



Thouaré-sur-Loire

Plan Local d'Urbanisme

Modification

2.1 – Notice explicative

Pôle Aubinière

Approbation du 22 juin 2007
Modification du 11 décembre 2009

Préambule

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est un document qui expose le cadre de développement urbain de la commune sur une durée d'environ 10 ans. Le PLU de Thouaré-sur-Loire a été approuvé le 22 juin 2007. Il a régulièrement besoin d'être modifié, révisé partiellement ou complètement afin d'adapter ce cadre de développement aux nouveaux besoins de la société.

Un document réalisé selon les principes généraux d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU respecte les règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à savoir :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Contenu et organisation du document

Le PLU s'articule autour du projet d'aménagement et de développement durable, aussi appelé P.A.D.D. (pièce n°3 du document). Ce projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il se base sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services (compris dans la pièce n°2 du PLU, « rapport de présentation »).

Sur la base du PADD, plusieurs outils d'urbanisme sont mis en place dans la partie réglementaire et dans les orientations d'aménagement du PLU. La présente modification va porter sur ces éléments dans le respect du PADD.

Le PLU comprend également des annexes. Ce sont des documents issus d'autres réglementations que le cadre des plans locaux d'urbanisme et qui vont impacter sur les constructions ou installations envisagées sur le territoire communal.

Les éléments proposés à l'évolution dans la présente modification

- Les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU)

Certains secteurs délimités comportent des orientations d'aménagement. Elles peuvent indiquer, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, le programme et le schéma d'aménagement de ces secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- Le règlement (pièces écrites et pièces graphiques du PLU)

Le règlement comprend une partie écrite (le règlement au sens étroit et la légende du règlement) et une partie graphique (les plans de zonage). Ces deux parties se complètent.

Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les règles particulières à certains secteurs permettant d'atteindre les règles générales d'aménagement et d'urbanisme exposées dans les lignes précédentes. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire ; elles délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les parties qui sont modifiées dans le règlement sont : le règlement (au sens étroit), les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés, le zonage (création d'un secteur au sein de la zone UE). Ces trois derniers points vont affecter les plans de zonage du PLU. Les servitudes pour mixité sociale sont des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis. Elles se retrouvent dans la légende du règlement et les plans de zonage. Les emplacements réservés sont des secteurs réservés pour la création de voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

- Les annexes

La modification est l'occasion de mettre à jour les annexes bruits et périmètres des PAE.

I. MOTIFS ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La révision du Plan local d'urbanisme de Thouaré-sur-Loire a été approuvée le 22 juin 2007. Celle-ci a permis de fixer le cadre du développement de la commune pour les années suivantes. Ce document est amené à évoluer en fonction des besoins de la société.

En l'occurrence, l'évolution de la commune, l'avancement des projets et les évolutions législatives et règlementaires rendent nécessaire une modification du document en vigueur. Ces évolutions concernent à la fois l'habitat notamment social, les activités commerciales et la constructibilité en zone agricole. Elles vont dans le sens des axes fédérateur du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), à savoir :

- assurer un développement maîtrise et équilibré du territoire,
- préserver et valoriser les éléments patrimoniaux,

et de sa thématique « conforter le développement économique dans toutes ses composantes ».

1. L'accueil de nouveaux habitants et la mixité sociale

La modification sert, d'une part, à favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la mixité sociale sans modifier la superficie des zones urbaines ou à urbaniser. Elle facilite ainsi la réalisation des objectifs de construction de logements prévus au programme local de l'habitat et imposés par l'Etat en application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains.

2. La régulation de l'offre commerciale

Par ailleurs, la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, a amorcé la réforme de l'urbanisme commercial. Elle a modifié les dispositions en matière d'autorisation commerciale en changeant la composition des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial, en relevant les seuils d'autorisation et en modifiant les critères d'appréciation des projets. Plusieurs de ces dispositions tendent à préserver le commerce de proximité et de détail, ainsi qu'à rééquilibrer le développement des pôles commerciaux au profit d'une plus grande diversité commerciale.

Dans le cadre de ce nouveau dispositif législatif, Nantes Métropole, le 12 décembre 2008, a voté un dispositif de régulation de l'offre commerciale qui se développe autour de la révision de la charte d'orientation commerciale avec un objectif réaffirmé de limitation du développement des pôles commerciaux périphériques et de l'adaptation des PLU en deux temps (temps 1 : restriction des zones UE pouvant accueillir du commerce de détail (UEc) pris en compte dans la présente modification ; temps 2 : mise en place des nouveaux dispositifs de la loi LME dans les zones mixtes (UA, UB, ...).

Les dispositions règlementaires du PLU sont édictées dans le respect des trois priorités déjà inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la métropole de Nantes-Saint-Nazaire pour l'agglomération nantaise : faire évoluer au profit du centre de Nantes, le ratio de surfaces commerciales entre centre et périphérie ; développer et préserver l'offre de proximité, limiter les possibilités d'extension des pôles commerciaux périphériques existants et veiller à leur équilibre et complémentarité.

3. Les constructions en zone agricole

En outre, l'évolution du code rural et la volonté de mieux encadrer les constructions en zone agricole amènent à une évolution du règlement du document d'urbanisme. Ainsi, la modification porte sur le logement de fonction, l'accueil d'activités liées à l'activité agricole et la préservation du patrimoine en zone agricole.

4. Des adaptations du PLU liées à l'avancement du projet urbain

Cette modification est l'occasion d'adapter certains éléments (servitudes de mixité sociale, emplacement réservé), notamment lorsque des projets ont été réalisés.

5. Actualisation des annexes

Enfin, elle permet également d'actualiser des annexes.

Pour visualiser l'ensemble des modifications apportées, se reporter aux annexes situées à la fin de ce document.

II. DECLINAISON DES OBJECTIFS DANS LE PLU

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1.1 Modification du secteur entre le Guette-Loup et le Pré-Poulain

Le taux de logements sociaux est revu à la hausse. Il passe ainsi de 20% à 25%, avec un minimum de 20% par tranche opérationnelle.

1.2 Modification du secteur Rue de la Maurienne / Le Bois

Le projet d'aménagement de ce secteur est revu afin d'y augmenter la construction de logements, notamment sociaux. Le nombre de logements y est porté à 80 au lieu de 55 dont un minimum de 25% de locatifs sociaux. La SHON habitat passe ainsi à 12 000 m². Par ailleurs, le schéma de voirie est modifié notamment pour améliorer l'accès sur les voies adjacentes et la desserte interne. Ainsi, conformément à l'avis du Conseil Général, il n'y a plus d'accès sur le giratoire de la RD 209. Il est déplacé sur la rue de la Maurienne. Les tracés des voies internes sont précisés.

1.3 Modification du secteur Halleray

L'orientation d'aménagement prévoyait un équipement d'intérêt général de type établissement pour l'accueil de personnes âgées. Mais, depuis, il a été décidé de développer la résidence Léontine Vié en y créant 60 lits supplémentaires, soit une capacité totale de 80 lits. L'équipement ne se réalisant pas sur le Halleray, l'espace ainsi libéré sera affecté à du logement pour primo-accédants. Il ne sera donc plus question de renforcer la mixité d'usage sur ce secteur. De plus, la coulée verte est maintenue au cœur du secteur.

Parallèlement, le programme de logement du secteur est modifié, passant de 26 logements à 60 logements dont 14 locatifs sociaux.

Du fait de cette orientation, la servitude de mixité sociale n°1 est supprimée.

1.4 Modification du secteur Rue de Nantes

La-aussi, le taux de logements sociaux est augmenté. Il passe de 25 à 30%.

Par ailleurs, le tracé du principe d'accès piétons-cycles qui longeait la voie ferrée est modifié. Il est désormais au cœur de l'opération. Suite à une erreur matérielle, l'espace vert longeant le Pré Poulain en bordure de la rue de Nantes est repositionné comme il était prévu à l'origine.

1.5 Modification du secteur Gare sud

Le parking-relai de la gare a été réalisé. Sa configuration actuelle impose de revoir le périmètre du secteur à dominante tertiaire, commerces, services ainsi que celui du secteur d'habitat diversifié. Il en résulte une baisse des surfaces constructibles. La SHON totale sur l'orientation d'aménagement est donc diminuée dans les mêmes proportions. Elle passe ainsi de 11 200 m² à 10 300 m².

Cependant, afin de conserver les possibilités de constructibilité d'habitat, la quote-part de cette SHON dédiée à l'habitat est maintenue à 9 100 m² pour réaliser les 110 logements.

Parallèlement, la surface hors œuvre nette (SHON) affectée au commerce est supprimée afin de donner plus de souplesse dans l'aménagement de la zone. Cela ne s'oppose pas à la diversité de fonction de cette zone.

Par ailleurs, le taux de logements locatifs sociaux est porté à 30% au lieu de 20% favorisant la mixité sociale exposée dans le projet d'aménagement et de développement durable et permettant de rattraper l'objectif de logements sociaux imposés par la loi.

Le schéma de voirie est également modifié. En effet, l'orientation d'aménagement faisait passer la voirie sur le P+r ce qui n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité. En conséquence, les véhicules motorisés n'auront plus d'accès direct sur le P+r depuis le secteur d'aménagement « Gare sud » ; cela aura pour conséquence de limiter le trafic dans ce secteur et d'y favoriser les modes doux. Par ailleurs, un espace vert est prévu entre le P+r et la nouvelle voie pour favoriser la qualité paysagère du site.

1.6 Suppression du secteur Bellevue

Le secteur de Bellevue a fait l'objet d'une demande de permis de lotir déposée en 2005, soit avant l'approbation du plan local d'urbanisme actuel. Ce lotissement nommé « Le Drouetty » a été autorisé selon les règles du document d'urbanisme antérieur. Cette orientation d'aménagement ne se justifie donc plus. L'opération d'aménagement a été réalisée ; la servitude de mixité sociale n°4 ne se justifie donc plus.

1.7 Modification du plan de localisation des orientations d'aménagement

La suppression de l'orientation d'aménagement du secteur Bellevue et la modification du périmètre de celle du secteur Sud gare impliquent la modification du plan de localisation des orientations d'aménagement.

2. REGLEMENT

2.1 Définitions

L'évolution des lois et règlements en matière de modernisation de l'économie conduisent à créer de nouvelles définitions pour réguler les implantations d'activités commerciales. Ces nouveaux termes sont :

- Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique
- Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels

Ils sont repris dans le règlement des zones UE.

2.2 Zone UE et création d'un secteur UEc

Les zones UE reprennent les principes de la Charte d'orientation commerciale de l'agglomération nantaise ratifiée par Nantes Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'ensemble des maires de l'agglomération.

Principes et bilan de la charte de 2003

La charte de 2003 identifie quatre grandes familles de pôles commerciaux qui constituent l'armature commerciale de l'agglomération nantaise : l'hypercentre, 11 pôles périphériques d'influence régionale ou d'agglomération, 11 pôles intermédiaires d'influence intercommunale ou interquartier, 71 pôles de proximité.

Thouaré-sur-Loire comprend deux pôles commerciaux : le centre-ville reconnu en pôle de proximité et le centre commercial Rive Droite qui est un pôle intermédiaire. Par ailleurs,

quelques commerces existent également en dehors de ces pôles, à proximité de la gare, à l'espace commercial Guette Loup et le long de la RD 723.

Les objectifs de la charte de 2003 étaient d'organiser le développement de l'offre commerciale de périphérie et de renforcer les pôles commerciaux de proximité. Entre 2004 et 2007, le dispositif a permis de contenir les autorisations de surfaces commerciales dans les limites et les critères fixés par la Charte, soit 10 450 m² autorisés en moyenne annuelle par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC) sur l'ensemble de l'agglomération.

Nouveau dispositif pour 2009-2012

La charte met en place un nouveau dispositif pour la période 2009-2012. Il a pour objectifs, d'une part, de maîtriser l'évolution des surfaces commerciales dans une limite de 11 000 m² par an sur l'ensemble de l'agglomération ; d'autre part d'organiser les conditions favorables au développement durable du commerce, c'est-à-dire en favorisant le commerce de proximité, économe en déplacements motorisés, réduisant les consommations d'espace et d'énergies non renouvelables et s'intégrant dans la ville.

Le commerce de proximité à Thouaré- sur-Loire est structuré autour :

- du pôle intermédiaire Rive Droite regroupant un hypermarché et une petite galerie marchande (4 900 m²), dont l'attractivité rayonne au-delà de la commune ;
- d'un ensemble de petits commerces et services installés dans le centre-bourg (1050m²). La proximité du pôle Rive Droite avec le centre-bourg constitue une caractéristique qui a sans doute pesé sur l'organisation commerciale ;
- quelques commerces très spécialisés dans le domaine de l'équipement de la maison (piscines, clôtures, vérandas, etc.) qui se sont développés en bordure de la Route de Paris ;
- l'espace commercial Guette Loup.

Les commerces diffus sont eux présents dans des proportions marginales.

La commune se caractérise par un taux d'activités commercial supérieur à la moyenne de l'agglomération nantaise : 24% pour la commune de Thouaré-sur-Loire contre 14,1% sur la totalité du territoire de Nantes Métropole (source INSEE – AURAN).

De ce constat, il ressort que les commerces de proximité représentent une part minoritaire de l'activité commerciale sur la commune de Thouaré-sur-Loire. En conséquence, Nantes Métropole souhaite par le biais de nouveaux dispositifs décrits ci-après opérer un rééquilibrage au profit des commerces présents sur le pôle centre de Thouaré-sur-Loire, ceci conformément aux orientations de la Charte d'orientation commerciale de l'agglomération nantaise et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cela se traduit par l'arrêt du développement géographique de la zone commerciale Rive Droite ; l'empêchement de créer de nouveaux pôles ; un développement limité des surfaces commerciales du pôle Rive Droite tout en permettant l'amélioration de son fonctionnement.

Conséquence de ce nouveau dispositif sur le plan local d'urbanisme

Sur le plan réglementaire, ceci est retranscrit dans le PLU par :

- la définition de la nouvelle zone UE : La zone UE est une zone déjà urbanisée, destinée à recevoir des activités économiques : commerces de gros, services bureaux, activités artisanales. Les activités commerciales existantes ont une capacité d'extension limitée à 50 m² de SHON. Les activités commerciales de détail y sont interdites à l'exception du secteur UEc ;

- la définition du nouveau secteur UEc, au sein de la zone UE : le secteur UEc est destiné à recevoir principalement des activités économiques et commerciales : commerces de détail existants, activités de loisirs et de restauration, bureaux.

Dans les secteurs UEc sont autorisés :

- les opérations de démolition-reconstruction de commerces de détail existants à la date de la modification du PLU dans la limite d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de la surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale ;
- l'extension des constructions à destination de commerces de détail, existantes à la date de la modification du PLU, dans la limite d'un plafond :
 - a. de 50 m² de SHON pour les constructions de 0 à 1 000 m² des SHON ;
 - b. de 125 m² de SHON pour les constructions de 1 000 à 2 500 m² de SHON ;
 - c. d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m² de SHON.
- La création d'un secteur UEc pour la zone commerciale Rive Droite : situé en entrée de ville de Thouaré-sur-Loire à proximité immédiate de la RD 68. Ce pôle représente un total de 4 900 m² de surface de vente. Il est classé en secteur UEt au PLU en vigueur ; à la place, il est proposé de créer un secteur UEc, circonscrit entre la rue des Bouleaux à l'Est, la rue de Nantes (RD 68) au Sud et la rue de la Malnoue à l'Ouest.

La zone UE au PLU fait 68,8 hectares. De cette surface, 3,7 hectares sont proposés en UEc, soit 5,4% de la zone UE.

2.3 Zone agricole (A)

L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié. Ces évolutions visent à mieux encadrer les constructions en zone agricole.

En effet, la référence aux articles du Code rural (L. 311 et L. 312) mentionnés au premier alinéa s'est avérée erronée suite à une évolution de ce code. Par ailleurs, l'article L. 312 cité (et dont le contenu est désormais repris dans les articles L. 312-5 et L. 312-6 du code rural) fait référence au schéma départemental des structures qui détermine, pour chaque production la superficie minimale d'installation requise. En citant cette référence pour les constructions et installations agricoles, le risque serait de bloquer l'installation de nouveaux agriculteurs sur de petites surfaces souvent offertes en milieu périurbain. Il est donc proposé de supprimer cette référence mais de l'ajouter à l'alinéa 3 concernant les constructions des logements de fonction pour encadrer strictement ces autorisations en zone A.

Par ailleurs, il est ajouté une précision à l'alinéa 2 permettant le changement de destination des bâtiments identifiés au motif de leur intérêt architectural. Tel que rédigé aujourd'hui, et en lien avec l'alinéa précédent, cet alinéa ne permet pas une transformation en logement autre qu'un logement pour un exploitant agricole. Afin de préserver ce patrimoine, il convient de préciser qu'une destination non liée à l'exploitation agricole y est autorisée.

Enfin, après concertation avec la Chambre d'agriculture, il est proposé d'encadrer plus strictement les constructions permettant de développer des activités d'accueil touristique et liées à l'activité agricole. Pour ce faire, l'alinéa 5 précise que ces activités restent effectivement un accessoire de l'exploitation agricole en activité. Il est proposé de limiter leur implantation aux constructions existantes en offrant une possibilité d'extension de 50 m² de SHOB à la date d'approbation de la présente modification.

3. SERVITUDES POUR MIXITE SOCIALE

3.1 Modification de la légende du règlement

La réalisation du lotissement « Le Drouetty » sur le secteur de l'orientation d'aménagement Bellevue rend obsolète la servitude pour mixité sociale n°4. Par ailleurs, l'orientation d'aménagement du secteur Halleray y oblige la réalisation de logements sociaux. La-aussi, la servitude pour mixité sociale n°1 ne se justifie plus. Pour ces raisons, ces servitudes pour mixité sociale sont supprimées de la légende du règlement.

3.2 Modification des plans de zonage

De ce fait, les plans de zonage correspondant sont modifiés. Il s'agit des plans 65-39 pour la réserve de mixité sociale n°4 et 64-38 pour la réserve de mixité sociale n°1.

4. EMBLEMES RESERVES

L'emplacement réservé n°4 a permis l'acquisition des terrains du cimetière et de son stationnement. Cette emprise est désormais publique et l'équipement réalisé. L'emplacement n'est donc plus nécessaire ; il est supprimé.

5. ANNEXES

5.1 Annexe Bruit

L'annexe bruit reprend l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres. Cet arrêté impose des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments construits aux abords des voies bruyantes. En l'occurrence, la rue des Ponts a été identifiée en zone C3 ; cela signifie qu'un isolement acoustique est obligatoire sur une bande de 100 mètres le long de la voie. Lors de la révision générale, la partie méridionale de la rue du Port avait été cartographiée en zone C3 alors que cela aurait dû être la partie sud de la rue des Ponts. Cette erreur est réparée sur le plan modifié.

5.2 PAE

Le programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) est un outil de financement d'équipements publics. Le PAE Sud Jauneau a été abrogé par la délibération n°2007-96 du Conseil communautaire de Nantes Métropole réuni le 22 juin 2007. En conséquence, la délibération n°28.03.98/2 du Conseil municipal de Thouaré-sur-Loire instituant ce P.A.E. est supprimée des délibérations des P.A.E. ; son périmètre est supprimé du plan Zones d'Aménagement Concerté / Programme d'Aménagement d'Ensemble.

III. PIECES MODIFIEES OU SUPPRIMEES

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1.1 Orientations d'aménagement

- Suppression du secteur Bellevue
- Modification du secteur Sud Gare
- Modification du secteur Halleray
- Modification du secteur Maurienne / Le Bois
- Modification du secteur entre le Guette Loup et le Pré Poulain
- Modification du secteur Rue de Nantes

1.2 Plan de localisation des orientations d'aménagement

- Suppression de l'orientation d'aménagement secteur Bellevue,

2. PIECES ECRITES

2.1 Règlement

- Créations et modification de définitions
- Création d'un secteur UEc
- Modification du règlement de la zone A

2.2 Légende du règlement

- Suppression de l'emplacement réservé n°4
- Suppression de la servitude pour mixité sociale n°1
- Suppression de la servitude pour mixité sociale n°4

3. PIECES GRAPHIQUES - Plans de zonage

- Création d'un secteur UEc sur le plan 65-38
- Suppression de l'emplacement réservé n°4 sur le plan 65-38
- Suppression de la réserve de mixité sociale n°1 sur le plan 64-34
- Suppression de la réserve de mixité sociale n°4 sur le plan 65-39

4. ANNEXES – Périmètre de ZAC, PAE et périmètre d'étude

- Modification de l'annexe Bruit
- Suppression du périmètre du PAE Sud Jauneau
- Suppression de la délibération n°28.03.98/2 du Conseil municipal de Thouaré-sur-Loire instituant le PAE Sud Jauneau

ANNEXES

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR ENTRE LE GUETTE-LOUP ET LE PRE POULAIN

Avant modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Secteur entre le Guette-Loup et le Pré Poulain



Description du site

Bordé par deux ruisseaux (Guette-Loup et Pré-Poulain), ce site intègre différentes coulées vertes existantes. Au Sud, il est bordé par un tissu résidentiel pavillonnaire organisé en lotissement et au Nord, il fait face à une zone partiellement agricole.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création d'une voie inter-quartier Est / Ouest reliant la rue de Carquefou sur la commune de Thouaré-sur-Loire à Sainte-Luce-sur-Loire avec une capacité d'emprise pour un transport en commun.
- création d'un mail Nord / Sud qui rejoint le bas de la vallée.
- valorisation des coulées vertes avec l'aménagement de liaisons piétons / vélos et conservation des relations visuelles avec les ruisseaux du Pré-Poulain et du Guette-Loup.
- création de logements dont 20% de locatifs sociaux.
- diversification de la typologie des logements afin d'accueillir de nouveaux habitants, garantir l'accès de tous au logement (notamment jeunes ménages et seniors), avec :
 - * maisons individuelles.
 - * logement intermédiaire.
 - * logement collectif.
- intégration du bâti au tissu urbain.
- création de commerces de proximité et de services pour le nouveau pôle de vie de ce quartier.
- création de nouveaux équipements: une école et une maison de quartier.
- aménagement de l'entrée de ville au Nord-Est du secteur.

PROGRAMME

Surface totale du site : 547200 m²
 SHON habitat : 143000 m²
 Nombre de logements : 1 200

PLU - Orientations d'aménagement - version du 12/07/2006

Enjeux / Objectifs

- créer une liaison interquartier Est / Ouest rejoignant le territoire de Thouaré sur Loire à Sainte Luce sur Loire.
- renforcer les liaisons Nord / Sud à travers des voiries et des liaisons douces.
- proposer de l'habitat en l'intégrant au tissu urbain existant et en l'adaptant à la population.
- créer des équipements nécessaires à l'évolution du parc de logements : école, maison de quartier.
- mise en valeur des coulées vertes autour des ruisseaux.



Ouverture visuelle vers Sainte-Luce-sur-Loire.




Large ouverture visuelle vers la coulée verte au Sud.

Orientations d'aménagement

Nantes Métropole

Après modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Secteur entre le Guette-Loup et le Pré Poulain



Description du site

Bordé par deux ruisseaux (Guette-Loup et Pré-Poulain), ce site intègre différentes coulées vertes existantes. Au Sud, il est bordé par un tissu résidentiel pavillonnaire organisé en lotissement et au Nord, il fait face à une zone partiellement agricole.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création d'une voie interquartier Est/Ouest reliant la rue de Carquefou sur la commune de Thouaré-sur-Loire à Sainte-Luce-sur-Loire avec une capacité d'emprise pour un transport en commun ;
- création d'un mail Nord/Sud qui rejoint le bas de vallée ;
- valorisation des coulées vertes avec l'aménagement de liaisons piétons/vélos et conservation des relations visuelles avec les ruisseaux du Pré-Poulain et du Guette-Loup ;
- création de logements dont 25% de locatifs sociaux avec un minimum de 20% par tranche opérationnelle ;
- diversification de la typologie des logements afin d'accueillir de nouveaux habitants, garantir l'accès de tous au logement (notamment jeunes ménages et seniors), avec :
 - * maisons individuelles
 - * logement intermédiaire
 - * logement collectif ;
- intégration du bâti au tissu urbain ;
- création de commerces de proximité et de services pour le nouveau pôle de vie de ce quartier ;
- création de nouveaux équipements : une école et une maison de quartier
- aménagement de l'entrée de ville au Nord-Est du secteur


PROGRAMME

Surface totale du site : 547 200m²
 SHON habitat : 143 000m²
 Nombre de logements : 1 200


PLU - Orientations d'aménagement - version du 15/06/2009

Enjeux / Objectifs

- créer une liaison interquartier Est/Ouest rejoignant le territoire de Thouaré-sur-Loire à Sainte-Luce-sur-Loire ;
- renforcer les liaisons Nord/Sud à travers des voiries et des liaisons douces ;
- proposer de l'habitat en l'intégrant au tissu urbain existant et en l'adaptant à la population ;
- créer des équipements nécessaires à l'évolution du parc de logements : école, maison de quartier ;
- mise en valeur des coulées vertes autour des ruisseaux.



Ouverture visuelle vers Sainte-Luce-sur-Loire.



Large ouverture visuelle vers la coulée verte au Sud.

Orientations d'aménagement

Nantes Métropole


MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT RUE DE LA MAURIENNE / LE BOIS

Avant modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Rue de la Maurienne/Le Bois

Orientations d'aménagement


Description du site



A l'Est de la RD 209, ce site fait face à la ZAC des Deux Ruisseaux. Au Sud et à l'Est, il est environné d'un tissu résidentiel pavillonnaire constituant la ZAC du Clairais, tandis qu'au Nord se développe une zone partiellement agricole.

Enjeux / Objectifs

- créer un lien entre la ZAC du Clairais et la ZAC des Deux Ruisseaux
- densifier et proposer une mixité d'habitat



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création d'une voie traversante Est - Ouest reliant la RD 209 d'une part à la rue de Puymorens d'autre part.
- aménagement d'une liaison douce piéton - vélo entre la RD 209 et le chemin des Bois.
- création de logements dont 20% de locatifs sociaux.

PROGRAMME

- Surface totale du site : 37000 m²
- SHON habitat : 5400 m²
- Nombre de logements : 55

PLU - Orientations d'aménagement - version du 12/07/2006


Nantes Métropole
LAURANTIE BÉGIN

Après modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Rue de la Maurienne/Le Bois

Orientations d'aménagement


Description du site



A l'Est de la RD 209, ce site fait face à la ZAC des Deux Ruisseaux. Au Sud et à l'Est, il est environné d'un tissu résidentiel pavillonnaire constituant la ZAC du Clairais, tandis qu'au Nord se développe une zone partiellement agricole.

Enjeux / Objectifs

- créer un lien entre la ZAC du Clairais et la ZAC des Deux Ruisseaux ;
- densifier et proposer une mixité d'habitat.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création d'une voie reliant la rue de la Maurienne d'une part, à la rue de Puymorens d'autre part ;
- aménagement d'une liaison douce piéton-velo entre la RD 209 et le chemin des Bois ;
- création de logements dont 25% de locatifs sociaux.

PROGRAMME

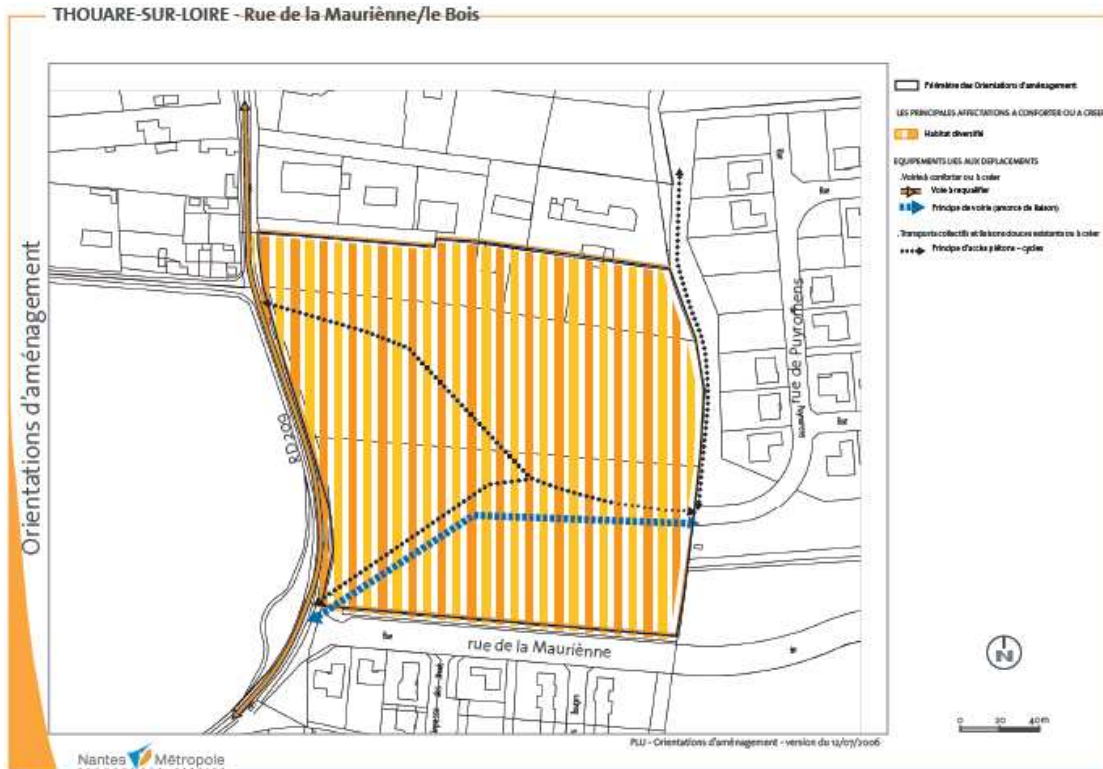
- Surface totale du site : 37 000m²
- SHON habitat : 12 000m²
- Nombre de logements : 80

PLU - Orientations d'aménagement - version du 15/06/2009

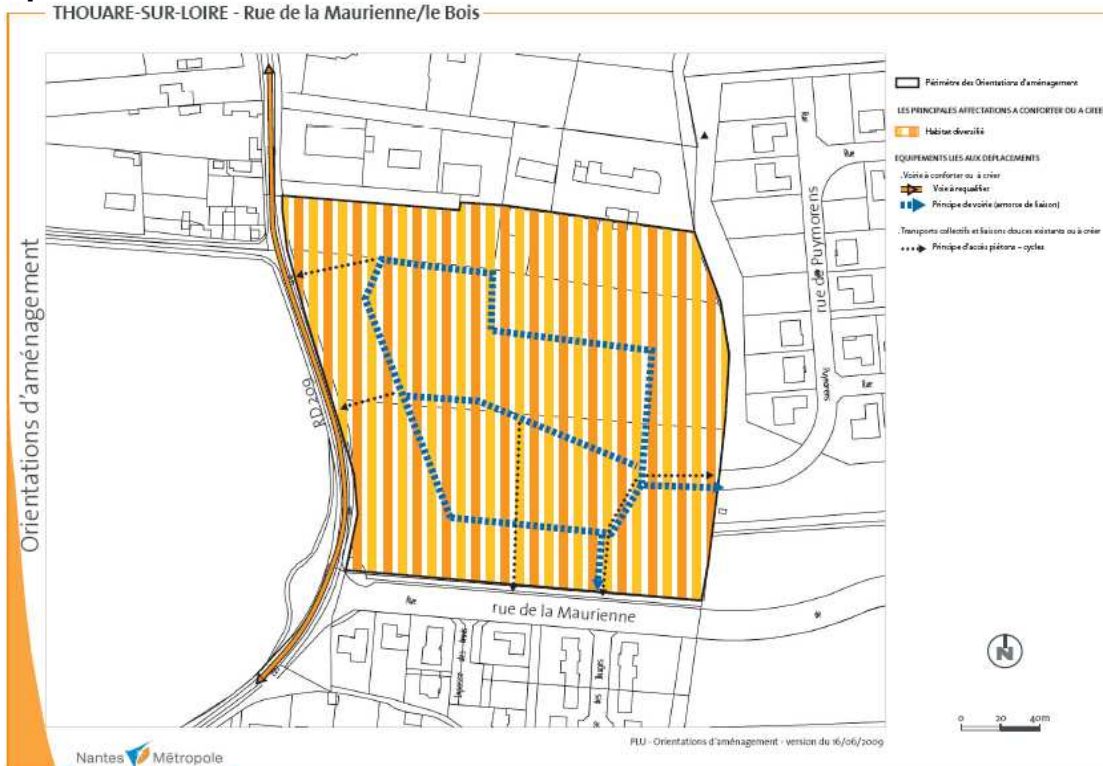
Nantes Métropole
LAURANTIE BÉGIN

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT RUE DE LA MAURIENNE / LE BOIS

Avant modification



Après modification



Modification du 11 décembre 2009

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT HALLERAY

Avant modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Halleray

Description du site
Le secteur Halleray est localisé à 1 km à l'Ouest du bourg de Thouaré-sur-Loire. Il est inséré dans un tissu résidentiel pavillonnaire relativement dense et fait face, au Sud-Ouest, à un collège.

Enjeux / Objectifs

- renforcer la mixité sociale du quartier.
- réaliser de l'habitat relativement dense.
- renforcer la mixité d'usage par l'implantation d'un équipement.
- installer une coulée verte entre l'établissement et les logements.
- créer une voie inter-quartier en connexion avec Sainte-Luce-sur-Loire.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création de logements dont 20 % de locatifs sociaux.
- création d'une voie inter-quartier reliant la rue de Bélem à la route de la Barre, vers la commune de Sainte-Luce-sur-Loire.
- création d'une coulée verte Nord/Sud intégrant des déplacements doux.
- création d'une voie de desserte traversant le site Nord Ouest / Sud Est reliant la rue Jacques Cartier, la rue A. Duquesne et la rue des Îles Marquises.
- implantation d'un équipement de type établissement pour l'accueil des personnes âgées au Sud en vis-à-vis avec le collège.



PROGRAMME

- Surface totale du site : 31800 m²
- SHON totale (habitat et équipement) : 7000 m²
- Nombre de logements : 26 + maison de retraite

PLU - Orientations d'aménagement - version du 12/07/2006

Nantes Métropole

Orientations d'aménagement



large ouverture visuelle depuis la partie haute du site

Après modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Halleray

Description du site
Le secteur Halleray est localisé à 1 km à l'Ouest du bourg de Thouaré-sur-Loire. Il est inséré dans un tissu résidentiel pavillonnaire relativement dense et fait face, au Sud-Ouest, à un collège.

Enjeux / Objectifs

- renforcer la mixité sociale du quartier;
- réaliser de l'habitat relativement dense;
- installer une coulée verte au coeur du secteur;
- créer une voie inter-quartier en connexion avec Sainte Luce-sur-Loire.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création de logements dont 20% de locatifs sociaux ;
- création d'une voie inter-quartier reliant la rue de Bélem à la route de la Barre, vers la commune de Sainte-Luce-sur-Loire ;
- création d'une coulée verte Nord/Sud intégrant des déplacements doux;
- création d'une voie de desserte traversant le site NordOuest/Sud Est reliant la rue Jacques Cartier, la rue A. Duquesne et la rue des Marquises.



PROGRAMME

- Surface totale : 31 800m²
- SHON totale habitat : 8 000m²
- Nombre de logements : 60 dont 14 locatifs sociaux

PLU - Orientations d'aménagement - version du 15/06/2009

Nantes Métropole

Orientations d'aménagement



large ouverture visuelle depuis la partie haute du site

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT HALLERAY

Avant modification



Après modification



Modification du 11 décembre 2009

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT RUE DE NANTES

Avant modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Rue de Nantes



Description du site

Dans le centre bourg de Thouaré sur Loire, le site se développe entre la voie ferrée au Sud et un quartier résidentiel pavillonnaire au Nord. Il est bordé de deux voies passantes: la rue de Nantes et la rue des Ponts, vers le Loroux Bottereau.

Enjeux / Objectifs

- renforcer le bourg et diversifier le parc de logements en favorisant la mixité sociale.
- renforcer l'attractivité du bourg en diversifiant les activités et commerces.
- mettre en scène l'accès au centre bourg.
- favoriser les liaisons douces.
- aménager les abords de la voie ferrée.
- offrir de nouvelles places de stationnement public: à proximité du centre commerçant.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- mise en oeuvre d'une voie de desserte au coeur du nouveau quartier depuis la rue des Ponts jusqu'à la rue de Nantes.
- création d'un mail Nord Ouest - Sud Est permettant une liaison douce au coeur de la ZAC, ouvrant au Sud sur l'aménagement d'un espace vert autour du pré-poulain.
- aménagement d'un parc de stationnement au coeur du site en bordure de la voie de desserte.
- valorisation de la façade urbaine sur les axes principaux.
- création de logements dont 25% de locatifs sociaux, densification.
- implantation d'activités et de commerces de proximité.
- aménagement d'une liaison piéton - vélo et confortement de l'espace végétalisé le long de la voie ferrée.
- aménagement de liaisons piéton - vélo entre la ZAC et les quartiers voisins.

PROGRAMME

Surface totale du site : 39500 m²
SHON commerces/activités : 600 m²
SHON habitat : 18700 m²
Nombre de logements : 260

PLU - Orientations d'aménagement - version du 12/07/2006

Orientations d'aménagement

Nantes Métropole
URBANISME

Après modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Rue de Nantes



Description du site

Dans le centre bourg de Thouaré-sur-Loire, le site se développe entre la voie ferrée au Sud et un quartier résidentiel pavillonnaire au Nord. Il est bordé de deux voies passantes: la rue de Nantes et la rue des Ponts, vers le Loroux-Bottereau.

Enjeux / Objectifs

- renforcer le bourg et diversifier le parc de logements en favorisant la mixité sociale ;
- renforcer l'attractivité du bourg en diversifiant les activités et commerces ;
- mettre en scène l'accès au centre bourg ;
- favoriser les liaisons douces ;
- aménager les abords de la voie ferrée ;
- offrir de nouvelles places de stationnement public à proximité du centre commerçant.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- mise en oeuvre d'une voie de desserte au coeur du nouveau quartier depuis la rue des Ponts jusqu'à la rue de Nantes ;
- création d'un mail Nord Ouest/Sud Est permettant une liaison douce au coeur de la ZAC, ouvrant au Sud sur l'aménagement d'un espace vert autour du Pré-Poulain ;
- aménagement d'un parc de stationnement au coeur du site en bordure de la voie de desserte ;
- valorisation de la façade urbaine sur les axes principaux ;
- création de logements dont 30% de locatifs sociaux, densification ;
- implantation d'activités et de commerces de proximité ;
- aménagement d'une liaison piétons/vélos et confortement de l'espace végétalisé le long de la voie ferrée ;
- aménagement de liaison piétons/vélos entre la ZAC et les quartiers voisins.

PROGRAMME

Surface totale du site : 39 500m²
SHON commerces/activités : 600m²
SHON habitat : 18 700m²
Nombre de logements : 260

PLU - Orientations d'aménagement - version du 15/06/2009

Orientations d'aménagement

Nantes Métropole
URBANISME

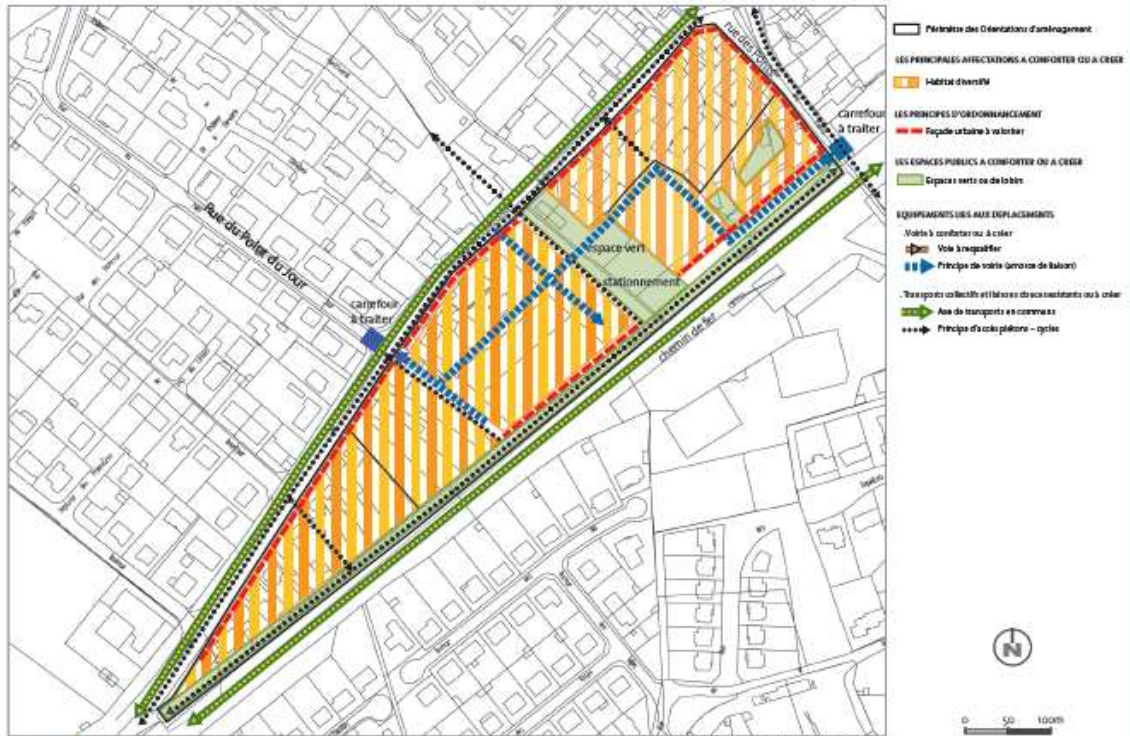
Modification du 11 décembre 2009

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT RUE DE NANTES

Avant modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Rue de Nantes

Orientations d'aménagement



Après modification

THOUARE-SUR-LOIRE - Rue de Nantes

Orientations d'aménagement



Modification du 11 décembre 2009

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT GARE SUD

Avant modification


THOUARE-SUR-LOIRE - Gare sud

Orientations d'aménagement

Description du site
Situé à proximité immédiate du centre bourg (150 m), ce secteur s'étend au Sud de la gare SNCF. Bordé au Nord par la voie ferrée et à l'Est par la rue des Ponts qui relie Thouaré à Saint-Julien-de-Concelles.

Enjeux / Objectifs

- améliorer la desserte de la gare, faciliter la mobilité.
- conforter le cœur commercial du centre.
- densifier l'habitat.
- améliorer les liaisons douces avec les autres quartiers (le centre bourg et la Loire).
- traiter l'entrée de ville.
- affirmer et valoriser l'identité ligérienne.


Repère visuel du clocher de Thouaré perçu à la sortie de la gare.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- création d'un espace public autour de la gare SNCF intégrant du stationnement et préservant la relation visuelle avec le centre bourg.
- confortement des activités avec une vitrine sur la rue des Ponts et le long des quais.
- densification de l'habitat, création de logements dont 20 % de locatifs sociaux.
- traitement des liaisons douces et des voies interquartiers (vers le centre bourg, vers Sainte-Luce-sur-Loire et Mauves-sur-Loire).
- étude paysagère spécifique pour l'aménagement des abords du ruisseau du Pré-Poulain.

PROGRAMME

- Surface totale du site : 19750 m²
- SHON habitat : 9100 m²
- SHON commerce : 2100 m²
- Nombre de logements : 110

PLU - Orientations d'aménagement - version du 12/07/2006

Nantes Métropole

Après modification


THOUARE-SUR-LOIRE - Gare sud

Orientations d'aménagement

Description du site
Situé à proximité immédiate du centre bourg (150m), ce secteur s'étend au Sud de la gare ferroviaire. Bordé au Nord par la voie ferrée, et à l'Est par la rue des Ponts qui relie Thouaré à Saint-Julien-de-Concelles.

Enjeux / Objectifs

- améliorer la desserte de la gare, faciliter la mobilité;
- conforter le cœur commercial du centre;
- améliorer les liaisons douces avec les autres quartiers (le centre bourg et la Loire);
- traiter l'entrée de ville;
- affirmer et valoriser l'identité ligérienne.


Repère visuel du clocher de Thouaré perçu à la sortie de la gare.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- confortement des activités avec une vitrine sur la rue des Ponts et le long des quais;
- densification de l'habitat, création de logements dont 30% de locatifs sociaux;
- traitement des liaisons douces et des voies interquartiers (vers le centre bourg, vers Sainte-Luce-sur-Loire et Mauves-sur-Loire);
- étude paysagère spécifique pour l'aménagement des abords du ruisseau du Pré-Poulain.

PROGRAMME

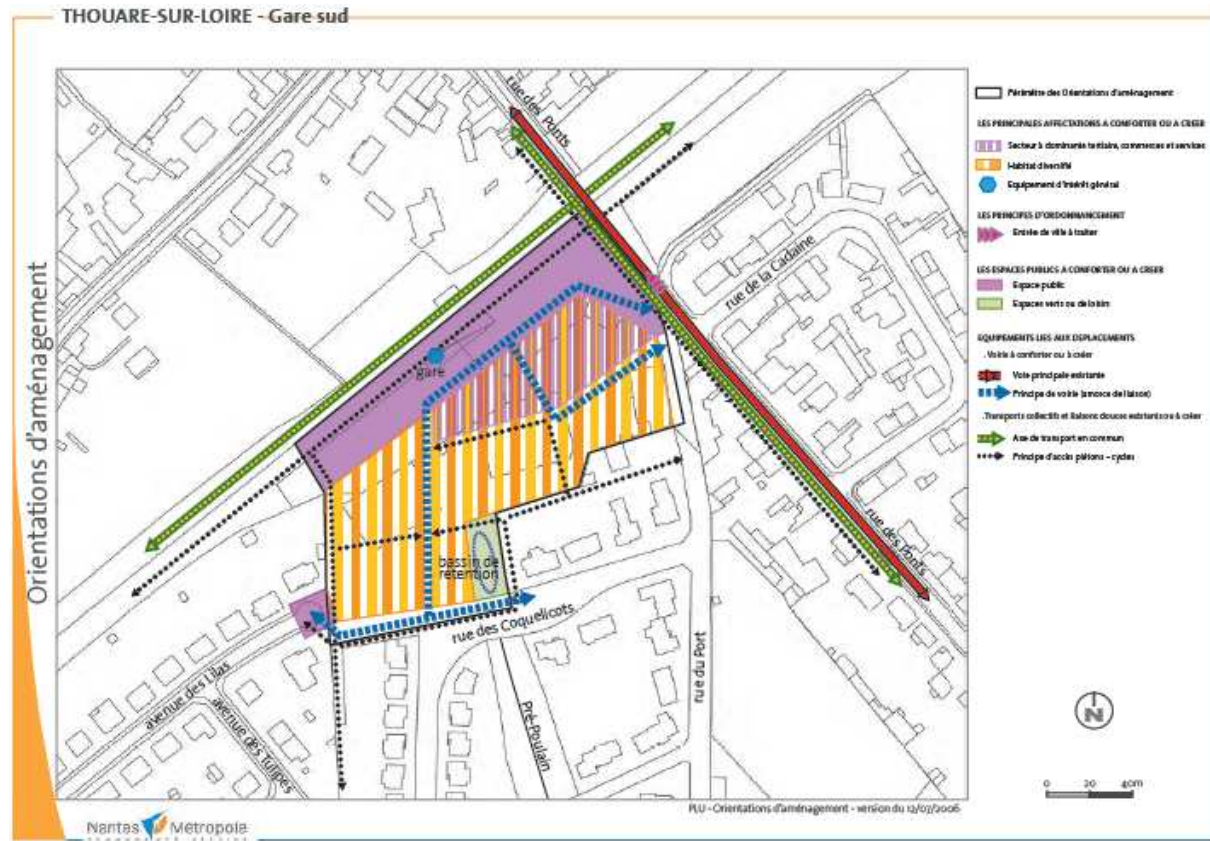
- Surface totale du site : 19 750m²
- SHON habitat : 9 100m²
- Nombre de logements : 110

PLU - Orientations d'aménagement - version du 15/06/2009

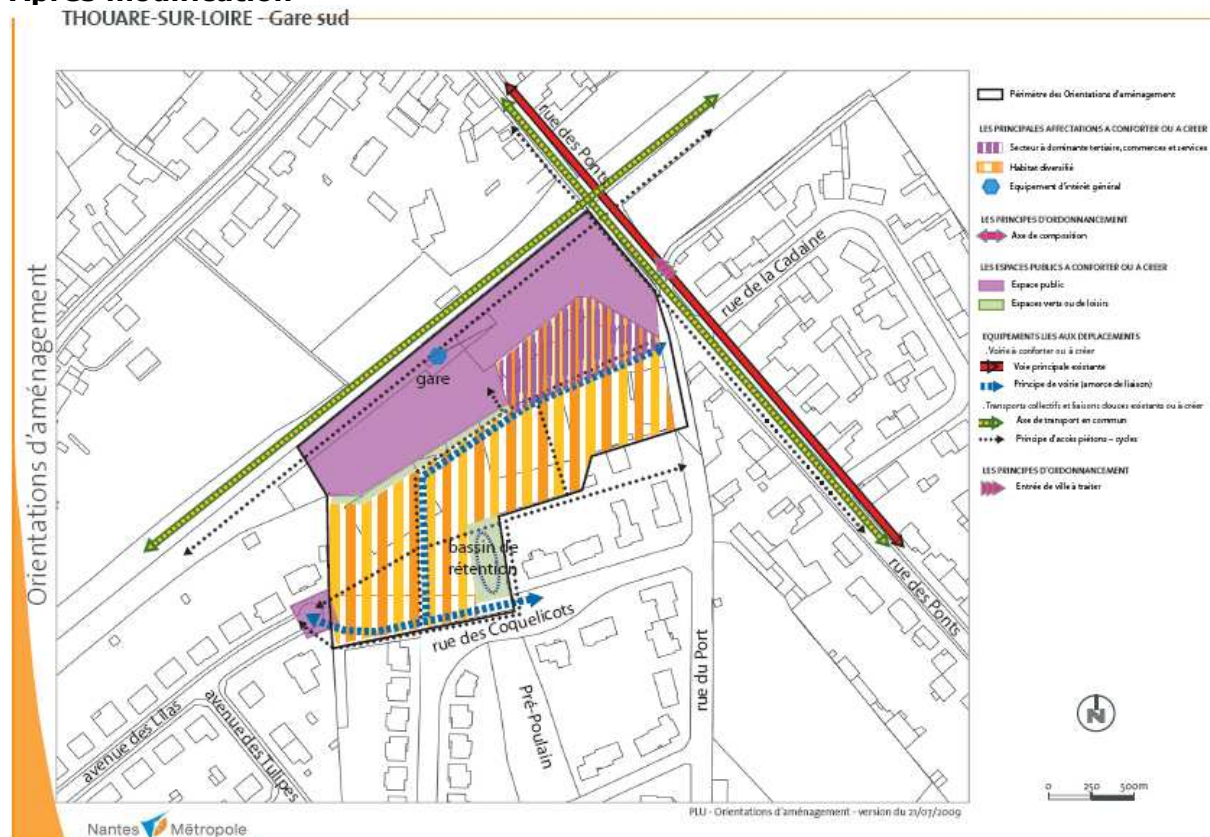
Nantes Métropole

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT GARE SUD

Avant modification



Après modification



Modification du 11 décembre 2009

**MODIFICATION DU REGLEMENT
NOUVELLES DEFINITIONS**

Commerce de détail :

Commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique

Commerce de gros :

Commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels

MODIFICATION DU REGLEMENT ZONE UE

Avant modification

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des commerces, services, bureaux, activités légères et d'artisanat, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Le secteur « UEt » est destiné à accueillir des activités, majoritairement tertiaires, compatibles avec un environnement résidentiel.

Cette zone est soumise pour partie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Loire Amont approuvé par arrêté préfectoral le 12 mars 2001 (annexes 7.1.3).

Article 1 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. le stationnement de caravanes, les camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Dans le secteur « UEt » :

1. les constructions à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Article 2 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU dont la création est interdite à l'article 1 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement ou soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et

suyvants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition est mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

4. les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L. 123-1-8 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement (cf. pièce n° 5.2.2) ;
6. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
7. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexe).

Après modification

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des activités économiques : **commerces de gros**, services, bureaux, activités légères et d'artisanat, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de certaines installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le secteur résidentiel proche. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Le secteur « UEt » est destiné à accueillir des activités, majoritairement tertiaires, compatibles avec un environnement résidentiel.

La zone UE comprend un secteur UEc destiné à recevoir des activités économiques et commerciales : commerces de détail existants, activités de loisirs et de restauration, débits de boisson, bureaux, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est soumise pour partie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Loire Amont approuvé par arrêté préfectoral le 12 mars 2001 (annexes 7.1.3).

Article 1 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. le stationnement de caravanes, les camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure.

Dans le secteur « UEt » :

1. les constructions à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Dans toute la zone UE, excepté en UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boissons et des restaurants ;

Dans le secteur UEc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de gros, d'artisanat et d'industrie.

Article 2 - Zone UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone UE, excepté dans le secteur UEc, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes, édifiées avant l'approbation du PLU dont la création est interdite à l'article 1 ;
2. l'extension des constructions existantes à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*indiquer la date du Conseil communautaire*), dans la limite d'un plafond de 50 m² de SHON ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement ou soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition est mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
6. dans le cas où un terrain est concerné par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L. 123-1-8 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement (cf. pièce n° 5.2.2) ;
7. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
8. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexe).

Dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'extension des constructions existantes, à destination de commerces de détail, existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*indiquer la date du Conseil communautaire*), dans la limite :
 - a. d'un plafond de 50 m² de SHON pour les constructions de 0 à 1 000 m² de SHON ;
 - b. d'un plafond de 125 m² de SHON pour les constructions de 1 001 à 2 500 m² de SHON ;
 - c. d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m² de SHON.
2. les constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*indiquer la date du Conseil communautaire*), à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail, dans la limite d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale.

MODIFICATION DU REGLEMENT ZONE A

Avant modification

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sauf exception, tous les sièges d'exploitation en activité doivent être situés dans cette zone. Cette zone est soumise pour partie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Loire Amont approuvé par arrêté préfectoral le 12 mars 2001 (annexes 7.1.3)

Article 1 - Zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

Article 2 - Zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions, extensions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole d'une superficie telle que définie aux articles L 311 et 312 du Code Rural;
2. le changement de destination des bâtiments agricoles qui sont identifiés au plan de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
3. les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U ou NH, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
5. les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension limitée, soit dans une nouvelle construction située à proximité immédiate du corps d'exploitation et présentant une SHON maximale de 50 m² ;

5. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette (cf. légende du règlement pièce 5.2).
7. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
8. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
9. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
10. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexes).

Après modification

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sauf exception, tous les sièges d'exploitation en activité doivent être situés dans cette zone. Cette zone est soumise pour partie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Loire Amont approuvé par arrêté préfectoral le 12 mars 2001 (annexes 7.1.3)

Article 1 - Zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

Article 2 - Zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations à destination agricole ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que *définie à l'article L311 du code rural ;*

2. *en application de l'article L.123-3-1, dans le cas de bâtiments agricoles identifiés aux plans de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination dans le volume existant des bâtiments repérés en une destination non liée à une exploitation agricole ;*
3. les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement *des exploitants* dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole telle *que définie aux articles L311 et L312-5, L312-6 du code rural* et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate *classé* en zone U ou NH ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
5. les activités d'accueil touristiques (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, *dans une construction existante à la date d'approbation du PLU faisant éventuellement l'objet d'une extension d'une SHOB maximale de 50 m² à la date d'approbation de la modification du PLU (indiquer la date du Conseil communautaire) ;*
6. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette (cf. légende du règlement pièce 5.2).
7. les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
8. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
9. dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
11. en vertu de l'application de l'article L 111-3 du Code Rural, la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation s'applique aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols (voir plan de localisation des exploitations et installations agricoles en annexes).

SURFACES AVANT ET APRES LA MODIFICATION

	PLU en vigueur	après modification
UA	12,1 ha	12,1 ha
UB <i>dont UBp</i>	229,7 ha <i>4 ha</i>	229,7 ha <i>4 ha</i>
UC <i>dont UCp</i> <i>UCv</i>	67,7 ha <i>7,2 ha</i> <i>0,5 ha</i>	67,7 ha <i>7,2 ha</i> <i>0,5 ha</i>
UE <i>dont Uet</i> <i>UEc</i>	68,8 ha <i>4,4 ha</i> <i>-</i>	68,8 ha <i>0,7 ha</i> <i>3,7 ha</i>
UG	1,7 ha	1,7 ha
UM	31,2 ha	31,2 ha
1AU <i>dont 1AUa</i> <i>1AUb</i>	62,2 ha <i>2,0 ha</i> <i>60,2 ha</i>	62,2 ha <i>2,0 ha</i> <i>60,2 ha</i>
2AU	7,5 ha	7,5 ha
A	279,2 ha	279,2 ha
NE	107,3 ha	107,3 ha
NH <i>dont 1NHp</i>	5,3 ha <i>1,3 ha</i>	5,3 ha <i>1,3 ha</i>
NL	7,1 ha	7,1 ha
NN <i>dont NNs</i>	396,3 ha <i>327,8 ha</i>	396,3 ha <i>327,8 ha</i>
total	1276,1 ha	1276,1 ha