

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du

# 1 – Notice

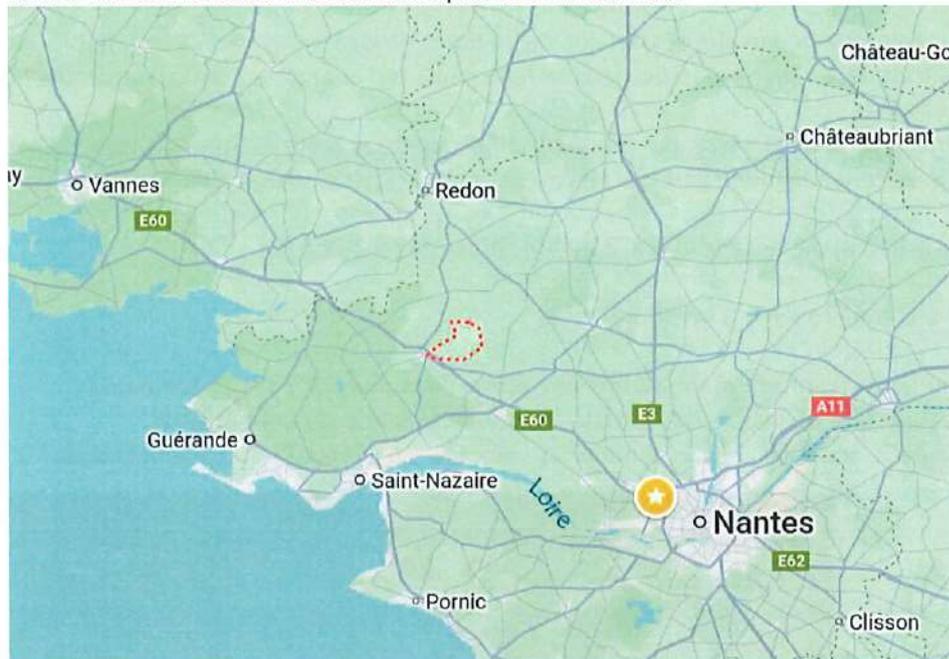


## SOMMAIRE

I – PRÉAMBULE	2
II – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTÉ COMMUNALE	2
III – JUSTIFICATION DE L’OUVERTURE À L’URBANISATION	5
3.1 Éléments de contexte	5
3.2 Identification des capacités d’accueil	6
3.3 Analyse des capacités d’urbanisation	8
3.4 Besoins en termes de surface	8
3.5 Choix du site	9
IV – PRESENTATION DU SITE	10
V – EVOLUTION DU PLU EN COURS	12
5.1 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	12
5.2 Évolution du règlement	13
5.3 Évolution du zonage	15
VI - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU	16
VII – INCIDENCES PRÉVISIONNELLES SUR L’ENVIRONNEMENT	17

## I - PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Anne-sur-Brivet se situe au Nord de la Loire Atlantique, entre Nantes et Vannes, entre Redon et Saint-Nazaire. Elle est limitrophe de Pontchâteau.



La commune est traversée par les routes départementales suivantes : la RD 33 entre Quilly et Pontchâteau en et la RD 17 qui relie Guenrouët à Campbon. Elle est bordée par la RN 165 Reliant Nantes à Vannes.

Sainte-Anne-sur-Brivet fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau - St Gildas des Bois, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), située en Loire Atlantique. Cette intercommunalité regroupe neuf communes, d'un seul tenant et sans enclave : Crossac, Drefféac, Guenrouët, Missillac, Pontchâteau, Sévérac, Saint –Gildas-des-Bois, Sainte-Anne-sur-Brivet et Sainte-Reine-de-Bretagne. Elle couvre 327 km<sup>2</sup> et compte 37 161 habitants.

Résultat de la fusion de deux Communautés de Communes en 2006 (celle de Pontchâteau et celle de Saint –Gildas-des-Bois), elle possède un bâtiment administratif dans chacune de ces deux villes et a pour objectif d'associer les communes membres dans un espace de solidarité, afin d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement du territoire.

Lors de la révision du PLU approuvée le 17 octobre 2017, le projet de territoire de la commune exprimé au travers du PADD s'est traduit par diverses orientations.

## II – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTÉ COMMUNALE

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.

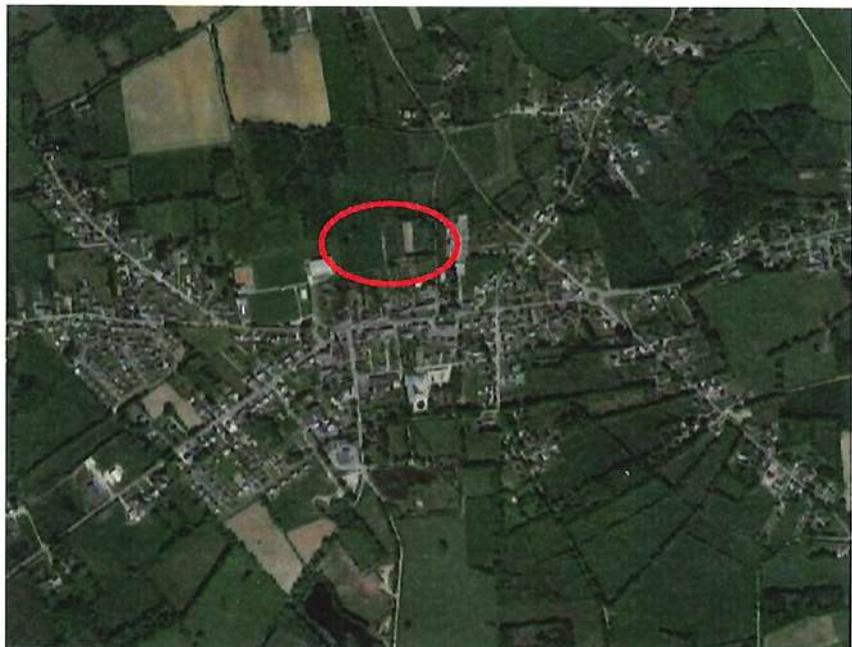
C'est dans ce contexte que la commune engage la présente procédure de modification.

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.



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 veut 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 municipes.**

*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 Chênetaux.

### 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.

#### 3.6 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.

### **3.7 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 :

<b>Dents creuses ponctuelles</b>	<b>Potentiel à court terme jusqu'en 2025</b>	<b>Rétention foncière forte</b>
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
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>17</b>

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<sup>er</sup> 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
<b>Total</b>	<b>88</b>

### 3.8 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

### 3.9 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 :

	Surface en ha
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 Chêneteaux 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.

### 3.10 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.

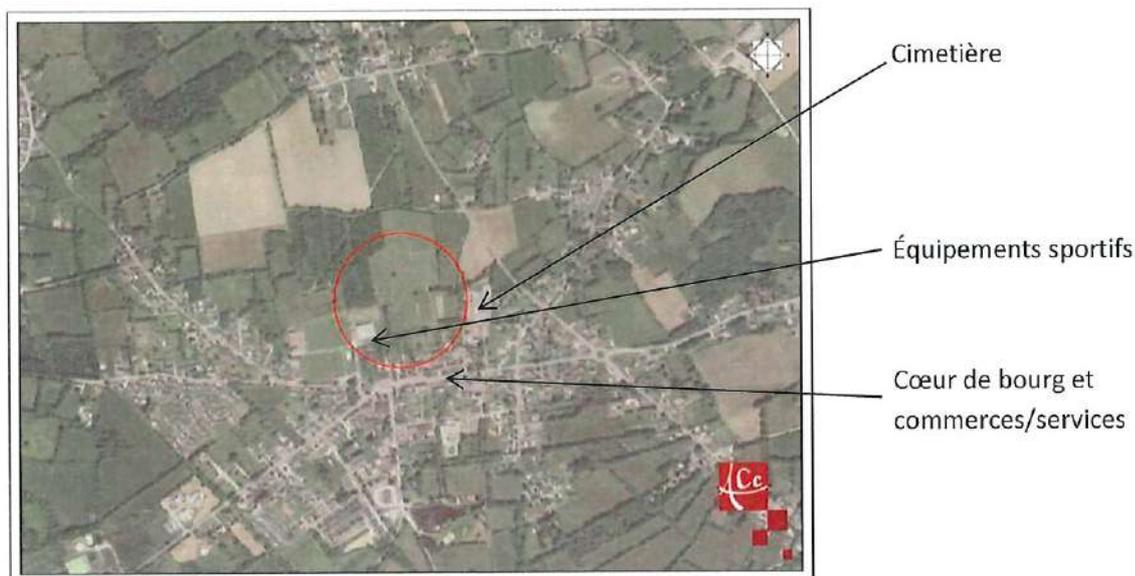
Le site des Chêneteaux représente au total 7ha70 mais la commune souhaite n'ouvrir qu'environ 6ha00 dont la maîtrise foncière est assurée. A raison de 20 log/ha, la programmation envisagée est :

- de 66 terrains à bâtir libres constructeurs d'environ 455m<sup>2</sup> 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...)

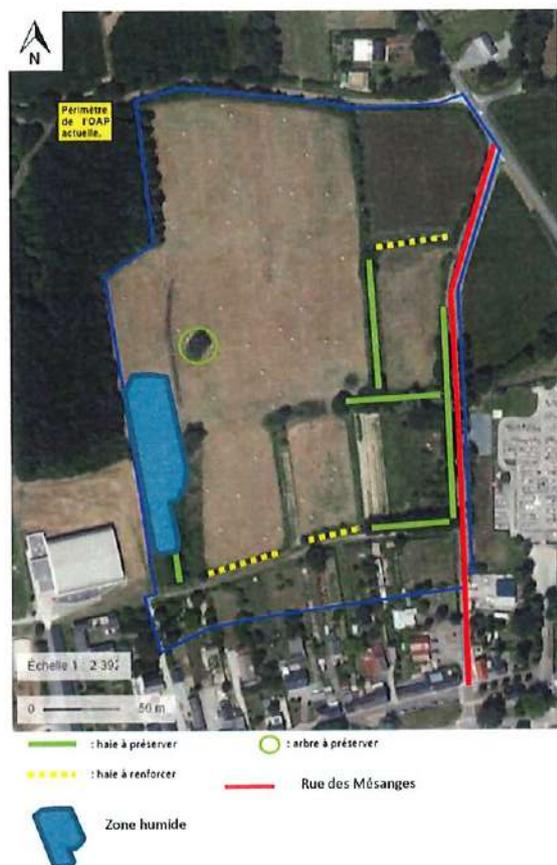
Il est envisagé de phaser l'opération afin d'aboutir à une production de 20 à 30 logements environ par an.

## IV – PRESENTATION DU SITE

Le site des Chêneteaux se positionne en continuité de la frange Nord du bourg. Il est à proximité immédiate du cœur de bourg et de ses services. Il est bordé à l’Ouest par des équipements sportifs, à l’Est par le cimetière et au Sud par des fonds de lots.



L’aménagement du site présente les enjeux suivants, dans la continuité de l’OAP existante :



- **Les enjeux de déplacement** : l’accès se fera par la rue des Mésanges seule voie d’accès au site. Afin de préserver la sécurité sur cette voie, aucun accès direct de lot ne sera autorisé. Un aménagement sécuritaire sera réalisé sur cette rue. En limite Est, la continuité douce longeant la rue des Mésanges sera créée.
- **Les enjeux urbains** : l’aménagement du site accueillera 120 logements environ avec une densité minimum de 23.5 log/ha dont un minimum de 33% de logements locatifs sociaux. L’urbanisation se fera par la réalisation par phase.
- **Les enjeux environnementaux** : le site comprend une zone humide à l’Ouest qui sort du périmètre de la zone 1AU projetée et de l’OAP. L’inventaire faunistique et floristique montre que les haies et arbres isolés sont à préserver, comme indiqué sur la carte jointe.
- **Les enjeux paysagers** : au-delà de la préservation des éléments arborés ci-avant, la composition renforcera les franges Est et transversales vers les équipements sportifs.
- **Les enjeux réseaux** : le site est desservi par les réseaux qui arrivent en périphérie : les réseaux souples et l’assainissement collectif ; la gestion des eaux pluviales se fera à l’échelle de l’opération.

- **Les enjeux agricoles** : le périmètre est une prairie fauchée sans vocation agricole depuis plusieurs années.
- **Le foncier** : celui-ci est sous maîtrise privée de plusieurs propriétaires dont la commune.

Au regard des enjeux et 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 :

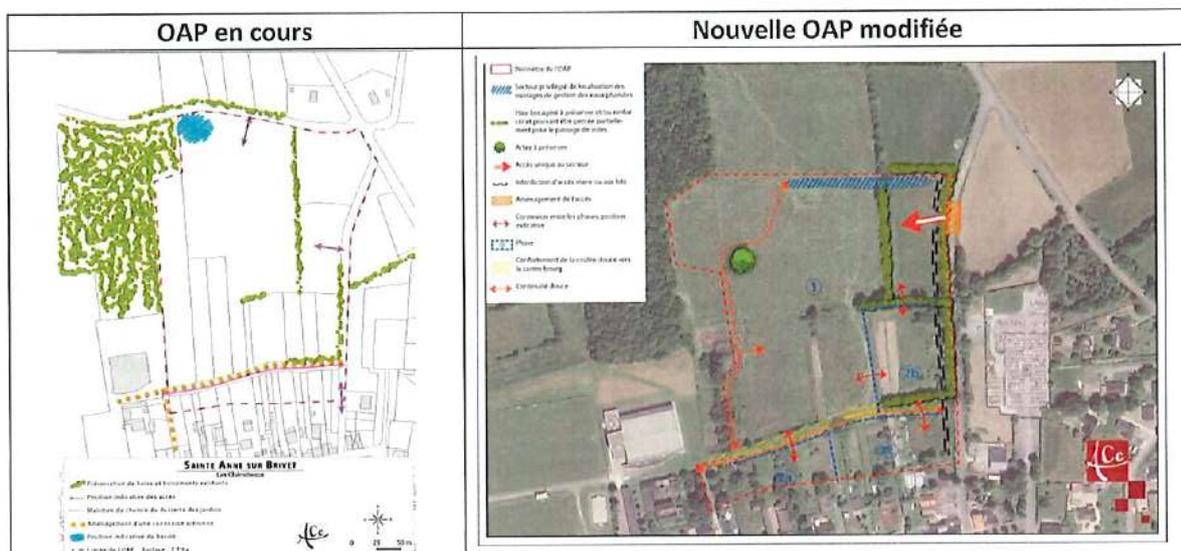
- Préservation de la zone humide Ouest qui est exclue de la zone 1AUa nouvelle et passe en zone NI, zone à vocation de préservation des espaces sensibles
- Conservation de l'arbre isolé en cœur de site
- Renforcement et/ou préservation de haies bocagères existantes et protection dans le zonage
- Pour 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
<b>Total</b>	<b>123 logements environ</b>	<b>4ha85 environ</b>	<b>24.4 log/ha environ</b>	

## V – EVOLUTION DU PLU EN COURS

### 5.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (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

**5.2 Évolution du règlement**

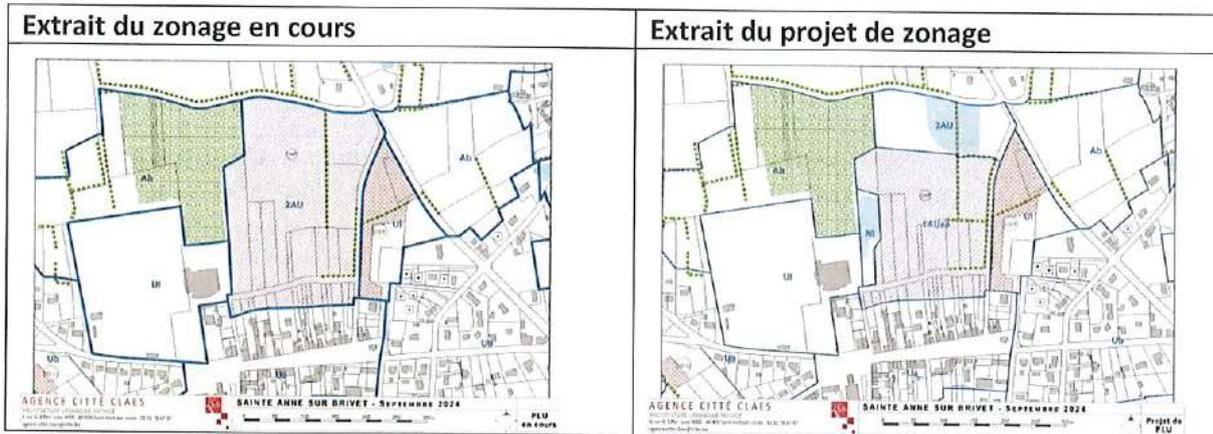
Le règlement est ponctuellement adapté en divers points pour faciliter l’instruction et/ou l’application. Le tableau ci-après expose l’évolution du règlement (stabilisé jaune) :

<p>Caractère de la zone 1AUa</p>	<p>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.</p>	<p>La zone 1AUa, équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l’urbanisation future à vocation dominante d’habitat. Elle se situe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au niveau du bourg : 1AUab de la Chesnaie, rue des Peupliers, et 1AUaa rue du Mortier Plat et aux Chêneteaux, rue des Mésanges</li> <li>- en continuité de l’urbanisation existante de Pontchâteau : 1AUab de la Hirtais</li> </ul>
<p>Article 1AUa 2</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et extensions à usage d’habitation et de services à condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> </ul> </li> </ul>
<p>Article 1AUa 3</p>	<p>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</p>	<p>3.2.1. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d’emprise de plateforme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De 6 m à double sens</li> <li>• De 4 m à sens unique</li> </ul>

	<p>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.</p>	<p>Des rétrécissements ponctuels de voies sont autorisés pour des dispositifs sécuritaires.</p>
Article 1AUa 13	<p>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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>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.</p>

### 5.3 Évolution du zonage

Le projet de PLU fait évoluer le zonage.



La zone 1AUaa s'appuie sur l'ancienne zone 2AU mais avec les corrections suivantes :

Limite Sud	La limite Sud reprend la limite précédente entre la zone 2AU et la zone Ua.
Limite Ouest	La zone est réduite au niveau de la zone humide et de la mare qui passent en zone NI. C'est une zone existante sur la commune qui comprend « les zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ».
Limite Nord	La limite est définie par la surface qu'il est cohérent d'avoir au regard de la consommation d'espace et de la capacité d'accueil de cette zone. Elle préserve également une zone humide située au Nord. Cette portion de zone reste en zone 2AU pour permettre quelques aménagements de terrain permettant l'acheminement des eaux pluviales vers leur exutoire (dépression ponctuelle du sol, cunette, noues...).
Limite Est	Cette limite est identique à la précédente en appui sur la limite de la zone U1 du cimetière. Elle intègre la rue des Mésanges. Ceci explique la différence de surface entre la zone 1AUaa et la surface de l'OAP qui n'intègre pas la voie.
Trame bocagère	Celle-ci est maintenue et étendue le long de la rue des Mésanges, en limite Nord du site et au cœur de la zone 1AUaa pour préserver les haies existantes ; celles-ci sont également protégées dans l'OAP.
Trame zone humide	Le zonage identifie par une trame les zones humides identifiées lors du diagnostic.

Le tableau suivant expose l'évolution des surfaces des zones :

	PLU en cours	Projet de PLU	Différence
Ua	6,31	6,31	-
Ub	49,08	49,08	-
Ubl	4,66	4,66	-
Ubs	0,87	0,87	-
UI	16,43	16,43	-
Uea	2,12	2,12	-
Ueb	1,85	1,85	-
Uh	73,4	73,4	-
<b>Total zone U</b>	<b>154,72</b>	<b>154,72</b>	-
1AUaa	1,40	6,46	+5,06 ha
1AUab	2,81	2,81	-
1AUec	32,94	32,94	-
2AU	7,37	1,87	-5,50 ha
<b>Total zone AU</b>	<b>44,51</b>	<b>44,08</b>	<b>- 0,44 ha</b>
A	1 639,23	1 639,23	-
Ab	24,77	24,77	-
Ai	137,99	137,99	-
Ah	10,93	10,93	-
<b>Total zone A</b>	<b>1 812,93</b>	<b>1 812,93</b>	-
Nn	450,12	450,12	-
Ns	163,63	163,63	-
NI	5,04	5,48	+0,44 ha
Nc	7,39	7,39	-
Ne	2,23	2,23	-
<b>Total N</b>	<b>628,40</b>	<b>628,84</b>	<b>+0,44 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 640,57</b>	<b>2 640,57</b>	-
EBC	79,6	79,6	-
EBr	23,8 et 141 km	23,8 et 141 km 164 km	- <b>+ 164 m linéaires</b>

## VI - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

Par délibération en date du 17 octobre 2017, la commune de Sainte-Anne-sur-Brivet a approuvé la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés. Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.

Au regard des objectifs du PADD, le projet de modification présent du PLU est compatible avec le PADD dans la mesure où les objets de modification respectent les principes suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation des Chêneteaux permet d'assurer une mixité sociale tout en permettant une offre en logement neuf au sein de la zone agglomérée
- les nouvelles possibilités d'urbanisation sont proposées dans le cadre de la présente modification au sein et en continuité de l'agglomération de Sainte-Anne-sur-Brivet, favorisant la densification des zones urbaines du PLU
- préservation du patrimoine végétal et naturel de la commune, en protégeant également les zones humides et la biodiversité
- préservation des enjeux agricoles de la commune

La mise en œuvre de ces principes dans le cadre de la présente modification permet de respecter les objectifs de limitation de la consommation foncière.

Le projet de modification du PLU de Sainte-Anne-sur-Brivet est donc compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Parallèlement, lors de la révision du PLU, celui-ci a été jugé compatible avec le SCoT en cours. La présente modification ne touche pas à l'économie générale du PADD et, par voie de conséquence, est compatible avec le SCoT.

Pour ce qui est de la consommation foncière (ZAN), ont été prises en compte les données en cours du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation des Chêneteaux a aussi été validée en réunion avec l'intercommunalité et la DDTM.

## VII – INCIDENCES PRÉVISIONNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des tableaux suivants expose les mesures d'évitements retenues pour le projet.

- Mesures d'évitement thématique de conception

	Evitements
<b>Eaux superficielles et souterraines</b>	Conservation des zones humides inventoriées Conservation de la mare Projet situé hors zone inondable Projet situé hors périmètre de captage d'eau potable
<b>Biodiversité Paysage</b>	Conservation des haies et de chêne isolé Absence de site naturel (ZNIEFF, site Natura 2000) au sein ou à proximité du projet
<b>Milieu humain</b>	Projet à proximité de la zone agglomérée : éviter les longs trajets

- Mesures d'évitement thématique en phase d'exploitation

Thématique	Impacts en fonctionnement	Mesures compensatoires
<b>Déchets</b>	Production de déchets organiques et déchets recyclables : verre, plastiques	Collecte des OM Mise en place de points d'apport volontaire
<b>Air</b>	Production de gaz d'échappement (voitures)	

<b>Sols</b>	Imperméabilisation des sols	Mise en place de stationnements enherbés Mise en place de noue de collecte des EP à la place de réseaux busés EP
<b>Eaux</b>	Risque de pollution diffuse ou accidentelle du milieu récepteur en aval du projet Augmentation des volumes rejetés au milieu naturel compte tenu de l'imperméabilisation des sols Production d'eaux usées qui devra être traitées par la station d'épuration	Création d'un (ou plusieurs) bassins tampons.  Création de bassin tampon  Traitement par la station d'épuration non saturée
<b>Paysage</b>	Impact visuel : constructions d'habitations individuelles et de collectifs...	Conservation des haies existantes et plantation de nouveaux arbres

• **Impact agricole et compensation :**

Le périmètre opérationnel concerne pour l'essentiel des terres exploitées en agriculture biologique par Monsieur Raphaël MORICEAU qui dispose de 2 sièges d'exploitation, l'un à Sainte-Anne-sur-Brivet (à environ 2 kms du site), l'autre à Saint-Étienne-de-Montluc.

Le projet utiliserait environ 3,4 ha des 150 ha que comprend son exploitation, soit environ 2%.

Les terrains sont actuellement exploités en prairie (ray-grass/trèfle) ou cultivés en blé noir.

Monsieur MORICEAU est par ailleurs également propriétaire en indivision de la parcelle 78p pour 1,5 ha.

Un protocole d'accord pour l'acquisition des terrains et pour l'indemnisation fermière pour la perte de terre sera conclue avec Monsieur MORICEAU qui en a acté et validé le principe.

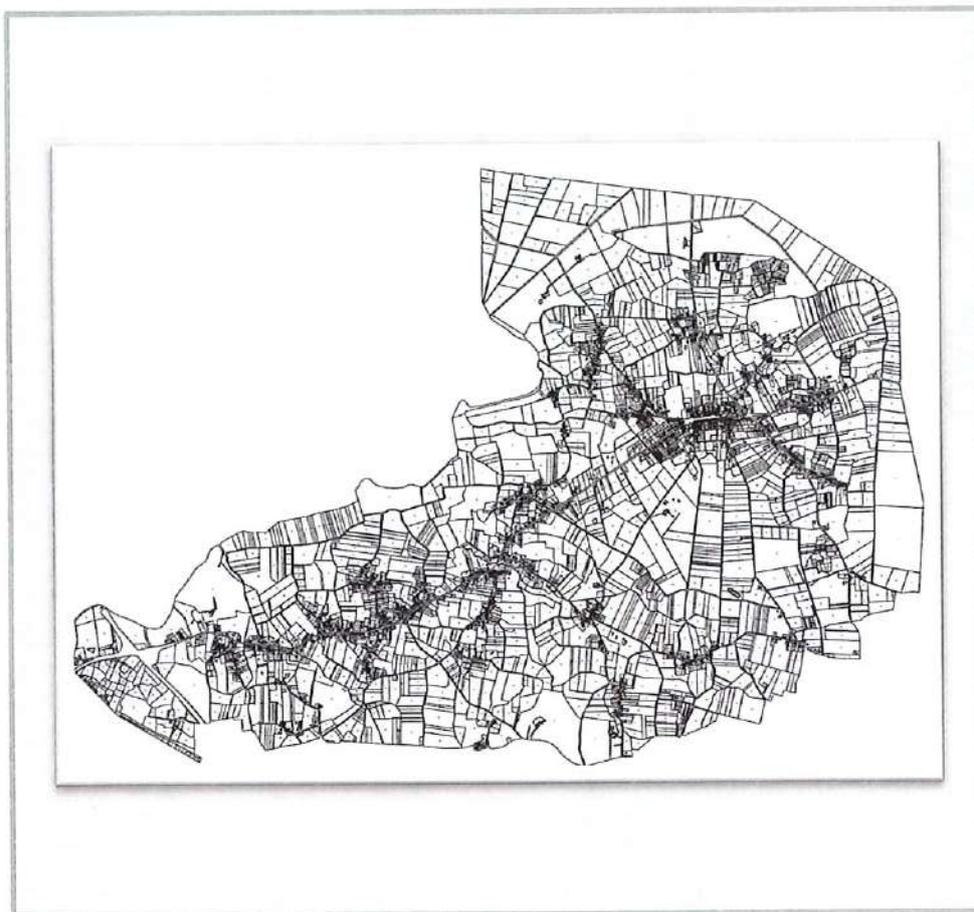
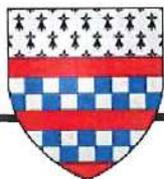
Au contact du quartier périphérique Sud, le périmètre d'étude se caractérise par des parcelles en forme de lanière (environ 15 terrains pour 1,4 ha) et servant de jardins d'agrément ou de potagers.

• **Conclusion**

Le diagnostic environnemental du site d'étude permet de connaître les enjeux environnementaux sur ce secteur.

Le futur projet d'aménagement qui sera réalisé sur ce secteur prendra en compte la doctrine de l'état « Eviter – Réduire – Compenser » dite « E-R-C ».

Ce diagnostic environnemental permet de prévoir les mesures d'évitement suivantes : Thématique	Évitements
Milieu humide	Conservation des zones humides inventoriées Conservation de la mare
Biodiversité Paysage	Conservation des haies (= trame verte) et de chêne isolé Conservation du secteur d'habitat du lézard vert



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du

## 2.1 – OAP en cours



## OAP – Les Chêneteaux

**SURFACE : 7,7 HA**

### ELÉMENTS 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 :

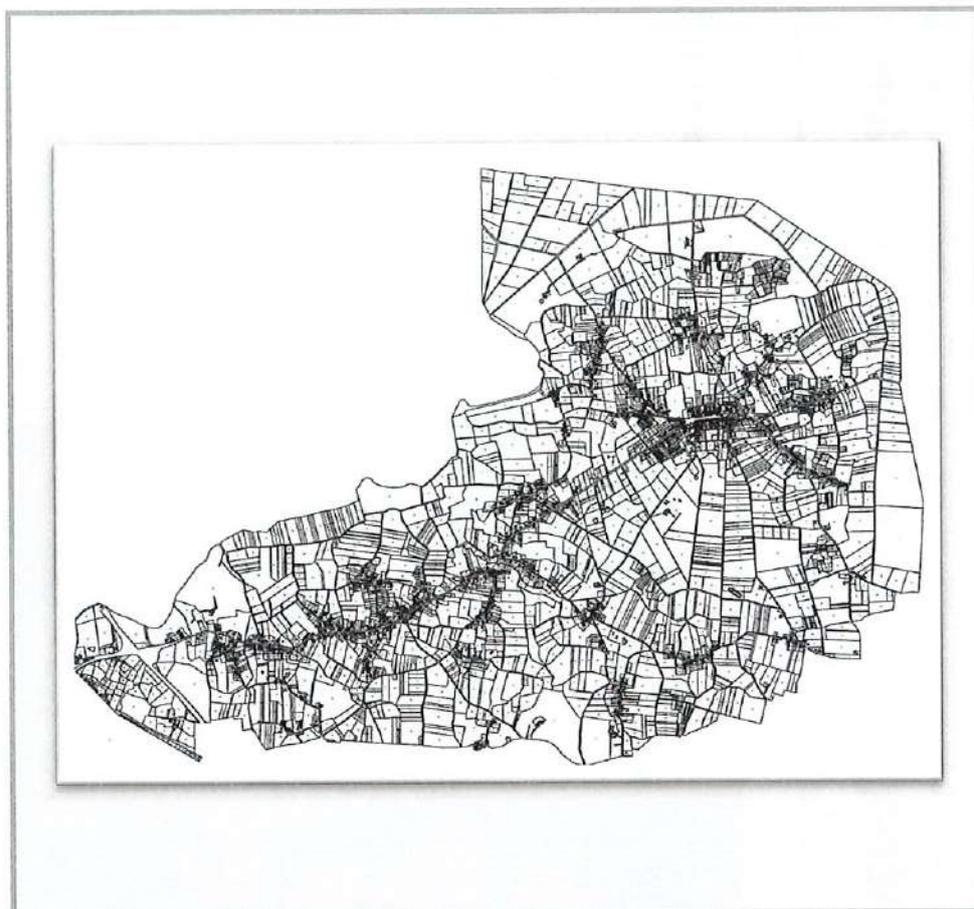
- Conservant au maximum les haies transversales au site et en maintenant dans leur intégralité les haies périphériques
- Organisant le maillage de liaisons douces en appui de ces haies vers les quartiers environnants et le cœur de bourg tout en privilégiant le chemin rural existant au sud
- Assurant 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 m<sup>3</sup> pour un débit de fuite de 44 l/s.





Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du

## 2.2 – OAP modifiées



---

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

---



## Secteur des Chêneteaux

OAP sectorielle

## 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.

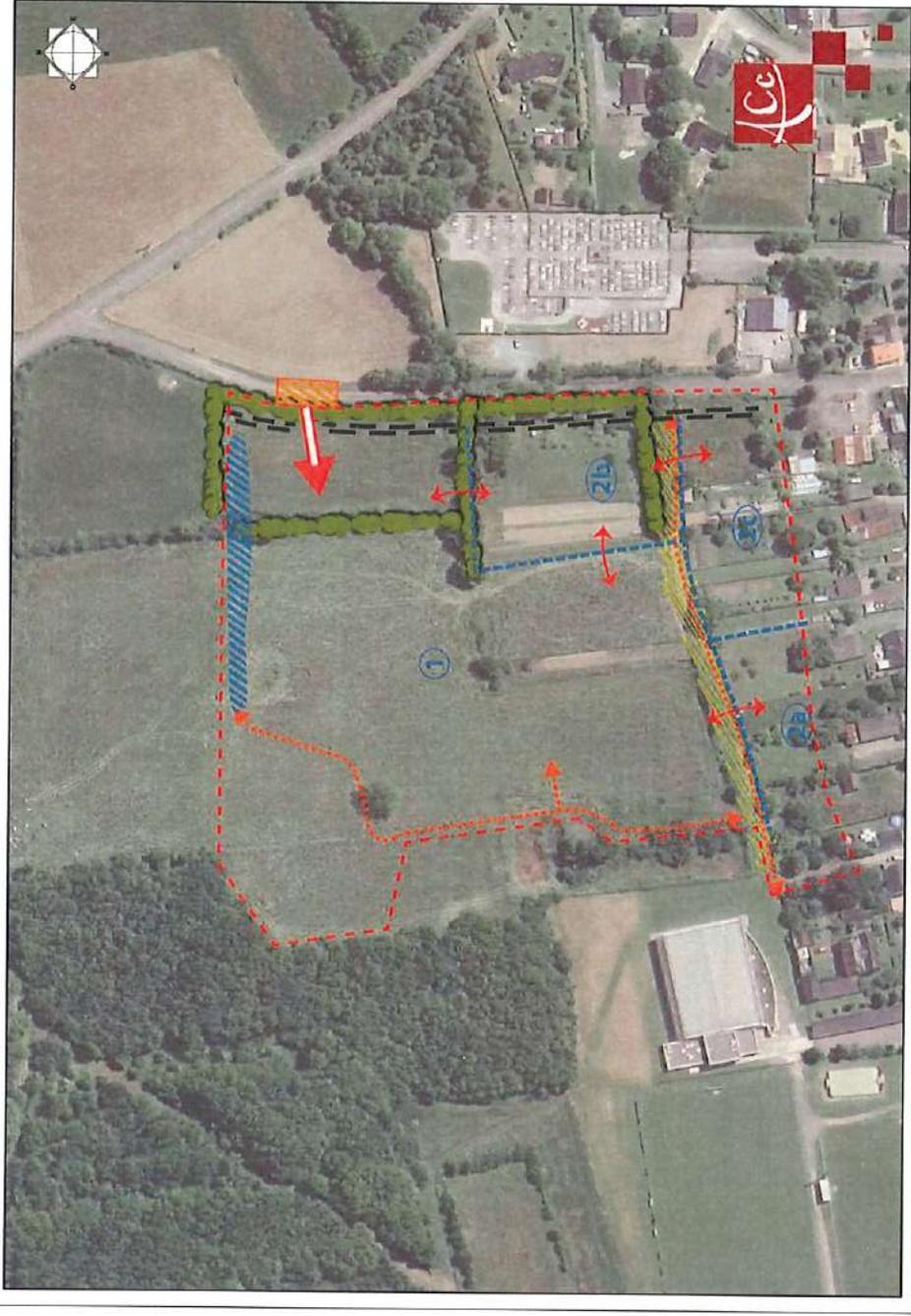
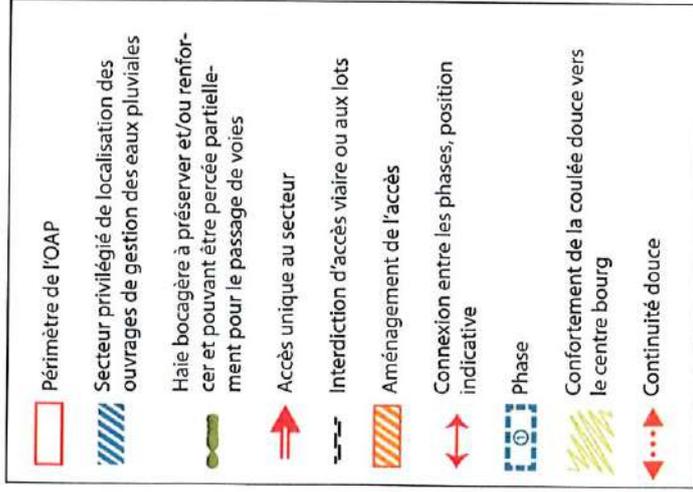
## Objectifs d'aménagements

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.

### ***Eléments de programmation et phasage***

- Surface de l'OAP : 4ha85 environ
- Zonage : 1AUaa (5ha06 dont 0ha20 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<sup>ème</sup> 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



## 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 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 resituer 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 îlots 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.