).

Le projet est concerné par les parcelles n° 75, 77, 78, 79, 80, 84, 85 et 217 pour partie de la section ZR.

La surface totale du projet est de 5,8 hectares.

III. LES PLANS D'EAU ET LES COURS D'EAU

Il existe une mare dans le secteur Sud – Ouest du site d'étude.

Il n'existe aucun cours d'eau (donc aucun ruisseau même à caractère temporaire) au sein des parcelles retenues pour le site d'étude.



IV. LES PUITS

Il n'existe pas de puits au sein du périmètre du site d'étude.

V. LES SONDAGES PEDOLOGIQUES

Le but de cette étude pédologique est de vérifier s'il existe ou pas une (des) zone(s) humide(s) au sein du site d'étude et s'il en existe, d'en déterminer leur emprise.

Les sondages pédologiques ont été répartis sur l'ensemble des parcelles incluses dans le site d'étude.

Les sondages pédologiques nécessaires à la délimitation de zones humides ont été réalisés par le bureau d'étude technique « EAU et DEBIT » en février 2023.

Ceci permettra ensuite de réaliser un aménagement qui tienne compte des éventuelles zones humides et d'essayer de les préserver au maximum.

VI. LES SOLS

VI.1. Les sols du site d'étude

Les sols du périmètre ont été caractérisés et dénommés en référence directe aux Grands Ensembles de Référence (GER) du Référentiel Pédologique. Cette dénomination permet de vérifier si les sols appartiennent ou non à la liste des types de sols des zones humides telle qu'elle figure à l'annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} Octobre 2009.

Les caractères morphologiques suivants ont été notés :

- Hydromorphie (taches d'oxydo-réduction indicatrices d'engorgement temporaire du sol) ;
- Profondeur du sol (profondeur d'apparition du matériau géologique) ;
- Texture ;
- Charge en cailloux.

Nous avons réalisé 30 sondages pédologiques ainsi qu'un inventaire floristique au sein des parcelles incluses dans le site d'étude.

D'autres sondages pour affiner la limite des zones humides ont aussi été réalisés en limite des 2 zones humides.

La surface prospectée pour les sondages pédologiques est d'environ 5,8 hectares et correspond à la surface totale du projet.

Il a donc été réalisé une moyenne de 5 sondages / hectare.

Ces sondages ont permis de mettre en évidence 3 types de sol :

- Brunisol (= sol brun),
- Brunisol rédoxique (= sol brun rédoxique)
- Rédoxisol

Rappel d'ordre général : en limite de zone humide, seule la profondeur d'apparition de l'hydromorphie (= tâche d'oxydo - réduction) différencie un sol de zone humide, d'un sol non caractéristique de zone humide.

115

VI.2. Les zones humides potentielles

Avant la visite de terrain, une analyse des études et des données existantes concernant les zones humides a été réalisée, notamment par rapport aux prélocalisation des zones humides.

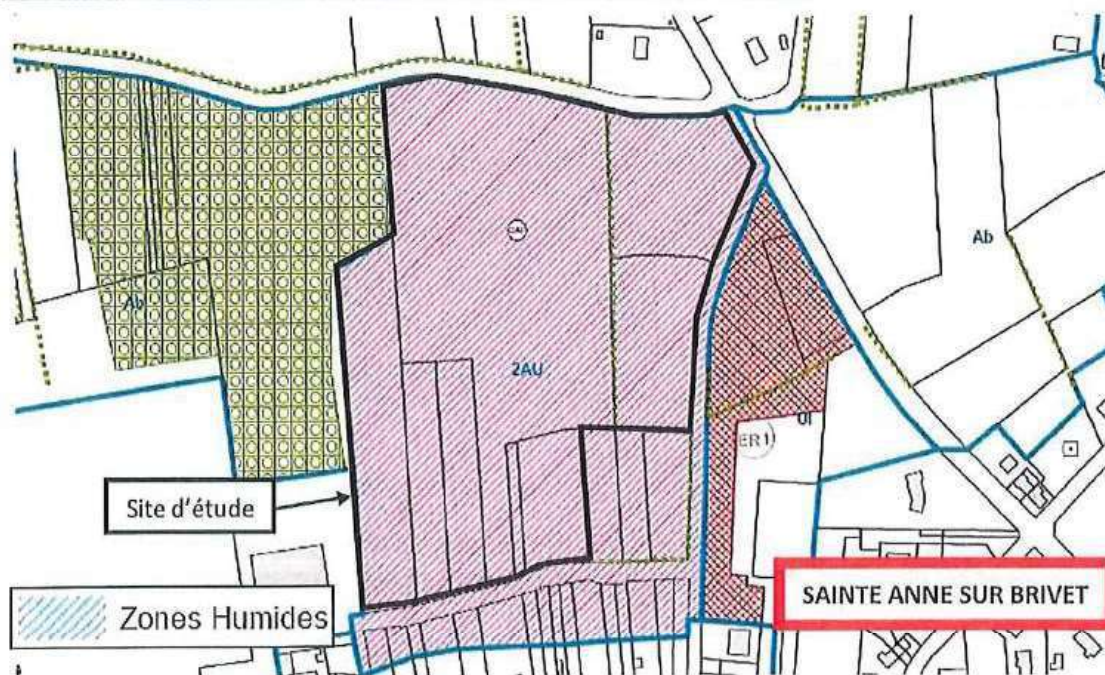


■ : zone humide potentielle.

Extrait de la carte « Prélocalisation des zones humides » (source : sig.reseau-zones-humides.org)

D'après la carte de prélocalisation des zones humides, il existerait une zone humide dans l'angle Nord - Ouest du site d'étude

VI.3. Les zones humides référencées au PLU de SAINT ANNE SUR BRIVET



Extrait du PLU concernant le site d'étude à SAINT ANNE SUR BRIVET.

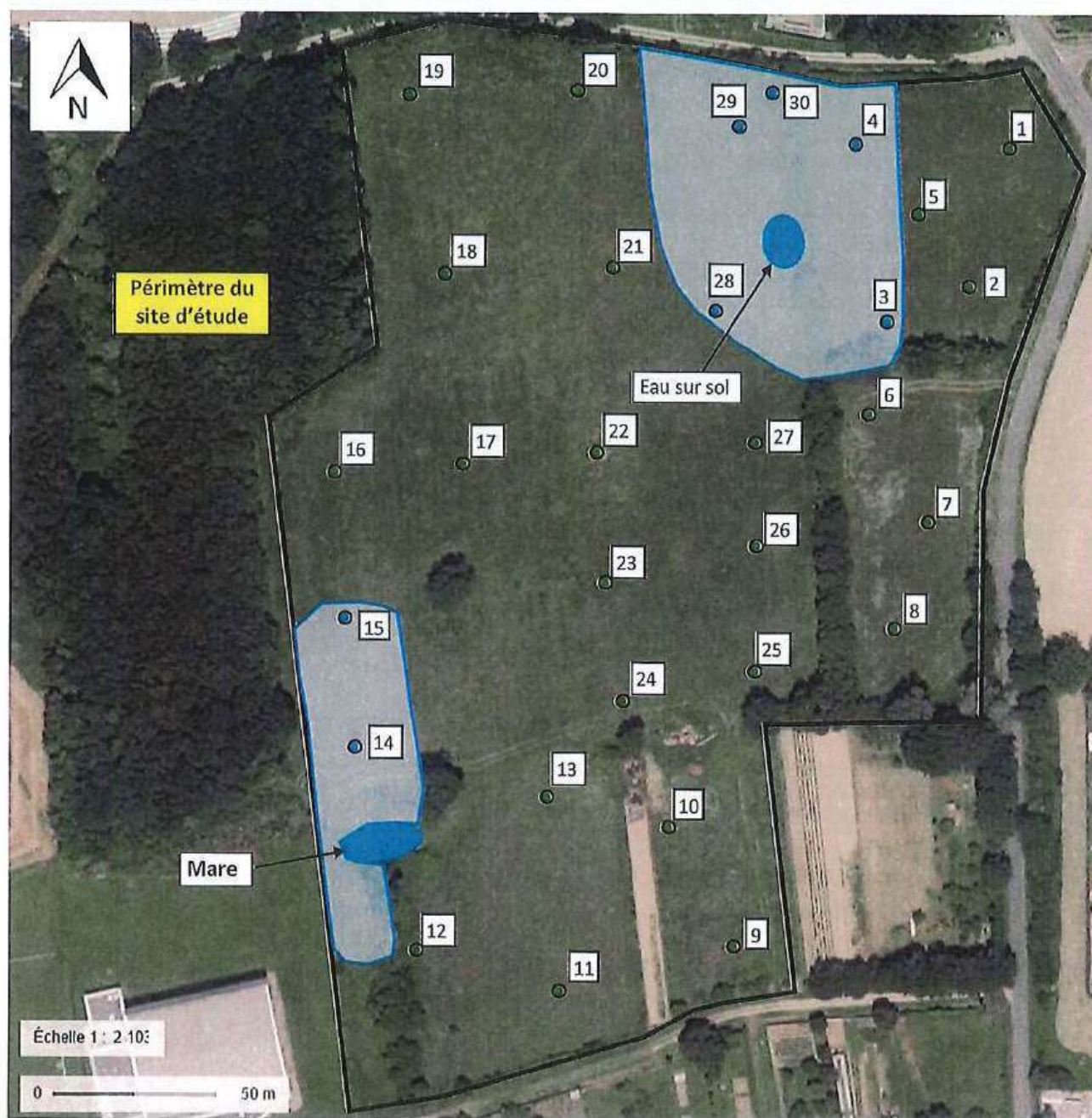
D'après le PLU de SAINT ANNE SUR BRIVET, il n'existe pas de zone humide au sein du site d'étude.

116

VI.4. Les zones humides

Les zones humides (lorsqu'elles sont présentes) sont délimitées en fonction :

- des sondages pédologiques,
- de l'inventaire floristique (lorsque celui-ci peut être réalisé),
- de la topographie.



 : zone humide.

 : sol non caractéristique de zone humide

 : numéro du sondage

 : sol caractéristique de zone humide

Carte de localisation des sondages pédologiques. (Source du fond de carte : Géoportail).

Les sondages pour affiner les limites des zones humides ne sont pas représentés sur cette carte.

Pour ce site d'étude la délimitation de la zone humide tient compte des sondages pédologiques et de la végétation.

117

L'ensemble des sondages pédologiques a été pris en photo. De même chaque « carotte » (environ 20 cm de long) a été prise en photo. Plusieurs « carottes » constituent donc un sondage.

VI.5. Brunisol = sol brun (sondages 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26 et 27) :

Horizon de surface (A) : Cet horizon de couleur brun est lié à la présence de matière organique. Il est bien marqué au niveau des sols bruns forestier, moins marqué au niveau des sols bruns en prairie permanente et inexistant au niveau des sols bruns cultivés (= labourés).

Pour notre site d'étude en prairie temporaire, cet horizon est inexistant.

Horizon structural (S) de couleur brun. Cet horizon S marque la transition avec l'horizon d'altération (C) et l'horizon A quand il existe.

Texture à dominante de limon moyen de couleur brun. Absence de traces d'oxydoréduction.

Aucune arrivée d'eau dans les sondages pédologiques.

Les sols sont homogènes du point de vue de leur texture.

Cet horizon a une épaisseur qui varie de d'environ 50 cm à 80 cm suivant la localisation des sondages. L'épaisseur est donc assez variable mais les sols sont relativement profonds.

La charge en cailloux de ces sondages pédologiques est faible.

Cette charge en cailloux ne bloque pas la descente de la tarière dans le sol, sauf en profondeur.

Horizon d'altération de la roche mère (C) :

Cet horizon de la roche mère est souvent argilo – limoneux ou argilo - sableux lorsqu'il a été atteint. Il est de couleur ocre – brique.

Cet horizon a été atteint à une profondeur de 50 à 80 cm suivant les sondages.

Ces brunisols sont localisés sur l'ensemble du site d'étude (parcelle en prairie).

Ce brunisol est un sol sain, sans trace d'hydromorphie. Ce sol n'est pas considéré comme caractéristique de zones humides.

Ces sols qui sont sains ne figurent donc pas dans le tableau des classes d'hydromorphie du GEPPA présenté en introduction.

Les couleurs des photos peuvent être légèrement différentes de la réalité. Par exemple, un ensoleillement important peut provoquer des ombres et une altération des contrastes.



4 photos : sondage pédologique n° 7 (brunisol sain, arrêt à 70 cm).



4 photos : sondage pédologique n° 11 (brunisol sain, arrêt à 80 cm)

120



4 photos : sondage pédologique n° 19 (brunisol sain, arrêt à 50 cm)

121



4 photos : sondage pédologique n° 22 (brunisol sain, arrêt à 60 cm)

122

VI.6. Brunisol rédoxisol = sol brun rédoxique : Sondages pédologiques 2, 5 et 21 :

Ce type de sol présente la même structure que le sol brun décrit précédemment mais présente un engorgement en eau un peu plus marqué : des traces d'hydromorphie sont présentes dans ce type de sol. L'épaisseur de ce sol varie de 60 cm à 70 cm.

Cet horizon est à dominante de limon moyen.

La charge en cailloux est peu importante au niveau de ces sondages sauf au niveau du sondage n° 2 où quelques cailloux ont été rencontrés lors du sondage.

Pour les sondages 2 et 5, l'horizon structural (S), de couleur brun présente de légères traces d'hydromorphie entre 30 cm et 50 cm de profondeur.

Pour le sondage 21, l'horizon structural (S), de couleur brun présente de légères traces d'hydromorphie entre 50 cm et 70 cm de profondeur.

Cette hydromorphie présente sur une épaisseur d'environ 20 cm ne s'intensifie pas.

Les traces d'hydromorphie de couleur rouille dû à la présence de fer oxydé dans le sol indiquent la présence d'une nappe d'eau temporaire.

Au niveau de ces sondages, lorsqu'elle a été atteinte, l'altérite est de couleur ocre – beige et à dominante argileuse en mélange avec du sable.

Aucune arrivée d'eau dans les sondages pédologiques.

Compte tenu de la profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie (30 cm à 50 cm de profondeur) et qui ne s'intensifient pas en profondeur (absence de Gley), ce sol n'est pas considéré comme caractéristique de zones humides.

Ces sondages correspondent aux classes III à IV c du tableau des « classes d'hydromorphie » du GEPPA.

VI.7. Rédoxisol : Sondages pédologiques 3, 4, 14, 15, 28, 29 et 30 :

Ce type de sol présente également la même structure que le sol brun décrit précédemment mais les traces d'hydromorphie qui apparaissent dès la surface sauf pour les sondages 14 et 15 où l'hydromorphie apparaît à une profondeur de 15 à 20 cm.

Pour ces sondages, l'horizon structural (S) est constitué de limon moyen de couleur brun.

Compte tenu de l'apparition des traces d'hydromorphie dès la surface, ce sol est considéré comme caractéristique de zones humides.

Ces sondages correspondent aux classes V du tableau des « classes d'hydromorphie » du GEPPA.



4 photos : sondage pédologique n° 5 (Brunisol rédoxique hors zone humide, arrêt à 60 cm)



4 photos : sondage pédologique n° 14 (Rédoxisol en zone humide, arrêt à 70 cm)

125



4 photos : sondage pédologique n° 28 (Rédoxisol en zone humide, arrêt à 70 cm)

Photos de l'ensemble des sondages :



Sondage n°1.



Sondage n°2.



Sondage n°3.



Sondage n°4.



Sondage n°5.



Sondage n°6.



Sondage n°7.



Sondage n°8.



Sondage n°9.



Sondage n°10.



Sondage n°11.



Sondage n°12.



Sondage n°13.



Sondage n°14.



Sondage n°15.



Sondage n°16.



Sondage n°17.



Sondage n°18.



Sondage n°19.



Sondage n°20



Sondage n°21.



Sondage n°22.



Sondage n°23.



Sondage n°24.



Sondage n°25.



Sondage n°26.



Sondage n°27.



Sondage n°28.



Sondage n°29.



Sondage n°30.



Mare au Sud – Ouest du projet.



Zone en eau au Nord – Est du projet.



Fossé en eau en limite Nord du site d'étude.

VI.8. Tableau de description des sondages pédologiques

Son dage	Texture du sol	Hydromorphie ($\emptyset$ = absence)	Profondeur sol	Arrêt	Charge en cailloux	Classe GEPPA	Zone humide
1	Limon moyen	$\emptyset$	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
2	Limon moyen	Entre 30 et 40 cm, puis s'estompe	60 cm	A 70 cm dans altérite	Quelques cailloux	IV a	Non
3	Limon moyen	Hydromorphe dès la surface	80 cm	A 90 cm dans altérite	Quelques cailloux	V	OUI
4	Limon moyen	Hydromorphe dès la surface	70 cm	A 80 cm dans altérite	Très faible	V	OUI
5	Limon moyen	Entre 30 et 50 cm, puis s'estompe	60 cm	A 60 cm Blocage	Quelques cailloux	IV a	Non
6	Limon moyen	$\emptyset$	60 cm	A 60 cm Blocage	Très faible	II	Non
7	Limon moyen	$\emptyset$	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
8	Limon moyen	$\emptyset$	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
9	Limon moyen	$\emptyset$	50 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
10	Limon moyen	$\emptyset$	70 cm	A 80 cm dans altérite	Très faible	II	Non
11	Limon moyen	$\emptyset$	80 cm	A 80 cm Blocage	Quelques cailloux	II	Non
12	Limon moyen	$\emptyset$	80 cm	A 80 cm Blocage	Très faible	II	Non
13	Limon moyen	$\emptyset$	50 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
14	Limon moyen	Hydromorphe à 15 cm de profondeur	50 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	V	OUI
15	Limon moyen	Hydromorphe à 20 cm de profondeur	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	V	OUI

Son dage	Texture du sol	Hydromorphie (∅ = absence)	Profondeur sol	Arrêt	Charge en cailloux	Classe GEPPA	Zone humide
16	Limon moyen	∅	40 cm	A 40 cm Blocage	Très faible	II ou III	Non
17	Limon moyen	∅	50 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II ou III	Non
18	Limon moyen	∅	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
19	Limon moyen	∅	50 cm	A 50 cm Blocage	Très faible	II ou III	Non
20	Limon moyen	∅	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
21	Limon moyen	Entre 50 et 70 cm.	70 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
22	Limon moyen	∅	60 cm	A 60 cm Blocage	Très faible	II	Non
23	Limon moyen	∅	50 cm	A 50 cm Blocage	Très faible	II ou III	Non
24	Limon moyen	∅	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
25	Limon moyen	∅	60 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	II	Non
26	Limon moyen	∅	55 cm	A 60 cm dans altérite	Très faible	II	Non
27	Limon moyen	∅	50 cm	A 50 cm Blocage	Quelques cailloux	II ou III	Non
28	Limon moyen	Hydromorphe dès la surface	50 cm	A 70 cm dans altérite	Très faible	V	OUI
29	Limon moyen	Hydromorphe dès la surface	60 cm	A 60 cm Blocage	Très faible	V	OUI
30	Limon moyen	Hydromorphe dès la surface	50 cm	A 60 cm dans altérite	Très faible	V	OUI

VII. LA VEGETATION

En plus des sondages pédologiques effectués à la tarière à main, un inventaire floristique a été réalisé dans les parcelles en prairie au sein du site d'étude.

Malgré la période à laquelle a été réalisé cet inventaire floristique (Février 2023), celui-ci permet d'avoir des données pour savoir si la végétation présente est représentative ou pas d'une végétation caractéristique d'une zone humide.

Cependant, cet inventaire ne peut être exhaustif puisqu'un seul passage sur site a été réalisé (nous ne sommes pas dans le cadre d'une étude d'impact).

La biodiversité floristique y est sans doute plus importante que le nombre d'espèce rencontrée à cette saison.

Cet inventaire est donc représentatif même si non exhaustif.

Les espèces herbacées inventoriées dans la prairie sont principalement :

Nom vernaculaire	Nom latin
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>
Centauree noire	<i>Centaurea nigra</i>
Vesce sp	<i>Vicia</i> sp
Oseille des prés	<i>Rumex acetosa</i>
Trèfle sp	<i>Trifolium</i> sp
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>
Porcelle enracinée	<i>Hypochaeris radicata</i>
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>
Géranium découpé	<i>Geranium dissectum</i>
Marguerite commune	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Grande oseille	<i>Rumex acetosa</i>
Cirse	<i>Cirsium</i>
Ronce commune	<i>Rubus plicatus</i>
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>
Renoncule âcre	<i>Ranunculus acris</i>
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>
Jonc sp	<i>Juncus</i> sp

Les espèces en gras dans ce tableau sont des espèces indicatrices de zone humide.

Ces deux espèces en gras dans le tableau page précédente font partie de la liste des plantes caractéristiques des zones humides (voir annexe II, table A, de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009).

Même si ces espèces sont caractéristiques des zones humides, leurs taux de recouvrement est très faible sur l'ensemble du site d'étude.

Elles sont présentes dans les secteurs les plus humides situés dans la partie nord – Est et Sud – Ouest du site d'étude à proximité de la mare.





Localisation des touffes de joncs sur le site d'étude.

VIII. CONCLUSION

Au niveau des parcelles étudiées, les sondages pédologiques ainsi que l'inventaire floristique permettent de conclure qu'il existe deux zones humides au sein des parcelles étudiées.

L'une est située en partie Nord – Est du site d'étude pour une surface de 6 000 m² et la seconde se trouve en partie Sud – Ouest pour une surface de 3 000 m². Soit un total de 9 000 m² de zone humide.



Surface des zones humides.

IX. IMPACTS DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES

Les aménagements qui seront réalisés au sein de ce site d'étude devront prendre en compte ces zones humides.

Ces zones humides devront être préservées au maximum conformément à la doctrine de l'état : Eviter – Réduire – Compenser (E-R-C).

Les impacts sur les zones humides devront être justifiés : expliquer pourquoi l'impact n'a pu être évité.

Les impacts devront être compensés conformément au SDAGE « Loire – Bretagne 2022 – 2027 ».

X. INFORMATIONS

- 1) Sont exclues par nature des zones humides les cours d'eau, plans d'eau, canaux et infrastructures de traitement des eaux usées ou pluviales : **article R.211-108 du code de l'environnement.**
- 2) D'après la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, le critère sol est obligatoire et peut se suffire à caractériser une zone humide lorsqu'**aucune végétation spontanée n'est présente.** Exemple de végétation « non spontanée » : végétation présente sur des parcelles labourées, plantées, cultivées, coupées, amendées, prairies temporaires ou permanentes exploitées, amendées ou semées.
En présence d'une végétation dite « non spontanée », une zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique, selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés à l'annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008

Au sein de ce site d'étude, les parcelles étudiées sont majoritairement en prairies temporaires.

Le seul critère « sol » peut donc suffire pour déterminer la présence ou l'absence de zone humide.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERE DU SECTEUR 1AUa

La zone 1AUa, équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle se situe :

- Au niveau du bourg : 1AUab de la Chesnaie, rue des Peupliers et 1AUaa rue du Mortier Plat
- En continuité de l'urbanisation existante de Pontchâteau : 1AUab de la Hirtais

Elle n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition de répondre aux principes d'aménagement définis dans les OAP correspondantes.

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

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2.

Dans toutes les zones 1AUa, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées
- Les opérations d'aménagement à condition d'être à usage d'habitation et de respecter les dispositions des OAP correspondantes
- Les constructions et extensions à usage d'habitation et de services à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble concernant une opération d'au minimum 6 logements

- que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante
- Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées sur la zone
- Les constructions à condition d'être à usage d'équipement public, d'intérêt général, de superstructure ou d'infrastructure
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

ARTICLE - 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

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

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

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.1.4 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du mode de collecte des déchets.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d'emprise :

- De 6 m à double sens
- De 4 m à sens unique

3.2.4. Les voies en impasse de plus de 10 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

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

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseaux, tout constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément à la carte de zonage pluvial annexée au présent règlement, il sera prévu lors de l'aménagement de la zone 1AUab "Le Mortier Plat", le raccordement du réseau pluvial de l'ensemble de la zone 1AUaa à une zone de rétention (BR_1c) entre la zone 1AUaa et l'étang de la Couëronnais. Cette zone de rétention assurera une protection décennale, pour un débit de fuite maximal de 3L/s/ha, le rejet s'effectuant de façon diffuse vers l'étang de la Couëronnais.

4.3 Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

- L'éclairage public, obligatoire devra être prévu lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE - 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- A l'alignement ou en retrait

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de la limite ou au-delà.

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE - 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

- Pour les zones 1AUab : pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)
- Pour la zone 1AUaa : l'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE - 1AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction :
 R+C les combles pouvant être aménagés
 R+1+C les combles pouvant être aménagés
 R+2 les combles ne pouvant pas être aménagés
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE - 1AUa 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- **A l'alignement, les clôtures seront constituées par :**
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive.

- **En limite séparative,** les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en aggloméré de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée
- L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum

ARTICLE - 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Bureaux et Services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.3 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.4 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE - 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les zones 1AUab : Pour les terrains de plus de 180 m², 60% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Pour la zone 1AUaa : 50% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans tous les cas, les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.
Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Obligation de planter :

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

Dans les opérations d'aménagement, 10% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun pouvant accueillir les ouvrages de gestion d'eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUa 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERE DU SECTEUR 1AUa

La zone 1AUa, équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle se situe :

- Au niveau du bourg : 1AUab de la Chesnaie, rue des Peupliers, et 1AUaa rue du Mortier Plat et aux Chêneteaux, rue des Mésanges
- En continuité de l'urbanisation existante de Pontchâteau : 1AUab de la Hirtais

Elle n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition de répondre aux principes d'aménagement définis dans les OAP correspondantes.

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

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2.

Dans toutes les zones 1AUa, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées
- Les opérations d'aménagement à condition d'être à usage d'habitation et de respecter les dispositions des OAP correspondantes
- Les constructions et extensions à usage d'habitation et de services à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans une opération un schéma d'ensemble concernant une opération d'au minimum 65 logements ou un reliquat de secteur
 - que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante

- Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées sur la zone
- Les constructions à condition d'être à usage d'équipement public, d'intérêt général, de superstructure ou d'infrastructure
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

ARTICLE - 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes ou 4m de large tant qu'elles utilisent ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.1.4 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du mode de collecte des déchets.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d'emprise **de plateforme** :

- De 6 m à double sens
- De 4 m à sens unique

Des rétrécissements ponctuels de voies sont autorisés pour des dispositifs sécuritaires.

3.2.4. Les voies en impasse de plus de 10 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

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

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseaux, tout constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément à la carte de zonage pluvial annexée au présent règlement, il sera prévu lors de l'aménagement de la zone 1AUab "Le Mortier Plat" le raccordement du réseau pluvial de l'ensemble de la zone 1AUaa à une zone de rétention (BR_1c) entre la zone 1AUaa et l'étang de la Couëronnais. Cette zone de rétention assurera une protection décennale, pour un débit de fuite maximal de 3L/s/ha, le rejet s'effectuant de façon diffuse vers l'étang de la Couëronnais.

4.3 Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public, obligatoire devra être prévu lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE - 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- A l'alignement ou en retrait

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de la limite ou au-delà.

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE - 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

- Pour les zones 1AUab : pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol (m²) = 180 + 10% x (superficie du terrain - 180)
- Pour la zone 1AUaa : l'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE - 1AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction :
 - R+C les combles pouvant être aménagés
 - R+1+C les combles pouvant être aménagés
 - R+2 les combles ne pouvant pas être aménagés
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE - 1AUa 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- **A l'alignement, les clôtures seront constituées par :**
 - un mur balust, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive.

- **En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m**
- Les murs en aggloméré de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée
- L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum

ARTICLE - 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Bureaux et Services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.3 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.4 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci- dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE - 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les zones 1AUab : Pour les terrains de plus de 180 m², 60% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Pour la zone 1AUaa : 50% au moins de la surface des opérations ~~des surfaces hors emprise maximale des constructions~~ doivent être laissées en pleine terre en surface perméable, et faire l'objet d'un traitement paysager. Les surfaces semi-perméables type stationnement comptent pour 50% de leur surface dans le calcul de la surface perméable.

Dans tous les cas, les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Obligation de planter :

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

Les dispositions des OAP doivent être respectées. En l'absence d'indication, 10% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun pouvant accueillir les ouvrages de gestion d'eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUa 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Le présent chapitre expose les évolutions du règlement et les justifications associées.

Caractère de la zone 1AUa	Le caractère de la zone expose que la zone des Chêneteaux est en zone 1AUaa et ceci conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) établi lors de la révision du PLU.	La zone 1AUa, équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle se situe : - Au niveau du bourg : 1AUab de la Chesnaie, rue des Peupliers, et 1AUaa rue du Mortier Plat et aux Chêneteaux, rue des Mésanges - En continuité de l'urbanisation existante de Pontchâteau : 1AUab de la Hirtais
Article 1AUa 2	L'article modifie ponctuellement les autorisations sous condition pour préciser que sont autorisées les constructions intégrées dans un schéma d'ensemble, c'est-à-dire un schéma qui va intéresser l'ensemble de l'OAP. Le nombre minimum de logements est abaissé d'une unité pour permettre la réalisation des sous-secteurs 2a et 2c de l'OAP, ainsi que d'un éventuel reliquat de zone.	• Les constructions et extensions à usage d'habitation et de services à condition : - qu'elles s'intègrent dans une opération un schéma d'ensemble concernant une opération d'au minimum 6 5 logements ou un reliquat de secteur - que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante
Article 1AUa 3	Pour éviter toute mauvaise interprétation, il est précisé que la largeur de voie est bien une largeur de plateforme c'est-à-dire de limite d'emprise privée à limite d'emprise privée de l'autre côté de la voie. De même, pour assurer la sécurité des circulations notamment pour les piétons et pour prévenir d'éventuels excès de vitesse, la plateforme peut se rétrécir (bande roulante accompagnée des trottoirs...). Dans ce cas, il peut y avoir ponctuellement une dimension plus étroite.	3.2.1. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d'emprise de plateforme : • De 6 m à double sens • De 4 m à sens unique Des rétrécissements ponctuels de voies sont autorisés pour des dispositifs sécuritaires.

Article 1AUa 13	Lors de la relecture du règlement à l'occasion de la présente modification, il s'est avéré que la rédaction de l'article sur l'imperméabilisation des sols était erronée et non conforme au SDAP. La rédaction est corrigée pour indiquer que le taux de 50% s'applique bien à l'intégralité de la surface d'une opération et non uniquement aux espaces hors emprise des constructions.	• Pour la zone 1AUaa : 50% au moins de la surface des opérations des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre en surface perméable, et faire l'objet d'un traitement paysager. Les surfaces semi-perméables type stationnement comptent pour 50% de leur surface dans le calcul de la surface perméable.
	L'OAP des Chêneteaux diverge de cette règle pour les secteurs 2a et 2c. En effet, ceux-ci sont bordés par une coulée verte qui ne justifie pas de rajouter un pourcentage d'espace vert au cœur d'un tout petit aménagement (risque de non entretien de ces espaces résiduels). Ceci explique que cette règle ne s'applique que si l'OAP ne précise rien. Parallèlement, l'OAP des Chêneteaux redonne cette règle de 10% mais que sur la phase 1 et le secteur 2b où des espaces pourront être mis en place.	Les dispositions des OAP doivent être respectées. En l'absence d'indication, 10% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun pouvant accueillir les ouvrages de gestion d'eaux pluviales.

OAP – Les Chêneteaux

Le Commissaire enquêteur
Bruno MIOT

SURFACE : 7,7 HA

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur des Chêneteaux prévoit l'urbanisation d'un secteur nord du bourg, à long terme, en épaississement du cœur historique. Ce développement doit prévoir de :

- Accueillir une opération de logements
- D'offrir une diversité d'habitat en accueillant une densité moyenne de 15 logements / hectare

ENJEUX DE COMPOSITION

Le secteur des Chêneteaux bénéficie d'un cadre paysager très qualifiant en lien avec l'environnement agricole que l'aménagement doit préserver en :

- Conservant au maximum les haies transversales au site et en maintenant dans leur intégralité les haies périphériques
- Organisant le maillage de liaisons douces en appui de ces haies vers les quartiers environnants et le cœur de bourg tout en privilégiant le chemin rural existant au sud
- Assurant la desserte du site via des accès diffusés sur les voies d'accès périphériques tout en maintenant le chemin rural au sud pour permettre une potentielle urbanisation des fonds de jardin des habitations du cœur de bourg.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La richesse écologique du site doit être prise en compte dans l'aménagement en :

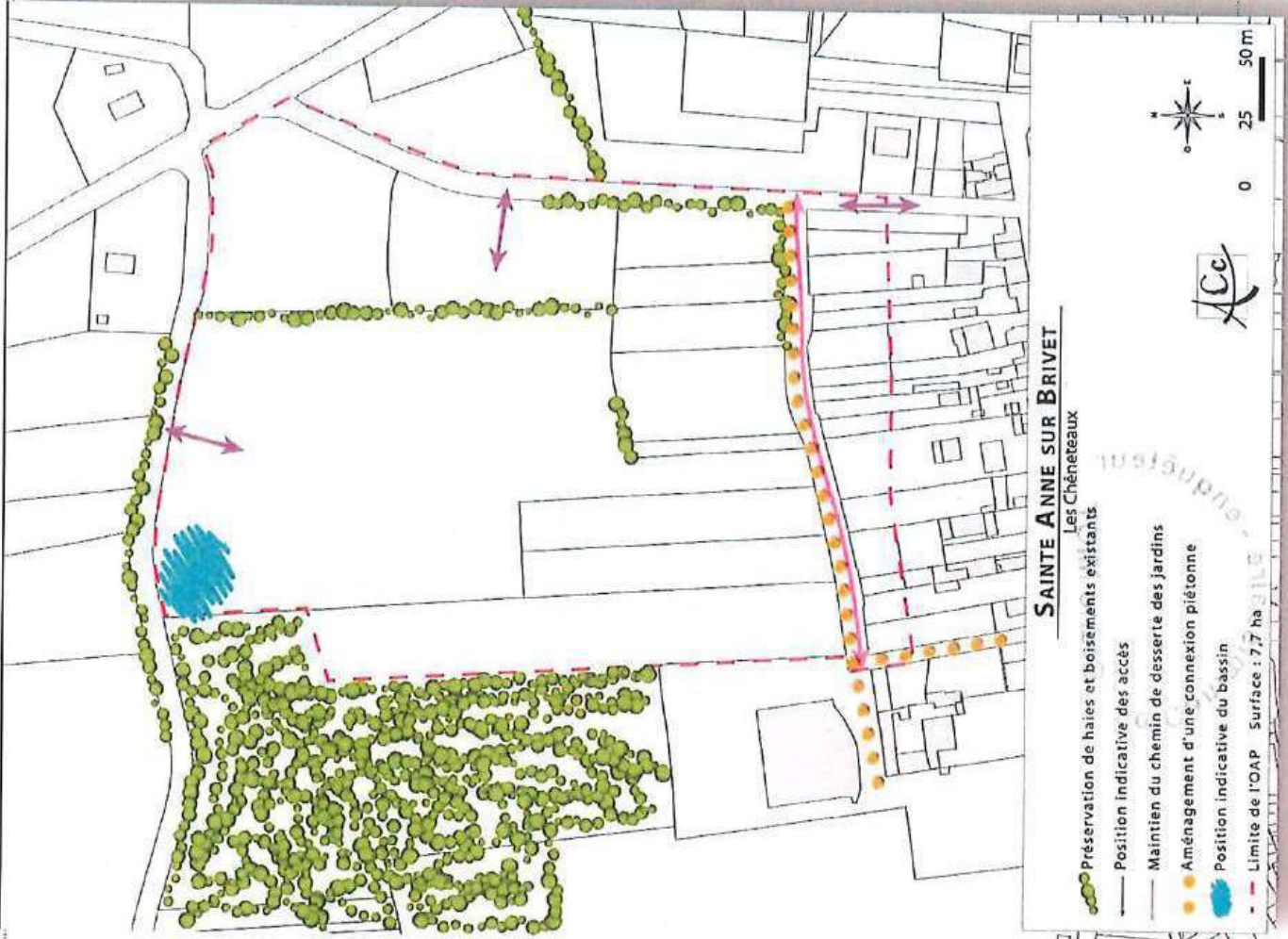
- Préservant les espaces présentant un intérêt écologique
- Créant ou préservant des liaisons entre les corridors écologiques existants aux abords du site.

Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire, en prévoyant un volume total de stockage trentennal de 1100 m³ pour un débit de fuite de 44 l/s.

14

ACC

158



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur des Chêneteaux

OAP sectorielle

Le Commissaire - enquêteur
Bruno MIOT

159

Caractéristiques du site

Le site est positionné en frange Nord de la zone agglomérée de Sainte-Anne-Sur-Brivet, en continuité de la trame du cœur de bourg. L'aménagement du site va permettre de réaliser un nouveau quartier en connexion directe avec les équipements et commerces du bourg. Ainsi, la composition d'ensemble doit organiser diverses connexions pour assurer l'insertion du quartier dans la zone agglomérée.

Objectifs d'aménagements

L'aménagement de ce site doit assurer la greffe du nouveau quartier avec l'urbanisation existante et encourager la construction de nouveaux logements intégrés au secteur. Il doit accueillir une opération de densification aux formes et typologies de bâtis différentes.

Éléments de programmation et phasage

- Surface de l'OAP : 4ha85 environ
- Zonage : 1AUaa (5ha06 dont 0.2012ha pour la rue des Mésanges)
- Vocation : à dominante d'habitat
- Objectif de production minimale de logements : 120 logements répartis entre les différentes phases
- Phasage : l'urbanisation du secteur se fait en 2 phases, la 2^{ème} phase se décomposant en 3 secteurs a, b et c
- Pourcentage minimum de logements locatifs sociaux : 30% du nombre total de logements de l'OAP, répartis sur les phases 1 et 2b à hauteur de 33% minimum pour chaque phase
- Formes variées : logements individuels et logements groupés, intermédiaires ou collectifs
- Densité minimum de chaque phase : 23.5 log/ha

OAP schéma

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur privilégié de localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
-  Haie bocagère à préserver et/ou renforcer et pouvant être percée partiellement pour le passage de voies
-  Accès unique au secteur
-  Interdiction d'accès viaire ou aux lots
-  Aménagement de l'accès
-  Connexion entre les phases, position indicative
-  Phase
-  Confortement de la coulée douce vers le centre bourg
-  Continuité douce



Principes d'aménagements

+ Le phasage

- Conformément au document graphique de l'OAP, l'aménagement doit se décomposer en plusieurs phases au regard de la desserte par les réseaux et de la gestion des eaux pluviales. La phase 1 sera réalisée en premier. Puis, pourront intervenir soit la phase 2a, soit la phase 2b et 2c.
- Chaque phase et chaque secteur peuvent être aménagés en 1 ou 2 tranches chacun.

+ Accessibilité/usages des espaces publics et/ou communs

- Des accès viaires : il y a un accès unique sur la rue des Mésanges. Son débouché fera l'objet d'un marquage assurant la sécurité des trafics.

Parallèlement, il est demandé de :

- proposer une hiérarchie des voies (ex : une voie structurante principale qui se divise en voies secondaires), ajuster la largeur et la typologie des voies au trafic envisagé
 - favoriser les modes de déplacement alternatifs
 - éviter les voies trop rectilignes
 - penser l'interconnexion entre les différentes phases
 - tenir compte de la topographie afin de faciliter l'accessibilité des parcelles
 - avoir un traitement de matériaux différents sur certaines intersections pour marquer ces espaces particuliers en accompagnement des constructions
- Les impasses doivent être limitées en nombre et en taille ; elles doivent être traitées comme de vrais espaces communs de rencontre.

- Des continuités douces : une continuité douce existe entre la rue des Mésanges et les équipements sportifs. Cette coulée douce doit être confortée dans son rôle de liaison douce et n'être interrompue que ponctuellement pour permettre le lien viaire entre les phases (entre les phases 1 et 2a, et entre les phases 2b et 2c).
A l'Ouest du périmètre, une continuité douce doit être créée afin faire le lien entre la partie Nord et la partie Sud du site, en dehors des voies de circulations.
- Au cœur du périmètre, des connexions douces doivent mailler le nouveau quartier en site propre ou en accompagnement de voirie.
- Le confort des espaces :
 - il est nécessaire de travailler un plan d'éclairage optimum des espaces publics
 - les espaces communs sont à végétaliser pour créer des espaces de fraîcheur et de biodiversité
- Le stationnement : les stationnements visiteurs seront réalisés en matériaux semi-perméables. Ils pourront être le long de la voie et/ou regroupés, en fonction des options de composition choisies.
- La gestion des ordures ménagères : en cas d'impasse, une aire d'apport volontaire en entrée d'impasse doit être réalisée si le retournement de camion n'est pas prévu. Les dimensions seront en accord avec les préconisations du service technique compétent. Il faut éviter les aires de retournement de surfaces importantes.

+ *Préservation/valorisation du patrimoine naturel, bâti et paysager*

- La palette végétale : le site ne présente pas de patrimoine végétal particulier en dehors des haies en limite de site à l'Est. Ces haies assurent l'insertion du site vis-à-vis de la rue des Mésanges et créent naturellement les unités autour de la phase 2b et en entrée de la phase 1. Conformément au document graphique de l'OAP, ces haies existantes doivent être valorisées et complétées, mais elles peuvent être interrompues ponctuellement pour le passage de voies. Des mesures doivent être prises pour leur pérennisation.
- Pour participer à la végétalisation du site et au développement de la biodiversité, il est demandé de planter un arbre pour un logement pour les maisons individuelles et logements groupés, en espaces privatifs et éloignés des voiries et des réseaux. Le choix de l'essence doit être adapté à sa position et sa mise en oeuvre adaptée au site.

- L'opération doit participer à l'identité paysagère de la commune et à sa biodiversité. Pour cela, il est important de :
- planter et végétaliser les espaces publics avec des essences locales, économes en entretien et en arrosage
 - végétaliser et planter les clôtures en limite d'espace public, ce qui participe au paysage global
 - autoriser une clôture "éphémère" mais de qualité, en attendant la pousse de la haie (brande végétale par exemple)
 - mixer les types de clôtures (grillage + haie d'essences locales, traverses verticales espacées + haie...)
 - éviter les clôtures opaques toute hauteur mais autoriser les brise-vues
 - concevoir une clôture qui assure l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres en limite de voirie
- Pour les opérations de plus de 1ha, il est demandé que 10% minimum de la surface totale de l'opération soit traité en espaces verts communs.
- Pour participer à la mise en place d'espaces paysagers, 50 % minimum de la surface totale de l'opération sera traité en espace non impénétrable. Ce pourcentage se répartit entre espaces communs et parcelles privatives. Les surfaces semi-perméables comptent pour moitié de leur surface.
- La gestion des eaux pluviales : afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur :
- le débit de fuite de l'opération devra être faible et ne pas dépasser 3l/s/ha pour protéger le milieu récepteur
 - les eaux pluviales devront être prioritairement stockées pour être infiltrées à la parcelle en fonction de la nature du sol et de la taille du projet de construction
 - si l'infiltration est insuffisante en lien avec la nature des sols, seul l'excédent d'eau de pluie n'ayant pas pu être infiltré pourra être rejeté à débit limité vers les eaux superficielles (au fossé, talweg, vallon ou cours d'eau) ou le cas échéant vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, grâce à des mesures compensatoires de type stockage-restitution
 - le recours à des techniques douces, de type techniques alternatives, sera systématiquement privilégié pour la collecte et la régulation des eaux pluviales. La réalisation de bassins « trous » ou non intégrés à l'environnement, est proscrite.

En frange Nord, une zone de gestion des eaux pluviales se développe afin de restituer les ruissellements de manière maîtrisée vers l'exutoire hors périmètre. Cet espace doit être un espace non éclairé afin de protéger la trame noire voisine hors périmètre. Les différents espaces verts accueilleront un système de noues afin de récupérer les eaux de ruissellement et favoriser leur infiltration, l'absorption par les plantes et limiter les vitesses d'écoulement.

Parallèlement, il est demandé de :

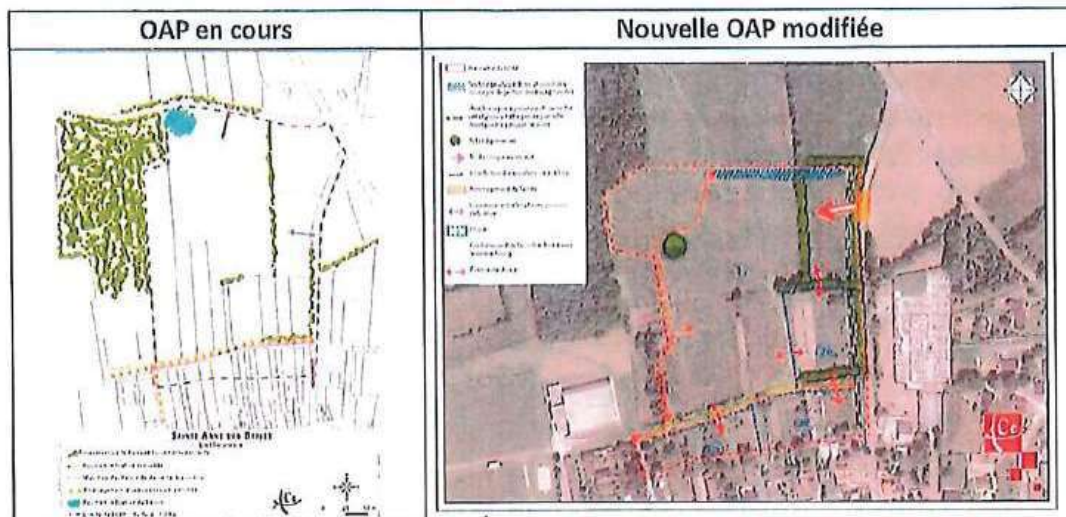
- prendre en compte et favoriser les capacités d'infiltration du sol
- récupérer les eaux de ruissellement pour l'irrigation des espaces verts si possible
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales en privilégiant la captation à la parcelle
- mettre en place des modes alternatifs à la gestion des eaux pluviales (noues, surfaces perméables...)
- penser aux stationnements perméables ou semi-perméables

+ Fonctions urbaines/mixité/formes urbaines

- L'intimité des habitations nouvelles et présentes sur le pourtour des ilots devra être assurée. De même, la recherche d'intimité des jardins devra être optimum.
- La réalisation de logements doit mixer les formes urbaines de lots groupés, de collectifs, de lots libres, voir intermédiaires.
- La répartition des densités : afin d'assurer l'insertion du projet, il est demandé de répartir les différentes typologies de constructions sur le périmètre de l'OAP.

165

Évolution de l'OAP



PÉRIMÈTRE

- Réduction du périmètre à l'Ouest de l'OAP pour exclure la zone NI où existe une zone humide
- Réduction du périmètre au Nord pour correspondre à la surface cohérente en terme de consommation d'espace

OBJECTIFS

- Mise en place d'objectifs de production de logements (120 minimum) et phasage (2 phasages et 3 secteurs pour la seconde phase)
- Réalisation de 30% de logements sociaux répartis sur les phases 1 et 2b
- Obligation de respecter 23.5 lgt/ha minimum

ACCÈS – CIRCULATION

- L'accès se fait toujours par la rue des Mésanges
- L'OAP rajoute l'interdiction d'accès le long de la rue des Mésanges autre que la voie au Nord
- Le chemin entre la rue des Mésanges et les équipements sportifs est confirmé dans son rôle de continuité douce. Sa vocation de coulée verte est renforcée
- Est demandé un ensemble de connexions douces



PRÉSERVATION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET NATUREL

- Les haies protégées précédemment restent protégées
- Sont prolongées les haies le long de la rue des Mésanges et au travers du site
- Est rajouté l'arbre isolé côté Ouest
- Sont données des recommandations en matière de végétalisation des espaces, favorables à la biodiversité
- Est imposée la mise en place de surfaces non perméables à hauteur de 50% minimum de la surface totale de l'opération
- Des modalités de gestion des eaux pluviales sont imposées

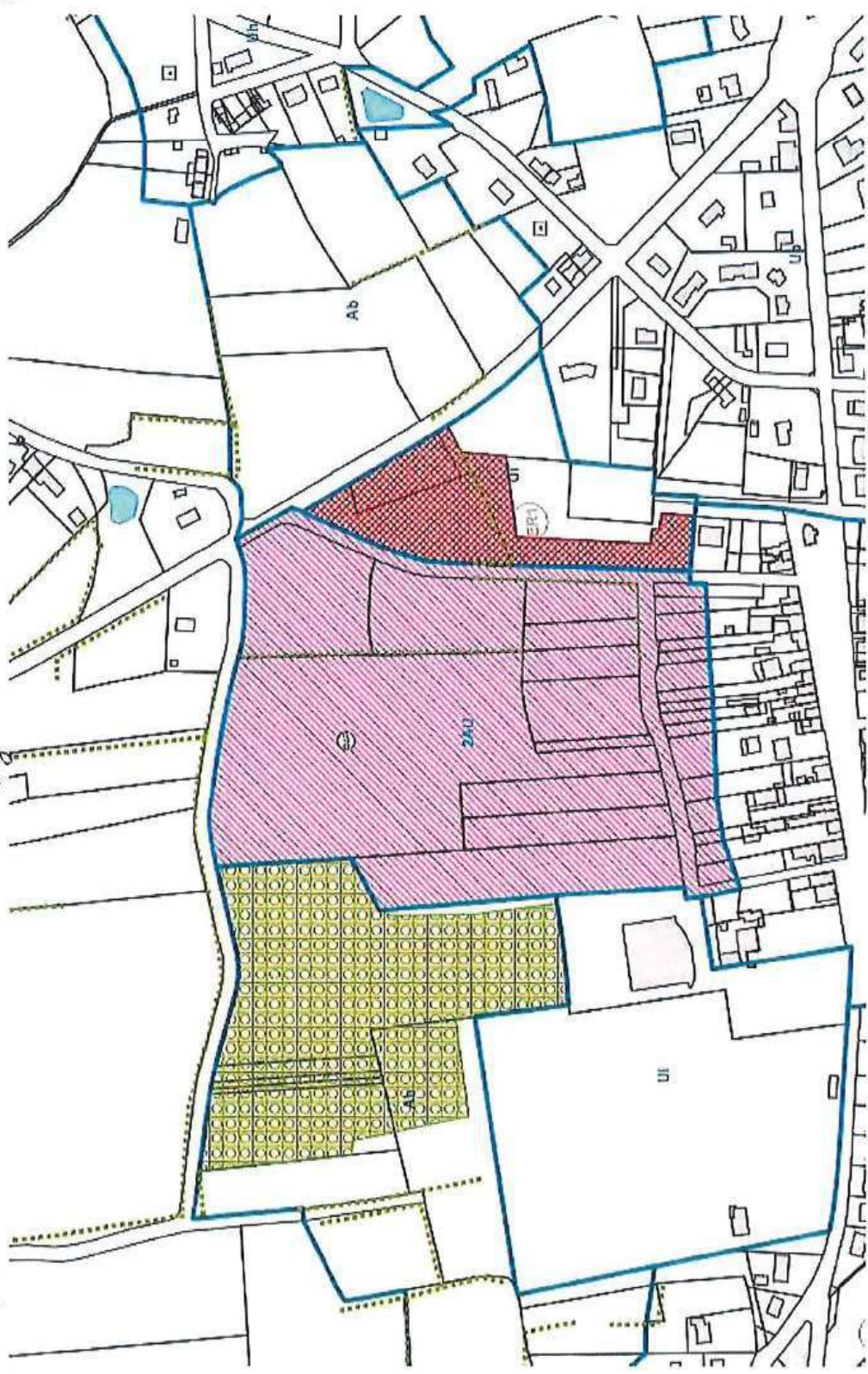
- ☐ U1 : zone d'équipements publics ou privés
- ☐ Ab : d'intérêt collectif
- ☐ 2 AU : zone agricole soumise à autorisation

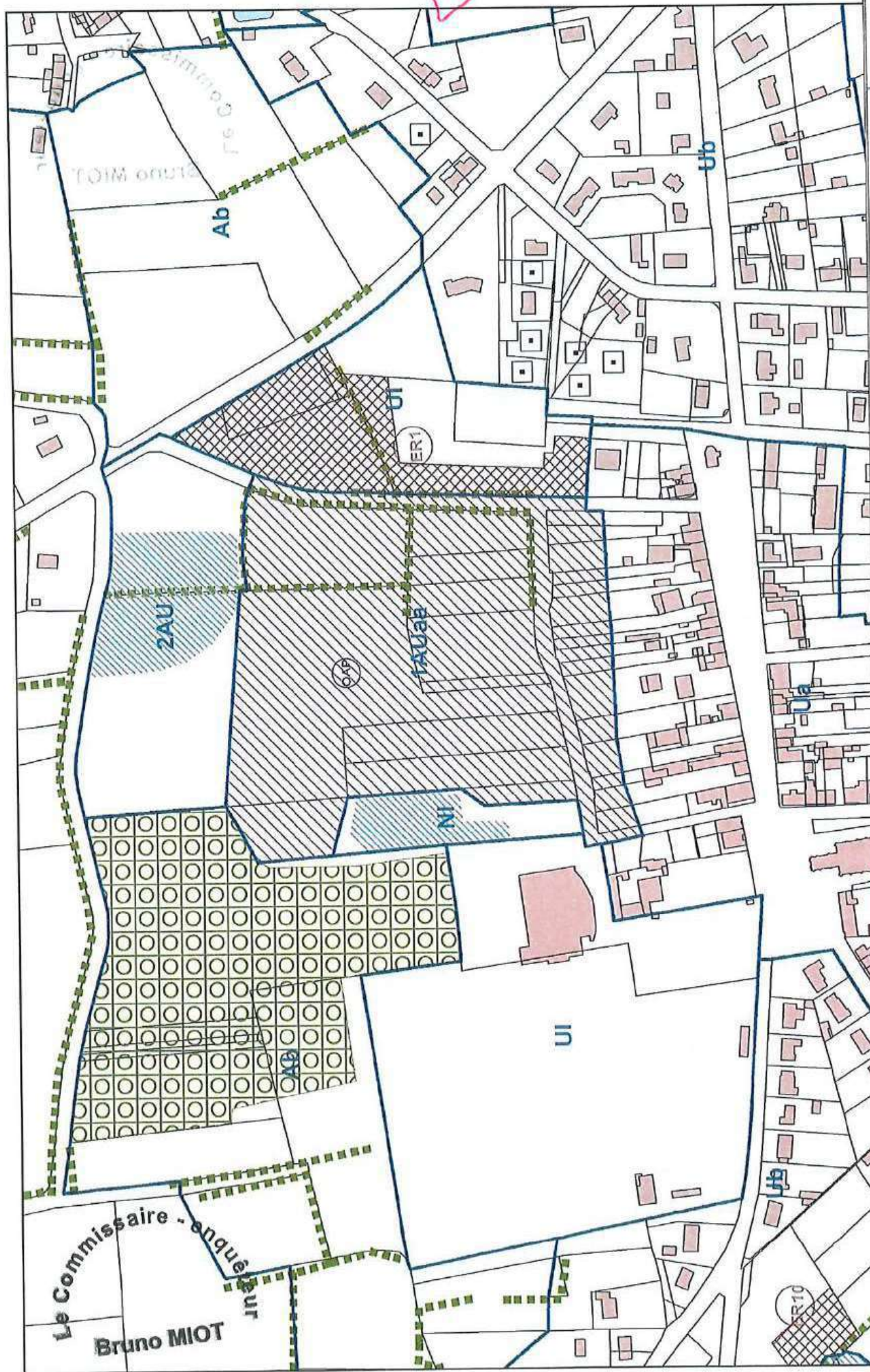
- ☐ AUa : Urbanisation dominante
- ☐ N1 : Zone naturelle à caractère agricole
- ☐ U1b : Zone à dominante d'habitat avec constructions déjà réalisées.

Le Commissaire - enquêteur
Bruno MIOT

ZONAGE EN VIGUEUR

17





SAINT ANNE SUR BRIVET - SEPTEMBRE 2024



Projet de
PLU

AGENCE CITTÉ CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citta.biz



COMMUNE DE SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Commissaire - enquêteur
Bruno MIOT

Enquête publique relative à la modification du PLU – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Par arrêté n° 2025-04-03 en date du 9 avril 2025, le Maire de Sainte Anne sur Brivet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur une modification du PLU visant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, secteur des Chêneteaux.

L'enquête publique se déroulera du Lundi 28 avril 2025, 9h00, au mercredi 28 mai 2025 inclus, 17h00.

Monsieur le Président du tribunal administratif a désigné Monsieur Bruno MIOT en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et monsieur Rémy BENOIT est désigné pour exercer les fonctions de Commissaire Enquêteur suppléant.

Les dossiers seront consultables pendant toute la durée de l'enquête, sur support papier ainsi qu'au format numérique, à la Mairie de Sainte Anne sur Brivet – 6, rue de l'Etang 44160 SAINTE ANNE SUR BRIVET – où toute personne pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public soit les :

- Lundi, Mardi, Mercredi, Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Jeudi et samedi de 9h à 12h.

Le dossier sera disponible sur le site Internet de la Mairie à l'adresse suivante : www.sainte-anne-sur-brivet.fr.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et les propositions du public peuvent être :

- Consignées dans le registre d'enquête publique ouvert en Mairie, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur,
- Adressées par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Sainte Anne sur Brivet – 6, rue de l'Etang – 44160 SAINTE ANNE SUR BRIVET avec en objet la mention « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur »,
- Par voie électronique : contact@sasbrivet.fr avec en objet la mention « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ».

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Sainte Anne sur Brivet les :

- Lundi 28 avril 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 17 mai 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 23 mai 2025 de 14H à 17H ;
- Mercredi 28 mai 2025 de 14h à 17H.

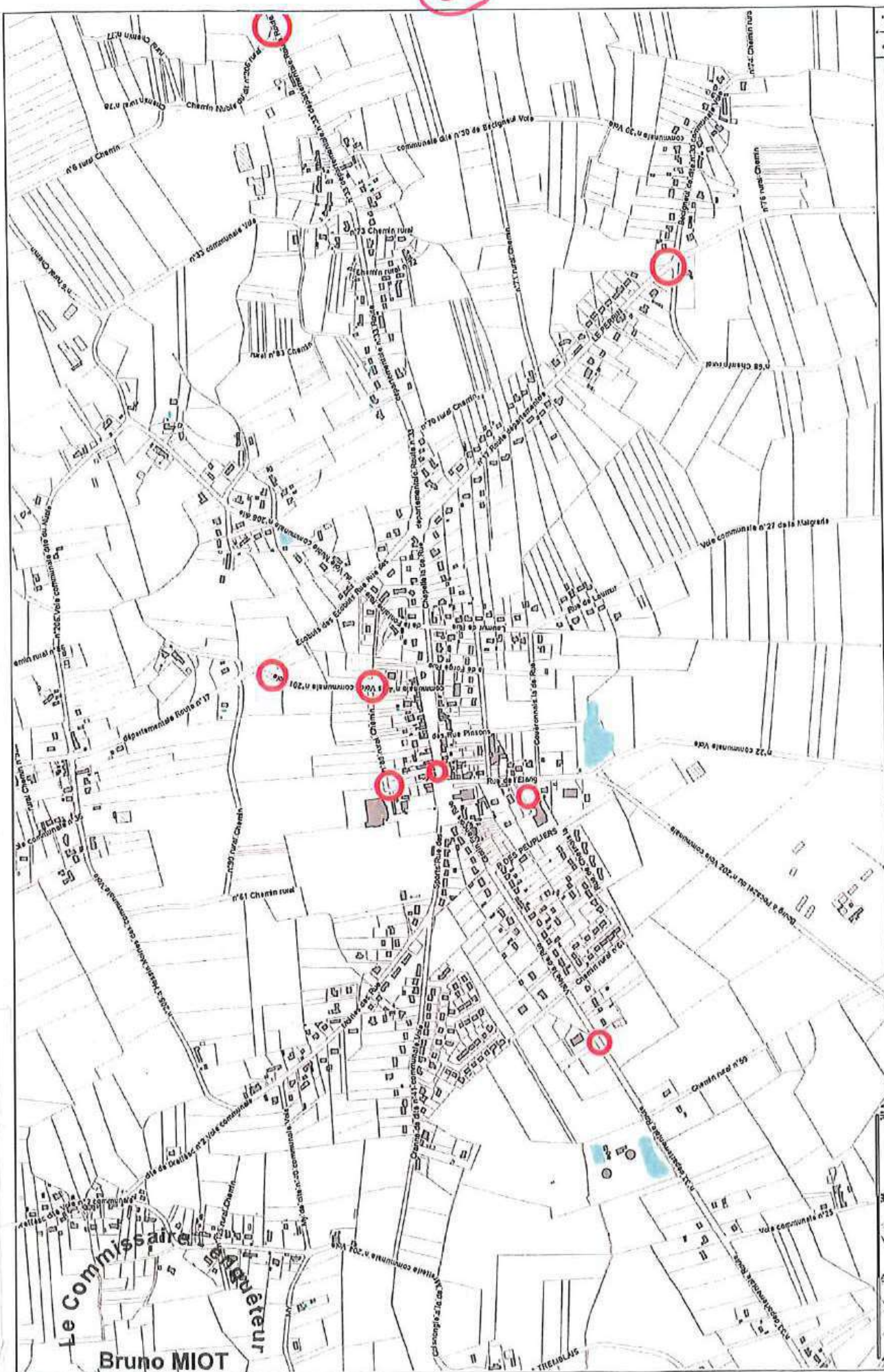
A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 8 jours pour transmettre à Mr le Maire son procès-verbal de de synthèse. Il disposera également d'un délai de 30 jours pour émettre son rapport dans lequel figureront ses conclusions et avis motivés. Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur dès que celui-ci aura été notifié à Mr le Maire, pendant au moins un an à compter de sa notification, en mairie aux jours et heures d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication sur demande écrite adressée à Mr le Maire.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et sera rappelé au cours des huit premiers jours de l'enquête. Il sera affiché pendant toute la durée de l'enquête publique notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Sainte Anne sur Brivet.

Une copie de l'avis publié sera annexée au dossier « avant l'ouverture » de l'enquête publique en ce qui concerne la première Insertion et « au cours » de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.


Le Maire, Jacques BOURDIN

170



EMPLACEMENT PANNEAUX ENQUETE PUBLIQUE

Carte de la commune de ...

Plan 1



2017-2018