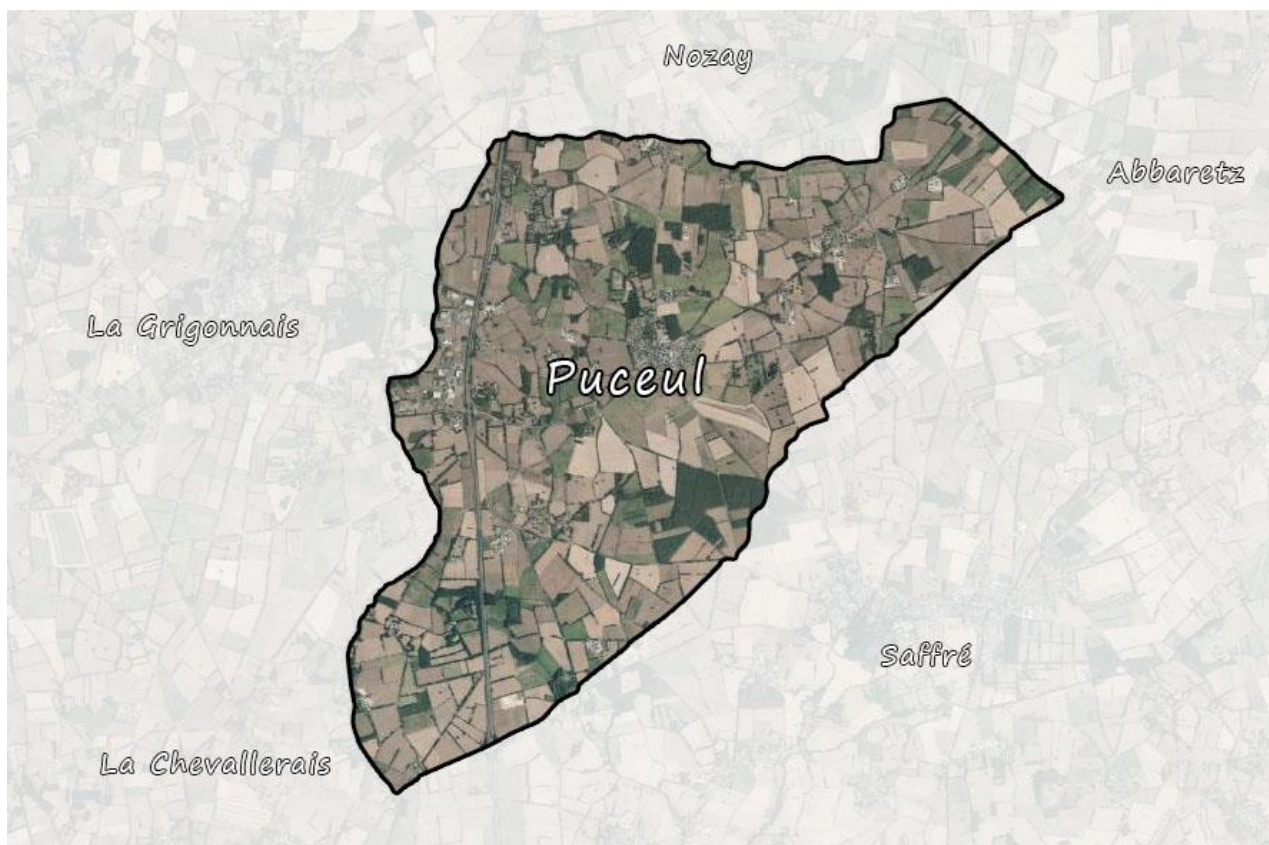




PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3 du PLU

Approbation :



COMMUNE DE PUCEUL

Table des matières

1.	Préambule	2
2.	Les modifications du PLU	5
2.1.	Modification du règlement de la zone 1AUa : article 1AUa 2	5
2.1.1.	Rappel du contexte	5
2.1.2.	Le règlement littéral	6
2.1.2.1.	Règles relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions.....	6
2.2.	Modification des articles UA 11, UB 11, UC 11, 1AUa 11, A11 et N 11	7
2.2.1.	Rappel du contexte	7
2.2.2.	Le règlement littéral	8
2.2.2.1.	Règles relatives aux toitures.....	8
2.3.	Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	11
3.	Les incidences sur l'environnement	13
4.	Les incidences sur l'activité agricole	13
5.	Les surfaces des zones	13
6.	Conclusion	14

1. Préambule

Présentation de la commune

PUCEUL se situe dans la moitié nord du département de Loire-Atlantique, dans la région Pays de la Loire.

À une trentaine de kilomètres au nord de Nantes, le long de l'axe Rennes-Nantes (N 137), le territoire communal s'étend sur 2 009 hectares. Sa population est de 1 128 habitants en 2017.



Les communes limitrophes de PUCEUL sont :

- ✓ Nozay au nord,
- ✓ Abbaretz au nord-est,
- ✓ Saffré à l'est et au sud,
- ✓ La Chevallerais au sud-ouest,
- ✓ La Grigonnais à l'ouest.

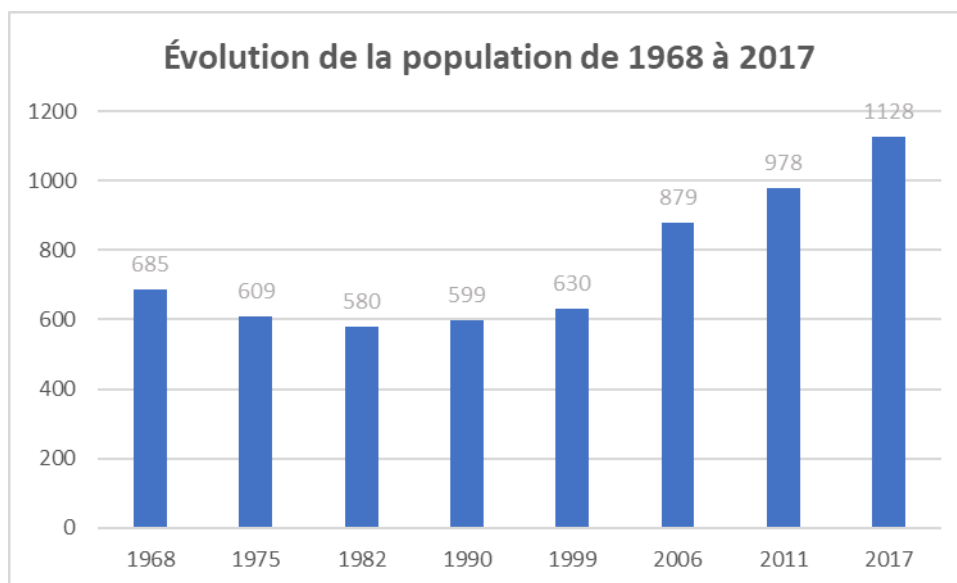
PUCEUL fait partie de la Communauté de Communes de NOZAY, établissement public de coopération intercommunale regroupant 7 communes pour un total d'environ 15 877 habitants.

Administrativement, PUCEUL est rattachée au canton de Guémené-Penfao et à l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 81 mètres.

PUCEUL présente en outre l'avantage de posséder un accès rapide à Nantes (via la RN 137), pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement.

Comme toutes les communes de la Communauté de Communes de Nozay, PUCEUL a gagné des habitants entre 2011 et 2017. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +2,6% lors de la dernière période intercensitaire.



La modification du PLU

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 février 2008. Ce document a fait l'objet d'une première modification le 21 février 2013 et d'une deuxième le 15 décembre 2016.

La compétence urbanisme est communautaire. Le Conseil Communautaire de la CC de Nozay, dans sa délibération en date du 25 septembre 2019, a décidé de procéder à une troisième modification du PLU de PUCEUL.

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le dossier sera soumis à enquête publique par la présidente du conseil communautaire qui porte la compétence urbanisme.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'engager une telle procédure pour modifier :

- ✓ une règle relative aux opérations d'ensemble en zone 1AUa (article 1AUa 2),
- ✓ les règles relatives aux toitures des annexes et dépendances (articles UA 11, UB 11, UC 11, 1AUa 11, A11 et N 11).

2. Les modifications du PLU

2.1. Modification du règlement de la zone 1AUa : article 1AUa 2

2.1.1. Rappel du contexte

Le règlement du PLU actuel impose, en zone 1AUa, la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette règle a pour objectif la maîtrise de la densité par le permis d'aménager.

Cette zone 1AUa a vu plusieurs logements s'implanter impasse des Vieux Métiers mais certaines parcelles restent nues et sont désormais enclavées (secteur en rouge sur l'illustration ci-dessous).



Les propriétaires de ces parcelles souhaitent les diviser afin de les vendre. Ces opérations de près de 2 000 m² permettraient de densifier le secteur tout en répondant aux objectifs de production de logement du PLH de la Communauté de Communes de Nozay. Ces parcelles étant aujourd'hui enclavées entre l'habitat ancien du bourg au nord et les constructions neuves au sud, elles permettront la production de logements sans étalement urbain.

Le règlement de la zone 1AUa impose les opérations d'aménagement d'ensemble, l'article 1AUa 2 sera donc modifié.

Par ailleurs, le règlement des zones UA 11, UB 11, UC 11, 1AUa 11, A 11 et N 11 impose des prescriptions pour les toitures des annexes et dépendances aux bâtiments d'habitation (double pente et inclinaison). Les élus souhaitent laisser la possibilité d'architectures contemporaines. Le règlement de ces articles doit donc être modifié.

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

2.1.2. Le règlement littéral

2.1.2.1. Règles relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Avant modification

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone 1AUa, sont soumises à condition de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, et d'être compatibles avec les équipements publics existants, prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération, conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU lorsque celles-ci ont été définies (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels, ...), dans une relation de compatibilité.
- 2.2. les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement, portant sur une assiette foncière d'une superficie d'au moins 1 ha.
- 2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a/ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc....
 - b/ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- 2.4. les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.5. les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;
- 2.6. tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Après modification

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont modifiés.

Dans la zone 1AUa, sont soumises à condition de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, et d'être compatibles avec les équipements publics existants, prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération, conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU lorsque celles-ci ont été définies (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels,...), dans une relation de compatibilité.
- ~~2.2. les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, respectant les orientations d'aménagement, portant sur une assiette foncière d'une superficie d'au moins 1 ha.~~
- **2.2.** les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a/ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc....
 - b/ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- **2.3.** les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- **2.4.** les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;
- **2.5.** tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Modification des articles UA 11, UB 11, UC 11, 1AUa 11, A11 et N 11

2.2.1. Rappel du contexte

Le règlement du PLU actuel impose des toitures en pente et un degré d'inclinaison pour les annexes et dépendances aux habitations. Ces prescriptions sont incompatibles avec des architectures contemporaines. Les articles 11 des zones UA, UB, UC, 1AUa et N sont à modifier.

2.2.2. Le règlement littéral

2.2.2.1. Règles relatives aux toitures

Avant modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum.
Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².

11.2.3. (...)

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum.
Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².

11.2.3. (...)

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum.
Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².

11.2.3. (...)

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum.
Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².

11.2.3. (...)

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

- 11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

- 11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Pour les annexes aux constructions d'habitations, si leur largeur est supérieure à 4,00 m la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse

11.2.3. (...)

Après modification

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont modifiés.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

~~11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum. Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².~~

11.2.2. Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2.3. (...)

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

~~11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum. Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².~~

11.2.2. Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2.3. (...)

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

~~11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum. Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².~~

11.2.2. Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2.3. (...)

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

~~11.2.2. Les toitures des annexes ou dépendances devront avoir une pente à 20° minimum. Lorsque leur largeur est supérieure à 4 mètres, elles devront comprendre une toiture à deux pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 20 m².~~

11.2.2. Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2.3. (...)

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 Toitures

11.2.1. (...)

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

~~Pour les annexes aux constructions d'habitations, si leur largeur est supérieure à 4,00 m la toiture doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse~~

Pour les annexes ou dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière.

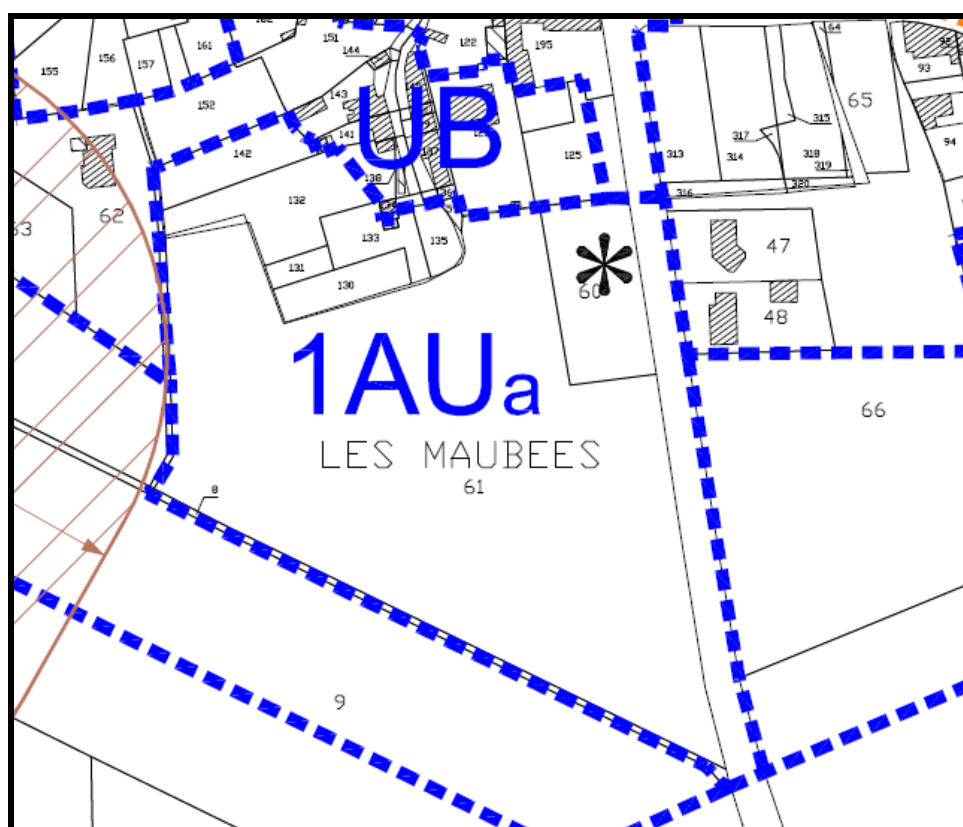
11.2.3. (...)

2.3. Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les élus souhaitent également modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Maubées », secteur 1AUa, pour afficher des principes d'accès au site par liaisons douces (secteur rouge, p.5 et secteur en surbrillance sur l'OAP modifiée ci-dessous).

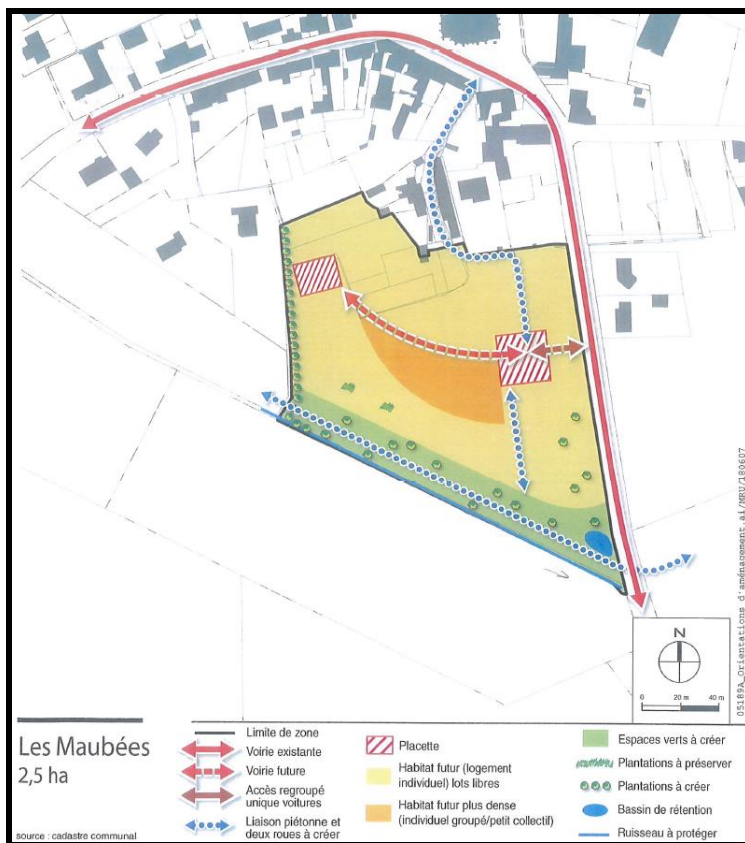
Ces principes affichés dans l'OAP favoriseront le lien nord-sud par déplacements doux et permettront les déplacements sécurisés depuis l'impasse des Vieux Métiers vers le centre-bourg, en évitant d'emprunter la RD 39.

Une partie de la liaison douce nord affichée dans l'OAP initiale est supprimée. Cet ajustement permet à l'OAP de se conformer à l'aménagement actuel des lieux. En effet, l'ensemble du secteur d'OAP, à l'exception du site en surbrillance, est désormais urbanisé et le tracé de cette liaison douce correspond à des parcelles privées construites.

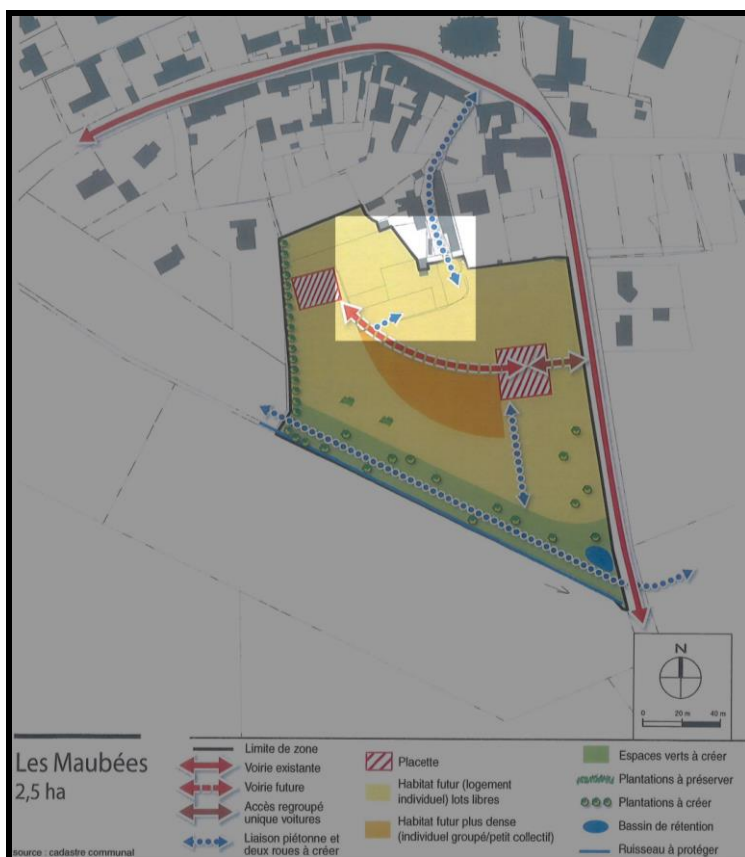


Zonage du PLU

Avant modification



Après modification



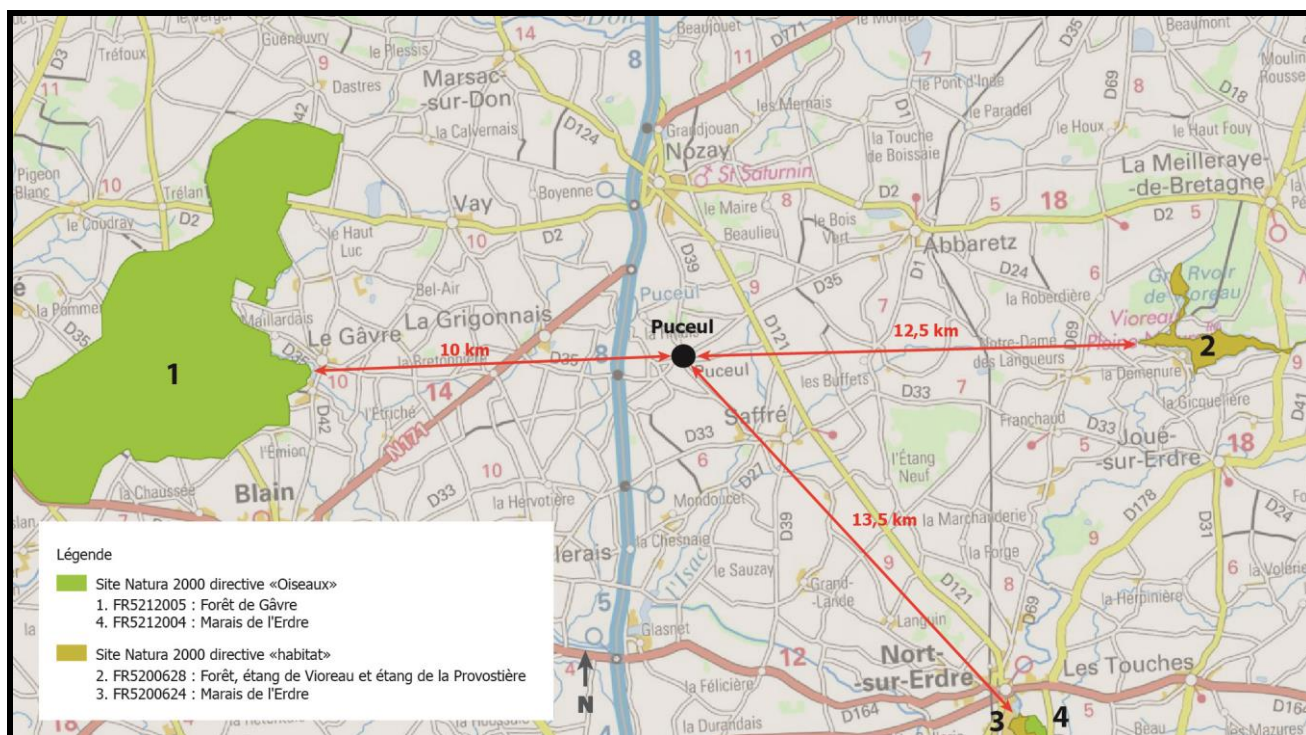
3. Les incidences sur l'environnement

Les modifications ci-dessus n'auront aucune incidence sur l'environnement.

Le site Natura 2000, les ZNIEFF, les zones humides, boisements, linéaires bocagers, réservoirs de biodiversité ne sont pas impactés par cette modification.

La modification du règlement de la zone 1AUa permettra à des propriétaires privés de diviser leurs parcelles pour les vendre. Cette démarche favorisera la densification de l'enveloppe déjà urbanisée.

Les modifications apportées aux articles 11 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AUa, A et N permettront de favoriser des architectures contemporaines pour les annexes et dépendances en ne prescrivant pas de règle particulière pour les toitures.



4. Les incidences sur l'activité agricole

Les modifications ci-dessus n'auront pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles.

5. Les surfaces des zones

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

6. Conclusion

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement écrit et l'OAP dûment mis à jour.

Les changements explicités ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°3.
- ✓ La pièce « *Règlement_modification_n°3* ».
- ✓ La pièce « *Orientations d'aménagement et de programmation* ».

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.