

- améliorer la qualité des eaux de surface,
- retrouver les rivières vivantes,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides notamment l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues notamment en interdisant l'urbanisation dans les zones inondables et les champs d'expansion des crues.

Le comité de bassin Loire-Bretagne a entrepris la révision du SDAGE de 1996 pour aboutir à un nouveau projet de SDAGE.

Le nouveau SDAGE approuvé le 18 novembre 2009 couvre la période 2010-2015. Le SDAGE a été élaboré à travers toute une série de concertations techniques et politiques impliquant tous les acteurs de l'eau (consommateurs, agriculteurs, pêcheurs, industriels, associations de protection de la nature, élus, Etat). Le projet a été adopté par le comité de bassin le 30 novembre 2007, et a fait l'objet d'une consultation du public en 2008. Celui-ci est relayé à un l'échelon local par les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), élaborés par une Commission Locale de l'Eau, sur une unité hydrographique plus restreinte mais cohérente. Détenant une portée juridique dans le domaine de l'eau, les décisions administratives publiques doivent être compatibles avec les dispositions arrêtées. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 vient compléter la réglementation en vigueur, et précise : « Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ». Après approbation du SAGE, la Commission Locale de l'Eau (CLE), qui a été en charge de son élaboration, peut être amenée à formuler un avis sur les projets des maîtres d'ouvrages.

Située au carrefour des bassins versant de la Vilaine et de l'estuaire de la Loire, la commune d'Abbaretz est concernée par ces deux SAGE.

- **Le SAGE de la Vilaine**, approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} avril 2003.

Le SAGE préconise l'amélioration de la qualité de l'eau avec un respect des normes de qualité des eaux destinées à être potable et un respect des objectifs de qualité pour assurer une bonne fonction biologique. En termes de gestion quantitative et d'inondations, le SAGE vise à renforcer la sécurité d'alimentation en eau potable, respecter les débits d'étiage et diminuer le risque d'inondation. Enfin, pour la préservation des milieux naturels, il prône une bonne fonction biologique des cours d'eau, la protection des poissons et la restauration de ces milieux.

Les SAGE préconisent en outre la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme afin de pérenniser leur protection. Un zonage naturel est notamment conseillé pour ce type de milieux et doit intégrer, à minima, des prescriptions particulières concernant l'interdiction d'affouillement, d'exhaussement du sol, de drainage et de construction. Des dérogations sont toutefois prévues pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes, et pour les actions d'entretien et de réhabilitation





de la zone humide. La commune a établi un inventaire cartographique des zones humides sur son territoire. La cartographie et les éléments descriptifs ont été validés par la Commission Locale de l'Eau (CLE).

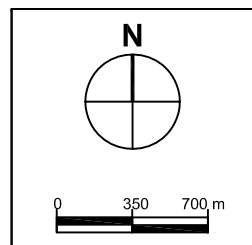
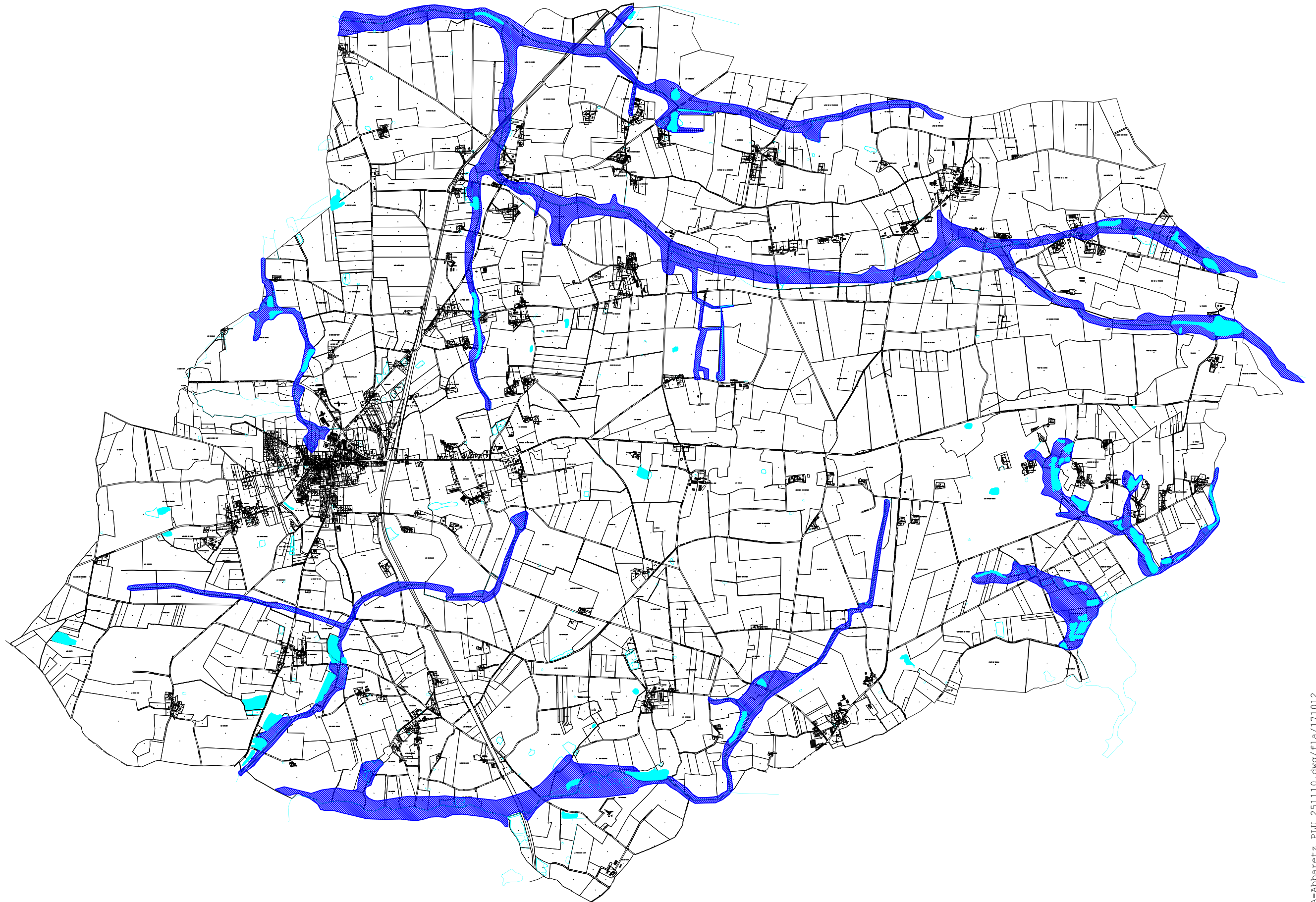
- **Le SAGE de l'Estuaire de la Loire**

Il a été approuvé le 9 septembre 2009. La mise en œuvre des actions décidées et budgétisées a débuté depuis lors.

L'inventaire des zones humides a été réalisé conformément au cahier des charges du SAGE. Les principales zones humides recensées sur Abbaretz sont signalées page suivante. L'ensemble du travail relatif à cet inventaire figure en annexe du présent dossier de PLU et le règlement (écrit et graphique) permet d'assurer la protection de l'ensemble des zones humides.

Inventaires des zones humides

-  Zone humide avérée
-  Zone humide potentielle
-  Etang, plan d'eau, mare
-  Réseau hydrographique



Entités paysagères

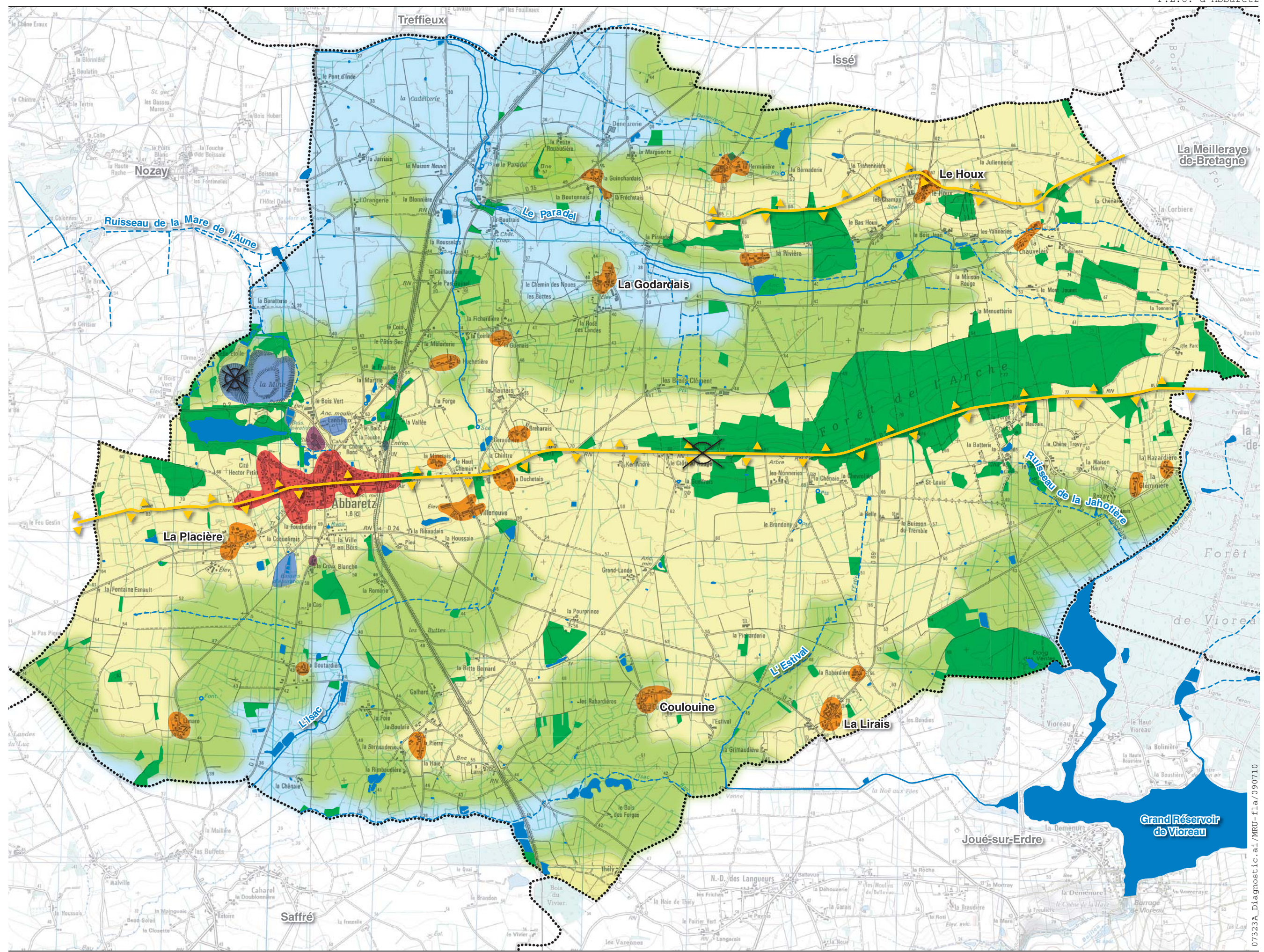
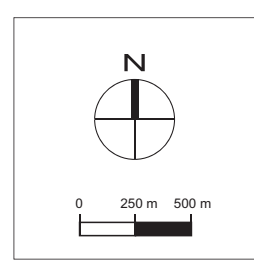
Paysages urbains

- Zone agglomérée
- Ecart
- Activités
- Equipements

Milieux naturels

- Boisement
- Cours d'eau et étangs
- Fond de vallée
- Maille bocagère dense
- Ligne de crête
- Espace agricole
- ▲ Point de vue

source : IGN 25 000^{ème}



La Meilleraye de Bretagne

Forêt de Vioreau

Grand Réservoir de Vioreau

IV. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

La lisibilité du paysage communal est en grande partie guidée par l'occupation des espaces naturels. En effet, le paysage est marqué par son relief et par la présence des massifs forestiers (en premier lieu la forêt de l'Arche).

Par ailleurs, les vallons des ruisseaux créent des unités paysagères de qualité, tandis que le maillage des haies bocagères offre des ensembles de petites unités de paysage, en particulier dans les secteurs les plus plats.

Le paysage est constitué majoritairement de prairies naturelles ou temporaires, ou encore de cultures céréalières. La trame bocagère est encore très importante et est complétée par de nombreux boisements plus ou moins importants. Ces espaces sont également ponctués de fermes isolées ou de petits écarts habités. Ces derniers font d'ailleurs l'objet de rénovations-réhabilitations de plus en plus importantes, ce qui permet de redonner du cachet à certains écarts.



Prairie

En outre, les points hauts du relief, tels que ceux situés en partie médiane de la commune sur l'axe Est-Ouest (s'agissant sensiblement du tracé de la RD 2 Nozay / La Meilleraye-de-Bretagne) offrent des vues très lointaines.

De plus, le bourg est le principal noyau urbain dans ce paysage ; de par son implantation sur la crête centrale, il est un élément visuel important. L'urbanisation s'est implantée au carrefour de la RD 2 et de la voie SNCF, puis s'est développée de façon radioconcentrique le long des axes.

Les zones d'activités se sont développées à la périphérie du bourg (les silos de la CANA au nord-ouest et la Croix-Blanche au sud).

Les bâtiments et leurs abords sont en contact immédiat avec les espaces agricoles alentours. Pour le visiteur, la lisière urbaine est donc très franche, sans transition avec les plaines cultivées. Les extensions en cours et futures de l'agglomération devront intégrer cet enjeu d'insertion paysagère, pour une perception plus qualitative des abords de la ville. On note néanmoins une volonté d'interaction entre l'urbain et le rural, notamment à travers la coulée verte faisant le lien entre le centre-bourg et le site de la mine réaménagé en espace touristique.

Enfin, le terril de l'ancienne mine d'étain est un repère visuel exceptionnel à des kilomètres à la ronde... Sa couleur blanchâtre contraste fortement dans le paysage.

Les silos de la CANA, au nord-ouest du bourg également, semblent vouloir disputer la suprématie visuelle du terril proche...



Les silos de la CANA

PREVISIONS – ENJEUX – BESOINS

Les secteurs naturels sensibles doivent continuer à être protégés de plusieurs façons : par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, des abattages d'arbres, des défrichements de bois, des affouillements et exhaussements, de la pollution des eaux et des sols.

Le rôle paysager de la végétation ne devra pas être sous-estimé pour limiter les cohabitations incompatibles, telles que les secteurs résidentiels en bordure ou en continuité d'une zone d'activités.

La préservation de certaines haies et boisements devra être mise en exergue par le PLU. L'exploitation des boisements ne doit pas pour autant être remise en cause : un zonage spécifique à l'exploitation sylvicole est donc retenu.

Les ruisseaux et zones humides doivent être protégés par des mesures adéquates en termes d'urbanisation, comme de qualité de l'eau.

L'assainissement collectif doit être développé vers les nouvelles zones d'urbanisation future, et les eaux pluviales nécessitent une gestion adaptée. Dans l'attente du développement du réseau d'assainissement des zones d'urbanisation future, la délivrance des permis d'aménager dans ces zones sera conditionnée à la capacité d'assainissement collectif.

L'accessibilité aux vallées et boisements devra être facilitée sans excès par des itinéraires de promenade lisibles et continus.

V. LES COMPOSANTES HUMAINES

v.1. LES CARACTERISTIQUES DU TISSU BATI

A. LE BOURG

Le bourg d'Abbaretz s'est constitué progressivement autour de l'église, qui symbolise le cœur du village. Elle est un élément phare du paysage aux alentours du village.



L'Eglise

Le bourg est le principal pôle urbain de la commune. Il s'est implanté au carrefour de voies de communications d'intérêt régional et local.

Cependant, il ne regroupe qu'une part assez faible de la population, car de nombreux villages (de taille plus ou moins importante) sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Le bourg ancien, lui-même occupe un espace très limité autour de l'église et de la rue qui relie cette dernière au carrefour principal. Le bâti s'est aggloméré à l'alignement de l'espace public et en mitoyenneté.

La place de l'église présente une morphologie urbaine très intéressante. La mise en scène de l'église qui émerge du front bâti est un élément de qualité du paysage urbain.

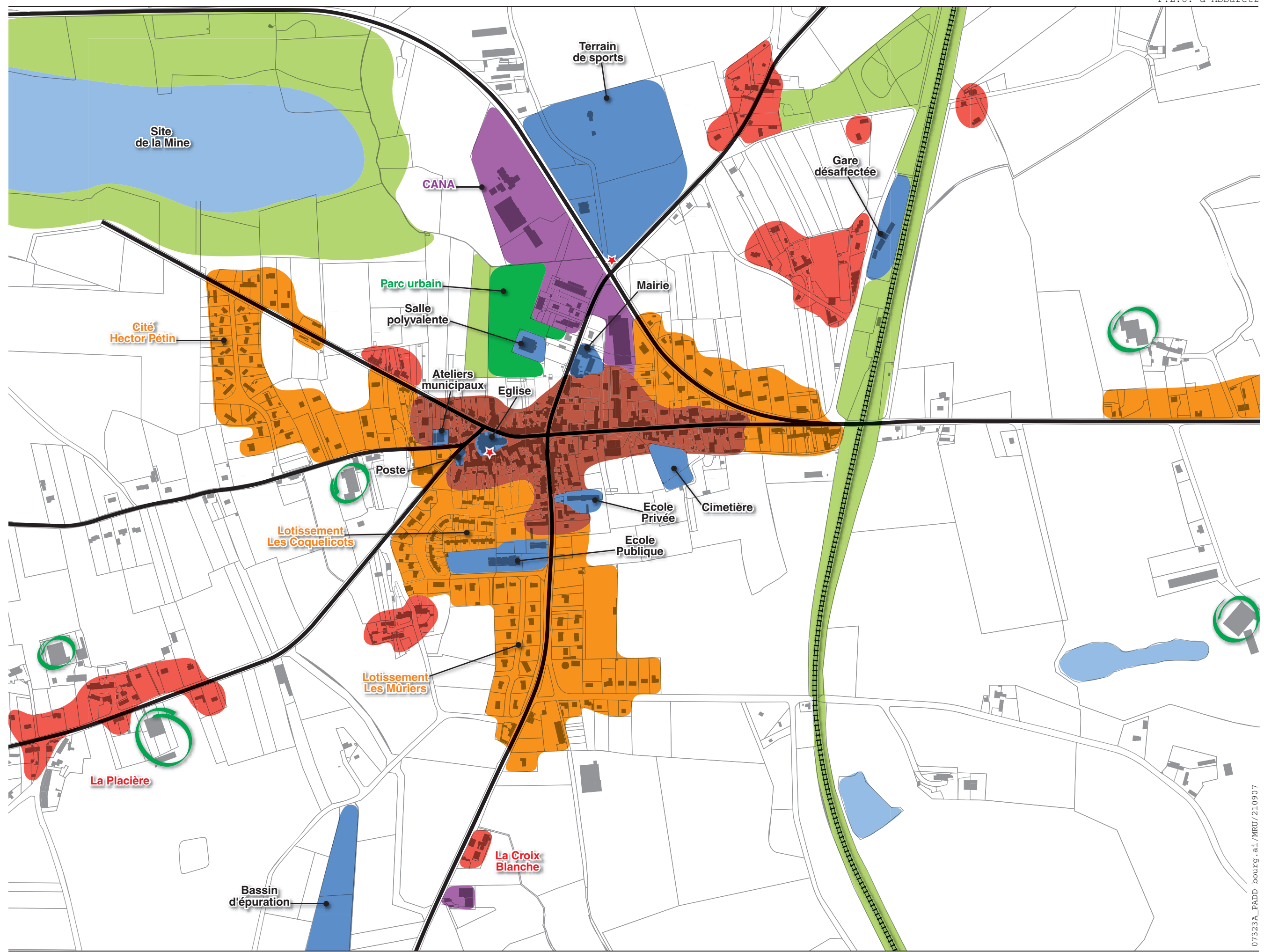
Ces permanences de la morphologie urbaine (notamment le bâti à l'alignement) sont à entretenir grâce à des règles conservatrices et un zonage spécifique sur le centre ancien.

Dans le bourg, mais également dans la plupart des villages, on observe un certain nombre de caractères propres au milieu rural local :

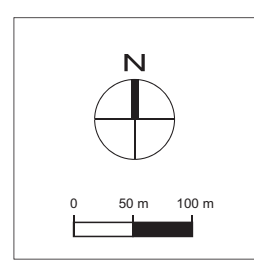
- constructions groupées, implantées à l'alignement du domaine public,
- orientation des constructions sensiblement sur un axe longitudinal est-ouest ; cet axe répond au souci d'ensoleillement des façades et correspond également à l'orientation générale des lignes du relief,

Morphologie urbaine

- Bourg originel
- Ecart originel
- Extension de l'urbanisation
- Equipements
- Activités
- Siège d'exploitation agricole
- Espace vert
- Lac, étang
- Voie ferrée
- Voirie majeure
- ★ Petit patrimoine



source : cadastre communal



- espaces publics de tailles et fonctions diverses organisées par la composition du bâti,
- chemins de liaisons pour les piétons.

Le bâti traditionnel, bien que présentant une certaine diversité, possède cependant quelques caractéristiques générales.

- **Implantation :**

En règle générale, en situation agglomérée, que ce soit dans le bourg ou dans les villages, dans un souci d'économie de l'espace, les constructions sont implantées au droit de l'espace public (voie ou place) ; l'espace extérieur privé est renvoyé à l'arrière de la maison. Dans le bourg, les constructions sont pratiquement toujours mitoyennes sur les deux marges latérales.

- **La volumétrie :**

Le volume des constructions présente une simplicité de forme, sur une base généralement parallépipédique, plus ou moins allongée selon la nature et l'importance du bâtiment.

- **La maçonnerie :**

Les murs sont réalisés en moellons de schiste enduits à la chaux et au sable de carrière (coloration légèrement ocre), non enduits pour ce qui concerne l'essentiel des bâtiments agricoles.

Les surfaces maçonnées sont nettement supérieures aux surfaces d'ouvertures (portes et fenêtre).

- **Toiture :**

Hormis pour les constructions particulières que sont les logis et autres bâtiments à vocation publique ou de prestige, les toitures sont constituées de deux pans symétriques coupés par la ligne de faîtage orientée dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Certaines toitures, surtout dans le secteur rural, présentent de légers coyaux (bris de toiture) en bas de pente avec débord. Par contre les pignons sont le plus souvent traités sans débords.

La pente des toitures est généralement de l'ordre de 40 à 45°. Les couvertures sont en ardoises.

Les cheminées occupent l'axe du faîtage, en continuité des pignons ; elles sont réalisées soit en moellons plats de schiste enduit, soit plus généralement, en briques.

- **Ouvertures :**

Elles sont de proportion verticale (plus haute que large) et ordonnancées les unes par rapport aux autres (superposition d'un étage à l'autre).

Les ouvertures en lucarne sont sur le même mur que la façade. Les appuis des fenêtres ne font pas saillie par rapport aux murs de la façade.

Les encadrements d'ouvertures (montants et linteaux) sont réalisés, surtout pour les maisons de bourg, soit en pierre de taille de schiste gris-bleu, soit en briques rouges, soit parfois avec une combinaison de ces deux matériaux, rarement en pierres de taille de tuffeau.

Les menuiseries sont fréquemment blanches ou de coloration plutôt pastel.

B. LES QUARTIERS PERIPHERIQUES

Durant les quarante dernières années, se manifestent de nouvelles formes d'extension, dont le caractère tranche avec la morphologie traditionnelle :

- une urbanisation linéaire suivant les axes de communication principaux (urbanisation dite "en doigts de gants"),
- un développement pavillonnaire concentré organisé sous forme de lotissements ou d'opérations groupées,

L'urbanisation s'est ainsi développée vers l'ouest, notamment en extrémité occidentale avec la Cité Hector Pétin, dont les logements étaient liés à la mine d'étain.



Cité Hector Pétin

Le bourg s'est également développé vers l'Est, sur l'axe de la RD 2 qui relie Nozay à la Meilleraye de Bretagne, et plus récemment, au sud du bourg à proximité des équipements scolaires (Lotissement des Mûriers – 17 habitations). Une opération est en cours sur le flan sud-est (lotissement le clos de la Vigne – 16 lots).



Lotissement du clos de la Vigne en cours

Le tissu urbain diversifié ne pourra se satisfaire de règles uniformes. Entre les extensions récentes de type pavillonnaire et la typologie traditionnelle

du village ancien, les différences sont importantes et concernent la densité, l'implantation et évidemment l'architecture.

L'autre élément important de la réflexion concerne la dispersion de l'habitat. Jusqu'ici relativement circonscrit, le bourg doit garder une enveloppe bien délimitée afin d'éviter les débordements dans les sites agricoles.

D'autre part, à l'intérieur de cette enveloppe, le projet urbain doit afficher la volonté de recréer un tissu homogène en évitant des opérations renfermées sur elles-mêmes, en impasse et s'isolant du reste du bourg.

C. LES HAMEAUX

L'habitat d'Abbaretz peut être qualifié de semi-dispersé. Le bourg regroupe la majorité de l'habitat, le reste étant réparti dans des écarts ou hameaux plus ou moins importants tels que le Houx, la Godardais, la Lirais, Coulouine, la Placière, etc.

La plupart des hameaux sont disséminés au milieu des espaces agricoles dominant le paysage. Ceux-ci sont généralement reliés les uns aux autres sur des voies communales, peu d'entre-elles se terminent en « cul-de-sac ».

Le bâti dans les écarts est dense et concentré. Il s'appuie sur la présence de corps de fermes implantés au sein des villages ou isolés. De multiples constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. D'autres villages regroupent 4 à 6 maisons d'architecture traditionnelle situées en bord de voie.

La fonction résidentielle cohabite donc avec l'activité agricole encore présente dans la plupart des villages.

Ce sont à l'origine des **fermes isolées** qui ont évolué parfois en hameaux, du fait de l'adjonction de maisons neuves. En effet, en zone agricole, les constructions sont permises, sous réserve d'être liées à l'exploitation agricole. Il en résulte une dispersion de l'habitat assez significative.



Le phénomène de dispersion du bâti revêt un caractère plutôt habituel en campagne. Il est cependant accentué ces dernières années, par le caractère architectural et le volume des bâtiments. Il peut déboucher sur quelques règles simples concernant :

- les plantations autour des bâtiments,
- les zonages dans lesquels les bâtiments doivent être interdits pour cause de nuisances à l'environnement naturel ou urbain (zone naturelle protégée).

VI. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

VI.1. LE PATRIMOINE BATI

Le territoire communal recèle un patrimoine bâti varié.

La plupart des villages présente une architecture et une organisation spatiale traditionnelle qu'il conviendra de protéger.

Parmi ceux-ci, des éléments forts du patrimoine communal sont identifiables.

A. LE PATRIMOINE INDUSTRIEL DE LA JAHOTIERE

En 1826, le Comte Achille-François-Léonor de Jouffroy d'Abbans achète la terre de la Jahotière pour y réaliser un grand établissement métallurgique.

Le projet initial grandiose et novateur à l'époque, proposait d'édifier 4 hauts fourneaux et 4 affineries. De ce vaste projet ne fut construit que quelques uns des bâtiments. L'ensemble réalisé n'a comporté qu'une unité de production de fonte : la chaudière, la cheminée et le bâtiment contenant les machines à vapeur et la grande partie de la halle de la coulée.

De la chaudière, il ne reste plus que la base des murs. Par contre, la grande cheminée en brique est intacte, donnant un caractère monumental à l'ensemble. Le bâtiment qui abritait la machine à vapeur est en ruine à l'exception du 1^{er} niveau. Le haut fourneau de section carrée formant des gradins est construit en tuffeau pour le parement extérieur et en schiste pour le reste de la maçonnerie.

La toiture a une forme originale pour l'époque : elle comporte un faitage surélevé laissant un espace libre qui augmente l'éclairage et permet l'aération. Au nord, les bâtiments qui occupent l'emplacement des magasins à coke sont en fait des logements ouvriers complétés par une grande salle qui servait de réfectoire.

Des bâtiments ont été construits pour l'exploitation du domaine. L'ensemble est traité de façon plus riche qu'à la forge. Ces deux corps de bâtiments (une aile fut rajoutée latéralement au corps du bâtiment gauche) divergent par rapport à l'axe que constitue l'allée.

L'expérience économique de Jouffroy fut un échec financier, mais les vestiges témoignent du passé industriel. Les anciennes forges de la Jahotière sont donc classées monument historique depuis le 4 août 1987.

B. LE CHATEAU DE LA BEAUTRAIS

A l'origine, il s'agissait d'un manoir avec Tourelle auquel il fut ajouté au XIX^{ème} siècle, un nouveau logis ainsi qu'une haute chapelle.

C. LA BARRE

En plein centre-bourg, cette demeure avec tourelle octogonale et fenêtre à meneaux date du XVI^{ème} siècle.

D. LA VIEILLE CURE

Demeure datant du XVI^{ème} siècle, elle présente un caractère fort intéressant dans le cœur du bourg, notamment par son porche cintré et les encadrements d'ouverture en schiste ouvragé.

E. LE CHATAIGNIER DES NONNERIES

Cet arbre se situe sur le bord de la RD 2 qui relie Nozay à la Meilleraye-de-Bretagne, à proximité du hameau des Nonneries ; il daterait selon la tradition de l'époque d'Henri IV.

Son tronc mesure plus de 8 mètres de circonférence à un mètre du sol ; c'est un exemple très rare de marcottage naturel : six autre châtaigniers sont issus, par ce phénomène, de l'arbre nourricier.



Le Châtaignier des Nonneries

Ce monument naturel, lieu de nombreux rassemblements, à malheureusement été victime d'un incendie en 1985 ; le tronc témoigne toutefois de sa splendeur passée.

L'arbre est inscrit au titre des Sites Classés, en temps que monument naturel depuis le décret du 6 septembre 1933.

F. AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Il faut, en outre, compter également avec quelques vestiges d'anciennes constructions nobles (Châtellerie de la Rivière, Villeneuve, ...).

Par ailleurs, on trouve, répartis sur l'ensemble du territoire de nombreux éléments de patrimoine rural (tels que l'ancien lavoir de la Rivière, l'ancien Moulin de Grand-Lande, ...) à répertorier comme éléments du patrimoine bâti de la commune.

PREVISIONS – ENJEUX – BESOINS

La dynamique de protection et de valorisation du centre-bourg et des villages, par une réglementation adaptée et l'intervention municipale, doit demeurer, voire être renforcée. Le bâti traditionnel doit être préservé, tant dans son architecture que dans son implantation, sans toutefois fermer la porte à des projets d'architecture contemporaine de qualité et à l'installation de dispositifs encourageant la prise en compte de l'environnement (panneaux photovoltaïque, cuves de récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.)

En outre, le centre-bourg doit conserver son rôle de pôle de centralité, regroupant habitants, commerces et équipements, tous accessibles aisément. Il doit rester un lieu de vie.

Des alignements et hauteurs homogènes doivent être respectés.

Plus ponctuellement, le patrimoine bâti devra bénéficier d'une protection efficace.

VI. LES RISQUES ET LES NUISANCES

VII.1. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Un risque, qu'il soit naturel ou technologique, devient majeur lorsqu'il est du domaine du risque collectif. Il se caractérise par deux critères :

- sa fréquence faible
- sa gravité importante.

Ces risques sont identifiés par les services de la DDTM 44 à travers le Dossier Départemental des Risques Majeurs.

La commune d'Abbaretz y figure au titre des risques liés aux inondations. A ce titre, un atlas de zones inondables a été réalisé⁵. Outre l'intérêt écologique du Don et de l'Isac, le champ d'expansion de ces crues doit être préservé de toute construction nouvelle. Le but est d'une part de ne pas générer de risques supplémentaires d'inondations par la réduction de ce champ, d'autre part de ne pas accroître le facteur risque pour de nouveaux habitants. Les zones inondables identifiées par l'Atlas des zones inondables du Don, de la Chère et de l'Isac sont intégrées à la zone naturelle, sans toutefois les classer dans un sous-secteur particulier, car il ne s'agit pas d'un risque avéré et pris en compte dans un document réglementaire tel que pourrait l'être un PPRI.

Par ailleurs, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	17/01/1995	05/02/1995	21/02/1995	24/02/1995
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	05/02/1995	21/02/1995	24/02/1995
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	16/08/1997	16/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/08/1997	16/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : site internet, www.prim.net

⁵ « Atlas des zones inondables des affluents de la Vaine : Cère, Don, Isac » – DRE Pays de la Loire - SIEE, Novembre 2006

En outre, la commune d'Abbaretz est considérée comme étant exposée à un risque de « feux de forêt » lié au fort taux de boisement de la commune (Forêt de l'Arche = 325 ha / landes et broussailles = 50 ha). Afin de prendre en compte ce risque, les lisières et l'intérieur des espaces boisés sont inconstructibles afin de ne pas exposer des habitations ou des bâtiments d'activités à ce risque.

Par ailleurs, la commune est potentiellement concernée par un risque de « mouvement de terrain » résultant d'une fragilité du sous-sol liée à une activité minière passée, sur le site d'exploitation du « Bois-Vert ». Le site constitué aujourd'hui d'un terril et d'un espace correspondant à une ancienne carrière à ciel ouvert d'une quarantaine d'hectares, pourraient subir des tassements ou des glissements.

La commune est également concernée par la présence d'une entreprise de type SEVESO, répertoriée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit des huit silos de Terrena situés route de Nozay.

En outre, Abbaretz est concernée par trois anciens sites de dépôts des déchets localisés respectivement aux lieux-dits La Rotte Bernard, Bel-Air et la Chapelle des croix. Ils sont repérés sur les plans de zonage afin d'indiquer les précautions particulières à prendre en compte sur ces sites.

VII.2. LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Les servitudes d'utilités publiques affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Le PLU respecte donc les servitudes citées ci-dessous. Celles-ci sont précisées dans les annexes.

A. SERVITUDE RELATIVE AUX CANALISATIONS DE GAZ

La commune d'Abbaretz est traversée par deux canalisations de gaz.

Elle est ainsi concernée par la servitude liée à l'ouvrage nommé :

- « Nozay – Neuville-sur-Sarthe » (canalisation de 900 mm de diamètre).
- « Chéméré – Nozay » (canalisation de 450 mm de diamètre).

B. SERVITUDE RELATIVE AUX OUVRAGES DE TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

La commune d'Abbaretz est traversée par trois lignes électriques.

Elle est ainsi concernée par la servitude liée à l'ouvrage nommé :

- ligne 400 Kv « Cordemais – Louisfert 1 et 2 »,
- ligne 90 Kv « Issé – Nort-sur-Erdre »,
- Ligne 90 Kv « Louisfert – Nort-sur-Erdre ».

C. SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES

La commune d'Abbaretz est traversée par trois liaisons hertziennes.

Elle est ainsi concernée par la servitude liée à l'ouvrage nommé :

- « Abbaretz – Blain » par décret du 20 avril 1990,
- « Abbaretz – Treffieux » par décret du 20 avril 1990,
- « Nort-sur-Erdre – Louisfert »

D. SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT ET A L'ENTRETIEN DE CABLES ET DISPOSITIFS SOUTERRAINS DE TELECOMMUNICATION

France Télécom signale que le câble national de Ligne à Grande distance, LGD n°F233, est posée en pleine terre. Il transite à travers champs dans la partie Est de la commune.

E. SERVITUDE RELATIVE AUX CHEMINS DE FER

Les emprises ferroviaires existantes sont actuellement neutralisées mais font partie du domaine public ferroviaire

F. SERVITUDE RELATIVE A LA PROTECTION DES SITES CLASSEES ET INSCRITS

Le Châtaignier des Nannories, situé au bord de la RD 2 qui relie Nozay à la Milleraye-de-bretagne, à proximité du hameau des Nannories, est inscrit au titre des sites classés, en temps que monument naturel depuis le décret du 6 Septembre 1933.

G. SERVITUDE RELATIVE A LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les anciennes forges de la Jahotière, situées à l'Est du territoire communal en bordure de la RD 2, sont classées monument historique depuis 1987.

H. SERVITUDE RELATIVE A LA PROTECTION DES CAPTAGES DE LA CHUTENAIE, NAPPE DE SAFFRE

L'arrêté préfectoral en date du 9 Juin 2011 met en place sur le territoire communal d'Abbaretz un périmètre de protection des captages de la Chutenaie, Nappe de Saffré, de type secteur PR4. Les servitudes établies par l'arrêté dans le périmètre de protection dont reportées en annexe du dossier de PLU (annexe 5.10).

C - LES DISPOSITIONS DU PLU

Depuis les années 1960, la commune d'Abbaretz connaissait une décroissance régulière de sa population, due à l'exode qui suite à la fermeture de la mine s'est opéré sur la commune.

La commune, ne souhaitant pas rester en marge d'un canton dynamique, s'est dotée d'un POS dès le début des années 1980.

Le projet communal dans le cadre de l'élaboration du POS était d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains pour permettre le développement de l'habitat tout en maintenant l'activité agricole et mettre en œuvre le développement et le regroupement de l'activité économique.

Depuis le début des années 2000, la commune connaît une reprise de la croissance de la population qui ne pourra qu'être confirmée suite à la réouverture de la ligne Nantes-Châteaubriant, et les zones d'habitat futures déterminées par le POS arrivent à saturation.

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I.1. EQUILIBRE ENTRE FONCTIONS ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Besoins démographiques 2010 - 2025 et projet communal quantitatif	<p>Le développement urbain, fondé sur des prévisions fines, sera respectueux de l'équilibre entre l'urbain et le rural. En effet, il ne favorise pas la concentration de l'habitat dans la commune même, ni ne repousse ce développement au-delà des frontières communales.</p> <p>20 logements annuels correspondent à une consommation globale d'environ 15 hectares en 15 ans, adaptée aux besoins de la Commune (si 15.71 hectares sont classés en AU il faut noter qu'il s'agit notamment de 10.02 ha « fermés à l'urbanisation », par le zonage 2AU, ce qui évitera toute urbanisation non contrôlée mais permet également de se prémunir de la rétention foncière.</p> <p>Il faut souligner qu'une zone d'extension de l'urbanisation a été supprimée par rapport au POS, afin de présenter un projet de développement répondant aux stricts besoins d'accueil de la Commune et recentrés sur le centre-bourg d'Abbaretz.</p>
	Renouvellement urbain	<p>Visites de terrain et travail des services municipaux ont permis de recenser quelques sites pouvant se prêter à des opérations de constructions en îlots non bâtis ou dents creuses, notamment au sein du secteur UA.</p> <p>En termes d'habitat, c'est une quarantaine de logements possibles par ce biais en ville.</p>
	Localisation de l'urbanisation	<p>La Commune souhaite œuvrer dans le sens du développement durable en favorisant la densité en milieu urbain et dans les extensions de la zone agglomérée surtout à proximité de la future gare Tram-Train.</p> <p>Pour cela en zone UA, aucun CES, ni COS n'est imposé, ce qui offre la possibilité d'implantation à l'alignement ; tout ceci conjugué laissant la possibilité d'atteindre certaines densités.</p> <p>L'orientation d'aménagement sur les secteurs de la Touche et le Chêne rond, situés à proximité de la future gare Tram-Train, exprime cette volonté de densification de cet espace.</p> <p>Les secteurs d'urbanisation future, classés en 1AU ou 2AU, sont localisés à l'intérieur de la zone agglomérée ou en extension. Il s'agit d'ailleurs, pour certains, de secteurs déjà identifiés au POS et restés libres. Cependant, le PLU supprime des terrains agricoles supplémentaires au profit de l'extension de l'urbanisation pour l'habitat.</p> <p>La Commune anticipe également sur son développement futur à très long terme en « réserve » des terrains en lisière de la zone agglomérée et de ses extensions, par leur classement en secteur agricole inconstructible. Cette action permet également de préserver le contact paysager avec la frange</p>

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
		<p>urbaine et l'espace rural.</p> <p>La constructibilité en villages et hameaux est limitée, sans atteintes supplémentaires pour l'agriculture, puisqu'aucune extension de l'urbanisation n'est apportée par le PLU. En effet, mise à part la zone Nh1 qui reprend des terrains déjà constructibles, la zone Nh repère les secteurs bâtis autres qu'agricoles : Nh1 où des logements nouveaux seront possibles (sous certaines conditions, notamment la desserte de la construction nouvelle sur une voie unique préexistante et le respect de la marge de recul de 25m minimum par rapport aux routes départementales) et Nh2 où seuls les changements de destination (sous certaines conditions) et les extensions mesurées seront possibles.</p>
Préserver l'environnement	Paysagement du bourg et des ses franges	<p>Les espaces verts, réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opérations d'ensemble, assurent une présence verte en milieu urbain qu'il est nécessaire de mettre en valeur. Ces espaces seront développés dans le cadre des opérations futures.</p> <p>La présence de cours d'eau et des terrains humides sont autant d'élément sur lesquels la commune s'est appuyée pour recréer des espaces naturels et paysagers en secteurs agglomérés.</p>
	Zones rurales	<p>Les espaces boisés, rives des cours d'eau et étangs sont les premiers éléments constitutifs des espaces naturels sensibles à préserver. Plus largement, les sites naturels de qualité (panoramas, franges urbaines) sont protégés en étant signalés au plan de zonage par un classement en zone N. Ces sites ne pourront qu'éventuellement accueillir des installations liées aux services publics (cf. art. 1 et 2 de la zone N).</p> <p>Dans les hameaux et écarts (Nh), les extensions et annexes sont limitées en taille.</p> <p>Un inventaire des zones humides a par ailleurs mis en évidence un important réseau que le PLU préserve en y interdisant tout remblaiement et exhaussement, remblaiement de même que toute construction.</p>

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le potentiel économique de la commune	Préserver l'activité agricole	<p>Le zonage A recouvre une grande partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger et dans les zones d'urbanisation futures (AU). Toute présence d'exploitation agricole fait l'objet d'une protection efficace par un classement en A de l'exploitation (les maisons de tiers étant classées en Nh).</p> <p>Il reste encore une exploitation agricole, à proximité de la zone agglomérée. Mais les contacts opérés par la collectivité auprès de l'exploitant ont permis d'envisager un déménagement de l'activité à moyen terme. Cet espace situé en entrée de bourg sera alors investi par le développement de l'habitat (d'où sont classement en 2AUh).</p> <p>La délimitation des extensions d'urbanisation respecte les distances sanitaires des exploitations proches. Sur le reste de la zone agricole, les distances sanitaires à respecter en cas d'élevage seront de 100m, conformément à la charte agricole.</p> <p>Faciliter l'exercice de leur métier pour les agriculteurs et renforcer cette activité nécessite en outre de rendre réglementairement possible l'agritourisme. Cela est autorisé par les articles 1 et 2 de la zone A.</p>
	Développer l'industrie, l'artisanat et les commerces	<p>Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être gênantes ou consommatrices d'espace pourront s'implanter sur les zones d'activités artisanales et industrielles.</p> <p>Les zones d'accueil des activités économiques, importantes au POS, ne sont pas toutes maintenues. En effet, la récente Révision Simplifiée du POS a permis d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur pour le développement de l'activité en entrée sud du bourg, à la Croix-Blanche. La viabilisation de cette zone était terminée au moment de l'arrêt du PLU, les lots qui composent la zone sont donc disponibles. Le développement envisagé initialement par le POS au sein de la zone agglomérée (derrière l'entreprise Duquait) ne semble pas judicieux ; il est préférable pour la collectivité d'y voir une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.</p> <p>L'extension de la zone d'activité de la Terrena, au nord de la RD 2 est réorganisée, afin de permettre l'installation d'activités artisanales ou commerciales liées à la pratique sportive. Le déménagement des services techniques municipaux est également envisagé sur ce secteur à proximité de la caserne des pompiers.</p> <p>De plus, les entreprises existantes en milieu urbain ou villages pourront poursuivre leur activité.</p>
	Protéger les commerces	<p>En centre-bourg, les commerces sont favorisés dans toutes zones, y compris celles d'urbanisation future.</p> <p>En outre, la commune envisage de déplacer les services techniques sur la partie nord de la zone de Terrena, l'espace ainsi délaissé, bénéficiant d'une double sortie et offrant une possibilité de stationnement relativement importante pourrait permettre d'accueillir un nouveau commerce de proximité.</p>

I.2. PREVISION DE CAPACITES SUFFISANTES ET MIXITE SOCIALE ET DES FONCTIONS

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2025 et projet communal quantitatif	<p>Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation futures, ajoutées aux capacités résiduelles en zone agglomérée et dans les villages, correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions démographiques. Le rythme de développement (une vingtaine de logements par an) correspond à un accroissement démographique au regard du développement actuel.</p> <p>Cette croissance démographique, induit au total qu'il faut permettre la réalisation de 343 logements (hors phénomène de rétention foncière)</p>
	Localisation de l'urbanisation	<p>36,2% des espaces d'urbanisation future pourront être aménagés à court ou moyen terme (classés en 1AU), le reste à moyen et long terme, (classés en 2AU).</p> <p>Ces extensions urbaines sont systématiquement localisées au sein de la zone agglomérée ou dans son prolongement. Elles sont appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs, ce qui concourt à une certaine mixité, tout en privilégiant l'implantation à proximité du centre et des équipements collectifs et activités économiques artisanales et commerciales.</p> <p>Certaines d'entre elles correspondent à des poches urbaines non construites, et d'autres étaient déjà identifiées comme extensions urbaines futures. Le reste étant des nouvelles zones d'urbanisation future.</p> <p>L'urbanisation planifiée par tranches successives (zones 1AU et 2AU), permettra à la Commune de proposer des capacités de construire adaptées à son niveau d'équipement (voirie, assainissement, écoles ...). De plus le règlement précise que toute construction ou installation dans le secteur 1AU est autorisée à condition que le réseau d'assainissement collectif soit dans la capacité de les raccorder.</p> <p>La cohérence des aménagements est assurée par des dispositions réglementaires précises (art. 1 à 4 notamment), elles-mêmes issues d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable fiable. Les opérations prévues dans les zones d'urbanisation future porteront sur l'ensemble du secteur.</p> <p>Des schémas de principe sont intégrés aux orientations d'aménagement.</p>

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
La mixité urbaine et sociale	La mixité des fonctions	<p>Comme en zone d'habitat existante, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono-fonctionnelle. Les commerces, activités artisanales, bureaux et équipements collectifs sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat.</p> <p>Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la Commune de vouloir favoriser une certaine synergie entre activités ou commerces en spécialisant des zones d'accueil pour ces types d'occupation du sol. Le développement des activités est réfléchi à une échelle intercommunale. La Commune propose ainsi un développement de ses activités industrielles dans la zone de Terrena. Les activités artisanales, commerciales et tertiaires seront installées dans la zone d'activités de proximité de la Croix-Blanche.</p>
	Le cadre de vie : équipements et espaces verts	<p>L'aménagement de nouveaux équipements et espaces verts permettra à la commune de disposer d'un espace public de qualité à l'image du parc situé derrière la Salle polyvalente ou du site du terril. La commune sera vigilante à l'aménagement de la future gare Tram-Train. Des terrains sont également réservés pour le développement d'un nouvel espace de parking au sud de la gare si cela s'avère nécessaire.</p> <p>Des négociations sont actuellement en cours avec le Conseil Général afin de développer l'attractivité du site de la Mine. La création d'un camping est à l'étude.</p> <p>Des secteurs sont plus spécifiquement réservés à l'installation d'équipements sportifs et de loisirs à proximité du complexe sportif.</p> <p>Un traitement paysager de qualité sera également imposé pour les nouveaux quartiers (préservation des plantations notamment).</p> <p>D'autres équipements, encore non décidés aujourd'hui, pourraient voir le jour au gré des besoins et des opportunités.</p>
	La mixité urbaine et sociale	<p>Les opérations d'urbanisation future devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville, voire de petits collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements, et notamment sur le secteur de la Touche situé à proximité de la future gare. Des espaces verts seront créés afin de constituer des "poumons" à l'intérieur de ces zones.</p> <p>La diversité des formes d'habitat doit offrir une large gamme de logements, accessibles à des catégories de populations variées.</p> <p>La commune souhaite la création d'une maison de retraite sur la commune.</p>

I.3. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Localisation de l'urbanisation	Le projet urbain privilégie le renouvellement urbain et la proximité de la zone urbaine, limitant ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce.
Le cadre de vie en ville	Les déplacements	<p>La proximité entre lieux d'habitat et d'activités privilégiera le recours aux modes dits de "circulation douce" (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans un but de limiter les émissions polluantes, l'encombrement des rues et le bruit.</p> <p>Des aménagements routiers sont programmés afin de faciliter les flux de circulation vers les nouvelles zones urbaines et d'en assurer la sécurité, ainsi un emplacement réservé est institué au niveau de la Madeleine. De plus, la commune envisage un contournement de la zone agglomérée par l'est du bourg. Ce projet s'avèrera nécessaire après la création de la gare qui risque d'engendrer un développement des flux de circulation à travers le bourg. A ce stade la réflexion, il ne figure qu'un tracé de principe sur le plan de zonage car la commune n'a pas encore lancé les études pour la définition d'un emplacement réservé précis.</p> <p>Les accès nouveaux sur les voies départementales seront limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité.</p> <p>Les zones d'aménagement futur comprennent un réseau de voirie indicatif compatible avec leurs propres besoins et formant parfois de nouvelles liaisons inter quartiers plutôt que des dessertes en impasse (cf. les Orientations d'aménagement). Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec la nécessité d'aménager les carrefours.</p> <p>Une place est également faite aux déplacements piétons par de nouveaux cheminements à créer, et par la connexion et la protection des itinéraires existants.</p>
	Permettre l'installation de dispositifs liés à la préservation de l'environnement dans les constructions	Afin de ne pas empêcher les initiatives individuelles de préservation de l'environnement, il sera possible d'installer des dispositifs permettant une économie des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables (bacs de récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, etc.), sous réserve d'une bonne intégration aux caractéristiques architecturales locales.
	L'assainissement	La station d'épuration récemment agrandie offre une capacité suffisante pour raccorder les zones d'urbanisation future . Les conditions techniques de raccordement à la station d'épuration ont d'ailleurs guidé les choix de définition des secteurs d'urbanisation future. La commune envisage la création d'une deuxième station d'épuration au nord du bourg. En effet, la RD 2 située en haut de crête marque une rupture naturelle de partage des eaux, le développement de l'urbanisation étant envisagé de manière presque symétrique de part et d'autre de cet axe, si le premier équipement sature, il pourra être préférable de créer une nouvelle structure. Des études

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
		<p>permettront d'analyser les différentes possibilités techniques et les coûts associés.</p> <p>Les zones d'urbanisation futures d'habitat devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif et les réseaux internes devront être implantés dans un souci de cohérence à l'échelle du secteur entier.</p> <p>Quelques constructions futures dans les villages pourront utiliser un dispositif d'assainissement non collectif en raison de la non programmation de leur raccordement par la Commune pour des raisons techniques génératrices de dépenses trop importantes.</p> <p>Les dispositifs non collectifs existants et à venir seront contrôlés, conformément à la Loi sur l'Eau.</p> <p>La collecte des déchets doit être facilitée, notamment dans le cas des voies en impasse, et par l'anticipation d'emplacements ou de locaux réservés au stockage dans les opérations futures.</p> <p>En outre, une bonne gestion des eaux pluviales passe par l'implantation de nouveaux bassins de rétention au gré des opérations urbaines, afin d'écrêter les crues et de décanter les eaux de ruissellement.</p>
<p>Le patrimoine architectural et l'environnement</p>	<p>La préservation du patrimoine architectural</p>	<p>Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : centre-bourg, zone péri-centrale, villages et écarts. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant. En outre, l'article 4 de la plupart des zones exige la réalisation des réseaux en souterrain afin de ne pas défigurer les paysages urbains.</p> <p>La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement permettra de préserver ces constructions traditionnelles. Dans les secteurs Nh, les extensions et annexes sont limitées.</p> <p>La protection des monuments historiques et des sites inscrits et classés participe également à la préservation du patrimoine communal.</p>

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
	La préservation de l'environnement	<p>Prise en compte des classements environnementaux (ZNIEFF) par un classement en zone N. Le plan simple de gestion approuvé en Mars 2007 pour une durée de 10 à 20 ans, figurant en annexe, organise l'exploitation des boisements sur la commune, notamment dans les ZNIEFF « La foret de l'Arche » et « la foret de Vioreau ». Dans ces secteurs le règlement a été élaboré afin de garantir l'exploitation des boisements tout en protégeant les ZNIEFF.</p> <p>Les zones humides font l'objet d'une trame spécifique dans les documents graphiques, Cette trame est reprise dans le règlement des zones N et A pour y interdire les affouillements et exhaussements du sol.</p> <p>Les zones A et N recouvrent la majorité du territoire communal.</p> <p>Le maintien ou la création de zones naturelles permettra de préserver les espaces de qualité : zone humide, berges, fonds de vallée, massifs boisés, zones d'intérêt écologique notamment. Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant.</p> <p>Quelques alignements d'arbres sont protégés en raison de leur qualité paysagère, des écrans végétaux paysagers sont prévus entre de nouveaux secteurs d'urbanisation et les sources potentielles de nuisances.</p> <p>Ces protections sont associées à celles de quelques boisements majeurs (EBC).</p> <p>Les rejets en rivière seront limités par l'extension du réseau d'assainissement, la création de bassins de rétention et le contrôle des dispositifs.</p>

MOTIFS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL

I.4. LE DECOUPAGE EN ZONES

A. LES ZONES A DOMINANTES D'HABITAT

1) LA ZONE UA

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 46.01 hectares, pour 34,9 ha au POS. Elle recouvre les quartiers urbains centraux et les extensions récentes de l'agglomération. C'est une zone entièrement équipée, où l'habitat est majoritaire, mais les activités commerciales, artisanales et tertiaires sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone est urbanisée sur la quasi-totalité de sa surface. La mixité des fonctions s'exprime à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, les commerces et services. Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'assainissement, d'eau potable, etc.) nécessaires à son urbanisation.

La zone comprend un sous-secteur **UAg** correspondant au site d'implantation de la future gare Tram-Train et d'un espace de parking dédié.

Evolution du périmètre : La zone a été étendue afin d'intégrer les anciennes zones NA aujourd'hui construites et le secteur de la gare en pleine mutation avec la réouverture de la gare Tram-Train.

2) LA ZONE 1AUH

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 5.78 hectares pour 5,4 en NAb au POS.

Les secteurs sont répartis au sein de la zone agglomérée et sur ses franges.

Il s'agit d'une zone bénéficiant de la proximité des réseaux aux capacités suffisantes et dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme. Elle est destinée principalement à l'accueil de l'habitat, mais également à des constructions aux fonctions compatibles avec l'habitat. La localisation privilégie la continuité de la zone agglomérée et la proximité des réseaux d'assainissement, tout en tenant compte de la présence d'activités agricoles et de sites naturels à préserver. La superficie répond aux besoins communaux à court terme en matière de démographie.

Evolution du périmètre : La zone 1AUh (ex NAb) reprend des réserves foncières du POS (inscrites en NAb et NAa).

En outre, de nouveaux secteurs au sud-ouest du bourg, classés agricoles ont évolué en 1AUh, pour valoriser ces espaces en continuité de la zone agglomérée et pour favoriser un aménagement en cohérence avec leur environnement, à l'aide des orientations d'aménagement.

3) *LA ZONE 2AUH*

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 120,26 hectares pour 12,2 au POS. Elle est localisée en six sites. Les secteurs bénéficient de la proximité des réseaux, mais en capacité insuffisante en terme de voirie notamment (retraitement de voies ou de carrefours souvent nécessaires ou assainissement collectif non programmé). Aujourd'hui vierges de toute construction, ils sont destinés à un aménagement à moyen ou long terme, après modification ou révision du PLU. Il s'agira d'habitat majoritaire.

Evolution du périmètre : Seul le secteur du Chêne Rond était déjà constructible au POS, cependant le POS lui donnait une vocation de développement de l'activité qui ne s'avère aujourd'hui pas judicieux sur ce site situé non loin de la future Gare Tram-Train et dans l'agglomération. : Les autres secteurs étaient en zone agricole.

Un secteur a été enlevé des secteurs d'extension urbaine à long terme par rapport au POS (le Bois Joli) au bénéfice de la zone agricole. Les enjeux du développement de l'habitat à court-moyen terme étant localisés au sud de l'agglomération, le développement du nord de l'agglomération nécessitera la création d'une nouvelle station d'épuration qui n'est pas encore programmée.

Ces évolutions visent à une maîtrise affirmée du développement urbain, en fonction de sa capacité d'accueil et de réponse aux besoins induits.

B. LES ZONES D'ACTIVITES ET AUTRES ZONES SPECIFIQUES

1) *LA ZONE UF*

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 20,40 hectares pour 12,8 ha au POS. La différence est due à la révision simplifiée du POS opérée en 2009 qui a permis d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur d'activités à la Croix-Blanche.

Partiellement urbanisée, elle a pour vocation l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Dans un souci de compatibilité des activités entre elles, notamment vis-à-vis des nuisances, ou de l'harmonie architecturale et paysagère des zones économiques, une distinction entre les typologies d'activités a été réalisée.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **UFa** (1,88 ha): destinés au maintien et à l'extension mesurée de l'activité existant au sein de laquelle seule l'activité de service compatible avec les vocations agricoles ou résidentielles des zones environnantes y est possible. Les créations d'entreprises supplémentaires y sont prohibées
- **UFb** (4,33 ha) : destiné aux installations liées à la station d'épuration,
- **UFc** (3,30 ha) : uniquement destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services,
- **UFcpr** : (2,81 ha) uniquement destiné à assurer le respect du périmètre de protection rapprochée secteur-PR4 des captages de la Chutenaie, Nappe de SAFFRE.
- **UFd** (1,03 ha) : uniquement destinée à l'accueil d'activités liées à la pratique sportive (équipement, commerce,...) et aux équipements d'intérêt collectif et communaux.

Evolution du périmètre : Les zones déjà identifiées (UF) sont maintenues.

La zone est étendue au niveau de la caserne des pompiers afin de permettre le développement d'activités liées à la pratique sportive.

Il n'y a plus de zone NAf, car l'espace dédié au développement de l'activité dans le cadre du POS au niveau du Chêne-Rond est, par le biais du présent PLU, destiné à l'habitat. En outre, une révision simplifiée au POS a été opérée en 2009 afin d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur pour le développement d'une nouvelle zone d'activités de proximité au niveau de la Croix-Blanche.

2) *LA ZONE UL :*

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 9,71 hectares pour 11 ha au POS. Elle correspond aux sites destinés à l'accueil d'activités sportives, de loisirs et de tourisme.

3) *LA ZONE 1AUL*

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 3,83 hectares pour 169,6 ha au POS. Elle correspond aux sites destinés à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme et plus particulièrement un camping.

Evolution du périmètre Le site prévu pour l'implantation d'un camping a été pris en partie sur l'ancienne zone NAI de l'étang de la Mine et la zone NC.

C. LA ZONE AGRICOLE

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 4 446.83 hectares, pour 4 612,1 ha au POS. Conformément à la Loi SRU, la zone A privilégie l'agriculture. Outre les services publics ou d'intérêt collectif, il s'agit de la seule occupation du sol autorisée dans cette zone, y compris l'habitat pour l'exploitant et l'agrotourisme. La construction de logements d'agriculteurs y est encadrée Toute création de nouveau logement y est formellement interdite.

La zone A recouvre l'essentiel des secteurs non urbanisés. Toutefois, sont également classés en zone N les secteurs agricoles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que les hameaux et habitations isolées pour permettre les réhabilitations générant la création de logement ou l'extension des habitations existantes, voire des constructions nouvelles.

Elle se divise en trois types de secteurs :

- **A** (4 404.84 ha), à vocation majeure agricole, défini ci-dessus,
- **Ab** (4.79 ha), secteurs agricoles protégés inconstructibles localisés en lisière de la zone agglomérée
- **At et Ate**(37.20 ha), correspondant à la future zone de valorisation des déchets ménagers, et énergies renouvelables (At) Il s'agit d'un secteur repéré dans le cadre de la ZDE où un parc éolien est attendu. Ce dernier occupera également le secteur Ate qui lui est strictement réservé (exclusion de la future zone de valorisation des déchets ménagers en Ate)

Evolution du périmètre : La zone a été réduite afin notamment de reclasser

en N de nombreux villages et écarts, d'étendre les protections de milieux naturels de qualité (cours d'eau, zones humides ...).

Les enclaves agricoles au cœur ou dans le prolongement de la zone agglomérée ont été réduites au profit d'un zonage les rendant constructibles.

D. LA ZONE NATURELLE

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 1 712.46 hectares, pour 1 299,2 au POS.

Ces espaces sont pour la plupart utilisés par le secteur agricole (culture ou pâture). Il s'agit des espaces naturels de qualité (bois, berges de ruisseaux, vallons ...), de secteurs à protéger contre des nuisances, pour protéger les ressources. Des espaces constitués des hameaux et constructions isolés au sein de la zone rurale sont distingués afin d'autoriser les rénovations, changements de destination et les extensions. Les constructions neuves sont exceptionnellement autorisées (Nh1).

La zone est découpée en 5 secteurs :

- **N** (955,06 ha) : secteurs à protéger en raison de leur intérêt écologique (zones écologiques, zones inondables), et paysager général (vallons, vallées...).
- **NH1** : (10.87 ha) pour les hameaux, ou quelques constructions neuves sont autorisées sous conditions.
- **NH2** : (105.79 ha) pour l'aménagement, l'extension et la réfection des bâtiments situés dans les écarts de la commune..
- **Nf** (529.38 ha) : secteur où le bois est exploité via des plans simples de gestion notamment.
- **NI** (112,11 ha) :

Le secteur de la Mine intègre ce NL dont une partie est constructible NLe 0,37 ha pour un type d'usage lié au projet de mise en valeur éco-touristique porté par le Conseil Général.

Evolution du périmètre : Le site de la mine classé en NAI au POS intègre la zone NL dans le PLU car des aménagements sont programmés.

EVOLUTION DES SURFACES PAR RAPPORT AU POS

Nota : la différence sur la surface total vient de la méthode de calcul : le calcul de surface du POS avait été réalisé au planimètre ce qui est plus facilement source d'erreur à partir du fichier autocad qui a été la source de calcul des surfaces du PLU

Evolution des surfaces POS-PLU			
	POS	PLU	Evolution POS vers PLU
zones urbaines			
UA	34,9	46,01	11,11
UF	12,8	20,40	7,6
UL	11	9,71	-1,29
Sous-total	58,7	76,12	17,42
zones d'urbanisation future			
NAb - 1AUh	5,4	5,78	0,38
NAa - 2Auh	12,2	10,26	-1,94
NAf	4,7	-	
NAI - 1AUI	169,6	3,83	-165,77
Sous-total	191,9	19,87	-172,03
zones naturelles			
NC - A	4612,1	4446,83	-165,27
ND - N	1299,2	1595,92	296,72
UC - Nh1 + Nh2	14,1	116,60	102,5
Sous-total	5925,4	6159,35	233,95
TOTAL	6176	6255,34	79,34

LE REGLEMENT

UA, 1AUh et 2AUh

nota : lorsque la règle est commune aux zones 1AU et 2AU, la mention des zones est résumée par « AU »
En 2AU : la zone étant vierge, seuls les articles 1, 2, 3, 6,7 et 11 sont réglementés

	Synthèse du règlement	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
Caractère PLU	Secteurs majoritaires d'habitat : UA : Zone urbaine centrale et de développement urbain de type pavillonnaire plus récent AU : Zones de développement urbain ouvertes (1AU) ou fermées (2AU) à l'urbanisation	
Modifs / POS	Adaptation POS/PLU	RAS
Art 1 et 2 PLU	Sont interdites les OUS ⁶ non compatibles avec un milieu urbanisé résidentiel, telles que bâtiments agricoles, industries ou carrières 1AU : opérations sur l'ensemble du secteur ou sur au minimum 1 ha dans le respect des orientations d'aménagement 2AU : seuls sont autorisés les équipements nécessaires aux voies et réseaux	Interdiction des activités peu compatibles avec l'habitat dans ces quartiers pour favoriser l'habitat, les équipements coll. et le commerce et préserver la qualité de vie des habitants et l'environnement. Il faut également conserver une fonction dominante de quartiers d'habitat et éviter les occupations consommatrices d'espaces dans ces secteurs centraux où la densité de logements doit primer dans un objectif de développement durable. En 1AU, des opérations d'ensemble sont exigées pour une meilleure cohérence possible des projets en évitant une urbanisation s'affranchissant des logiques d'aménagement et d'équipement communes. Le bon fonctionnement du quartier dépend du bon respect des orientations d'aménagement. Toutefois, il s'agit d'intentions dans une relation de compatibilité (les adaptations ne devront pas s'opposer à la cohérence des aménagements).
Modifs / POS	En 1AUa : extension mesurée des constructions existantes possible, nécessité d'une opération d'au moins 1 ha et du respect des orientations d'aménagement	Nécessaire cohérence des aménagements et participation aux équipements communs selon un schéma annexé en document 2b du PLU.

⁶ Occupations et Utilisations du sol

Art 3 PLU	Accès obligatoire, sécurisé Pas de largeur mini de voie mais nécessité d'adapter la voirie aux nécessités et besoins du secteur desservi (pour favoriser la densification du bâti); raquette en bout d'impasse, et conçue de manière à ne pas enclaver des parcelles arrières.	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés, proportionnés et sécurisés. Pour un réseau plus fonctionnel et sécurisé, les impasses doivent permettre le demi-tour. Pour faciliter les cohérences d'aménagement il convient de ne pas enclaver les parcelles arrières
Modifs / POS	Suppression de la largeur minimum en UA	pour favoriser la densification du bâti et pour favoriser les chemins piétons le long des voies
Art 4 PLU	Raccordement obligatoire aux réseaux, et local déchets exigible	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement à but de salubrité et de santé. Local déchets afin de faciliter la collecte.
Modifs / POS	Ajout du local déchet exigible	Cf ci-dessus Extension du réseau d'assainissement collectif en cours
Art 5 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	AU : Suppression de la surface minimale de 600 m ²	pour favoriser la densification du bâti
Art 6 PLU	UA: alignement ou recul 1AUh : retrait à 5m au moins de l'alignement des voies 2AUh : recul de 25 m par rapport aux RD, hors agglomération, alignement ou recul jusqu'à 5 m pour autres voies +exceptions	Dans les quartiers centraux et leurs extensions immédiates, implantation à l'alignement ou en retrait afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain).
Modifs / POS	Précisions apportées aux exceptions	Afin notamment de mieux respecter la forme urbaine existante
Art 7 PLU	Implantation en limite séparative ou retrait ≥ 3 m +exceptions	Impossibilité de construire entre 0,1 et 3 mètres afin de garantir l'homogénéité du tissu urbain, de conserver une forme urbaine assez aérée et l'accès au secours incendie.
Modifs / POS	Ajout d'exceptions	Afin notamment de mieux respecter la forme urbaine existante.
Art 8 PLU	UA et 2AUh : Pas de règle particulière 1AUh : 0 ou 3 mètres + exceptions	Afin de favoriser la densité du bâti Afin de garantir une certaine aération du bâti
Modifs / POS	Suppression de la règle en UA	Cf ci-dessus
Art 9 PLU	pas de règle particulière	
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 10 PLU	Maximum : 10 m au faîtage, 4m à l'égout pour annexes non accolées. + exceptions	Hauteurs limitées afin de préserver les caractéristiques locales en terme de volume et le cadre de vie des riverains.
Modifs / POS	Harmonisation des règles Règlementation pour les annexes	Cf ci-dessus

Art 11 PLU	Intégration nécessaire à l'environnement, réglementation de l'aspect des matériaux, du traitement des abords, des clôtures et des couvertures	Ces règles visent à préserver le style architectural local (esthétique, homogénéité, cohérence).
Modifs / POS	Intégration des éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la prise en compte de l'environnement	Intégration aux caractéristiques urbaines locales des dispositifs permettant une économie des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables.
Art 12 PLU	Stationnement hors voie publique, adéquation avec les besoins définis selon la destination de la construction	Le stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter la saturation de l'offre. Il est nécessaire de prévoir en opérations d'ensemble quelques places supplémentaires sur le domaine public.
Modifs / POS	Mise en place de normes de stationnement	Prise en compte des besoins de stationnement pour ce type d'opération, afin de limiter le stationnement sur voie publique.
Art 13 PLU	Plantations réglementées	Il est exigé une présence d'espaces verts et de plantations pour donner une image verte et arborée de la commune en zone agglomérée et en extension. En zones d'habitat, la règle sur les espaces verts communs permet d'offrir des espaces récréatifs aux habitants et favorise le lien social et l'image « verte » de la commune.
Modifs / POS	UA : ajout d'une règle 1AUh : adaptation de la règle de plantation pour les espaces verts à créer dans les opérations d'aménagement d'ensemble	Identité locale et espèces adaptées à l'environnement. Amélioration du cadre de vie
Art 14 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS

I.5. LES ZONES D'ACTIVITES ET AUTRES ZONES SPECIFIQUES

UF (a, b, c et d), UL, 1AUI		
	Synthèse du règlement	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
Caractère PLU	UF : zone d'activités, des sous-secteurs adaptés aux spécificités de chaque zone UL : zone d'équipements 1AUL : zones de développement d'équipements	Cette distinction entre zones et secteurs permet de bien prendre en compte les particularités des équipements et des activités autorisées dans chaque quartier.
Modifs / POS	Ajout de sous-secteurs en UF	
Art 1 et 2 PLU	UF : Sont autorisées toutes OUS sauf constructions à usage d'habitation non liées à la direction et la surveillance (mais évolution de l'existant admis) ; agriculture ; ICPE. UL : constructions à usage d'équipements d'intérêt général ou collectif uniquement et occupations directement liées. 1AUL : sont autorisés les logements de fonction et toutes les constructions à vocation d'activités sportives, de loisirs, de tourisme et de camping.	Spécialisation de ces zones pour les activités pour des raisons de synergie, de consommation d'espace, d'adaptation des réseaux de desserte et pour éviter la promiscuité à l'origine de nuisances. UFa : petite zone artisanale en zone rurale Restriction de l'évolution de l'habitat car ce n'est pas la destination voulue en zones d'activités ou d'équipements
Modifs / POS	UF : distinction entre vocation	
Art 3 PLU	Accès obligatoire, sécurisé UF : voirie = 8 m UL : voirie = 7 m d'emprise minimum 1AUL : proportionnée à l'importance des utilisations et occupations du sol envisagées + pour tous : raquette en bout d'impasse.	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés, proportionnés et sécurisés. Les accès doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.
Modifs / POS	Harmonisation des règles UI et 1AUI : passage de 6 m à 7m	Pour favoriser les chemins piétons le long des voies
Art 4 PLU	Raccordement obligatoire aux réseaux	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement à but de salubrité et de santé.
Modifs / POS		
Art 5 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS

Art 6 PLU	Recul de 25m minimum par rapport à l'axe de la RD 2 hors agglomération / recul minimal de 5 m pour autres voies 1AUL : recul minimal de 5 m	
Modifs / POS		
Art 7 PLU	UF : retrait 6 m minimum, + 10 m de toute zone d'habitat existante ou future, UL : retrait égale ou supérieur à la hauteur de la construction divisée par 2 avec un minimum de 3m. 1AUL : constructions édifiées de l'une à l'autre limite ou à partir d'une des deux limites en respectant pour l'autre une marge de recul égale ou supérieur à la hauteur de la construction divisée par 2 avec un minimum de 3 m ou en retrait des 2 limites avec une marge égale ou supérieur à la hauteur de la construction divisée par 2 avec un minimum de 3m + exceptions	Impossibilité de construire dans la bande des 3 mètres afin de garantir l'homogénéité du tissu urbain, de conserver une forme urbaine assez aérée et l'accès au secours incendie.
Modifs / POS	UF : Ajout d'une distance minimale de 10 m exigée en limite de zone d'habitat	Limiter les nuisances pour les futurs riverains de ces zones d'activités par une distance minimale à respecter
Art 8 PLU	UF : distance de 6 m minimum + exceptions UL et 1AUL : article non règlementé	Pour des questions de sécurité et d'espace dans l'aménagement des ZA
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 9 PLU	pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 10 PLU	Pas de règle particulière	
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 11 PLU	Dispositions d'ordre général	Ces règles instaurées constituent des garde-fous et évitent que les zones d'équipements et d'activités entraînent des dégradations des paysages urbains et bâtis, notamment lorsqu'elles sont situées en entrée de ville.
Modifs / POS	Intégration des éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la prise en compte de l'environnement	Intégration aux caractéristiques urbaines locales des dispositifs permettant une économie des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables.
Art 12 PLU	Dispositions d'ordre général et normes selon le type d'activité	Le stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter la saturation de l'offre.
Modifs / POS	Intégration de norme selon le type d'activité	

Art 13 PLU	Plantations exigibles En zone UFc, constituer un mur écran Aires de stationnement à planter	Il est exigé une présence de plantations sur domaine privé pour donner une image verte et arborée de la commune y compris en zones d'équipement et d'activité. Les plantations à réaliser préserveront des zones tampons, participeront à la constitution d'entrées de ville paysagées.
Modifs / POS	Harmonisation des règles	Amélioration du cadre de vie
Art 14 PLU	RAS	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS

I.6. LA ZONE AGRICOLE

A (b et t)		
	Synthèse du règlement	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
Caractère PLU	Zone agricole à protéger, pour l'agriculture et les services publics ou d'intérêt collectif Avec A pour l'essentiel de ces zones, Ab pour des espaces de transition aux franges de l'urbanisation (franges non constructibles) et At pour le site de valorisation des déchets et développement du grand éolien	Ce caractère agricole marqué doit être avant tout protégé pour des raisons économiques voire sociales.
Modifs / POS	Les secteurs Ab, At et Ate n'existaient pas	création du secteur Ab pour préserver le cadre de vie et créer une zone tampon et du secteur At et Ate pour permettre la réalisation d'un équipement public de grande envergure.
Art 1 et 2 PLU	Seuls sont autorisés les services publics et, en A seulement, les constructions agricoles (y compris log. de fonction sous conditions et activités accessoires), ainsi que l'évolution des constructions non agricoles existantes. Les carrières sont interdites.	L'agriculture doit être protégée. Ainsi, la réglementation y interdit de nouveaux modes d'occupation non agricoles (hors liés aux services publics ou évolution de l'existant). L'implantation de l'habitation des agriculteurs devra privilégier la proximité de l'exploitation afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.
Modifs / POS	Ajout des secteurs Ab et At En A, log. de fonction à 150 m maxi du siège ou près d'un village ou du bourg Modification des conditions de changements de destination Réglementation pour autoriser les abris pour animaux.	Cf justifications ci-dessus. Afin de permettre l'évolution ultérieure du siège si la maison devient celle d'un tiers. Vocation non agricole. Mieux encadrer le mitage de l'urbanisation. Mieux protéger l'agriculture et interdire les changements de destination des bâtiments inintéressants.
Art 3 PLU	Accès obligatoire, sécurisé et limité en nombre Desserte obligatoire et adaptée	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés, proportionnés et sécurisés. Pour un réseau plus fonctionnel et sécuritaire.
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 4 PLU	Assainissement non collectif obligatoire et raccordement aux réseaux AEP obligatoire	Raccordement aux réseaux d'eau et assainissement à but de salubrité et de santé.
Modifs / POS	Harmonisation des règles	cf. justification ci-dessus.
Art 5 PLU	Non réglementé	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS

Art 6 PLU	Recul de 25m minimum/ axe des RD, 5m minimum / autres voies communales revêtues, 15 m des berges + exception	Reculs pour préserver une respiration en campagne et pour permettre l'évolution potentielle de la voirie. Exceptions pour une meilleure adaptation au milieu environnant.
Modifs / POS	Ajout du recul le long des cours d'eau	
Art 7 PLU	Alignement ou retrait \geq 3 m sauf exceptions	Impossibilité de construire dans la bande des 3 mètres afin de favoriser un tissu aéré en campagne et limiter les conflits en raison de nuisances liées à l'activité agricole.
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 8 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 9 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 10 PLU	Bâtiments agricoles : RAS, habitations : 10m, annexes 4m, sauf exception	Limitation des hauteurs des habitations en raison de l'ambiance rurale, du bâti traditionnel régional.
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 11 PLU	Intégration nécessaire à l'environnement, réglementation de l'aspect des matériaux, des couleurs, du traitement des abords et des couvertures Eléments du patrimoine bâti protégés	Ces règles sont instaurées pour préserver le style architectural local, avec le caractère dominant de l'activité agricole dans cette zone. Le développement agricole ne doit en effet pas aller à l'encontre de la préservation des paysages naturels et bâtis.
Modifs / POS	Intégration des éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la prise en compte de l'environnement Ajout de la protection des éléments du patrimoine bâti	Intégration aux caractéristiques urbaines locales des dispositifs permettant une économie des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables. Protection du patrimoine afin de préserver les éléments identitaires locaux.
Art 12 PLU	Stationnement des véhicules en dehors des espaces publics	
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 13 PLU	Plantations réglementées Eléments paysagers protégés	Afin de donner une image verte et arborée de la commune y compris en zone agricole. Protection du patrimoine afin de préserver les éléments identitaires locaux et le maillage bocager : notamment les haies et boisements composant les ensembles des parcs et jardins des manoirs et châteaux de la commune.

Modifs / POS	Ajout des éléments paysagers à protéger (ensembles parcs et jardins, haies et boisements intéressants)	Afin de renforcer les paramètres précités.
Art 14 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS

I.7. LA ZONE NATURELLE

N (h1, h2)		
	Synthèse du règlement	Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
Caractère PLU	Zone à dominante naturelle de protection : N : sites naturels de qualité à préserver Nh1 et Nh2 : écarts à l'urbanisation Affichage pour mémoire des anciens sites de décharge (cf. règlement graphique)	Il s'agit d'espaces ruraux peu habités à préserver ou de développement des équipements collectifs. Information et prise en compte de sites pollués
Modifs / POS	La zone Nh n'existait pas	Permettre l'évolution des constructions des tiers
Art 1 et 2 PLU	N : seuls sont autorisées les installations d'infrastructures, les équipements destinés à l'ouverture au public des sites sous conditions et les abris pour animaux Nh1 : extension et réhabilitation des constructions existantes + construction neuve sous conditions de ne pas porter atteinte à l'activité agricole Nh2 : extension limitée et réhabilitation des constructions existantes	Afin de préserver cette zone. Protection nécessaire à leur maintien pour des raisons patrimoniales, esthétiques et écologiques. Permettre la pérennité des constructions existantes Changement de destination interdit pour les nouvelles installations artisanales en Nh1 et Nh2
Modifs / POS	Les zones UC du POS deviennent Nh1 Création de la zone Nh2 pour les tiers en zone rurale	Conserver les rares parcelles constructible dans le PLU. Permettre l'évolution des constructions existantes
Art 3 PLU	Accès obligatoire, sécurisé et limités en nombre Desserte obligatoire et adaptée ; raquette en bout d'impasse	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès adaptés, proportionnés et sécurisés. Pour un réseau plus fonctionnel et sécuritaire. Impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 4 PLU	Assainissement non collectif obligatoire et raccordement aux réseaux AEP obligatoire	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement à but de salubrité et de santé.
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 5 PLU	Superficie des terrains permet la réalisation de l'assainissement non collectif.	RAS
Modifs / POS	Suppression du minimum parcellaire	RAS
Art 6 PLU	Recul de 25 m minimum / axe aux RD et 5m minimum / autres voies communales, sauf exception	Reculs pour préserver une respiration en campagne et pour permettre l'évolution potentielle de la voirie. Exceptions pour une meilleure adaptation au milieu environnant.
Modifs / POS	RAS	RAS

Art 7 PLU	Alignement ou retrait \geq 3 m sauf exceptions	Impossibilité de construire dans la bande des 3 mètres afin de favoriser un tissu aéré en campagne.
Modifs / POS	Ajout d'exceptions	Pour une meilleure prise en compte des cas particuliers.
Art 8 PLU	Distance entre les constructions au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4m	
Modifs / POS	Ajout de règle	Pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments
Art 9 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 10 PLU	Habitations : 10 m maxi (4 m pour les annexes) sauf exception	Limitation des hauteurs en raison de l'ambiance rurale, du bâti traditionnel régional et de la volonté de préserver des cônes de vue.
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 11 PLU	Intégration nécessaire à l'environnement, réglementation de l'aspect des matériaux, des couleurs, du traitement des abords et des couvertures Eléments du patrimoine bâti protégés	Ces règles sont instaurées pour préserver le style architectural local, avec le caractère rural dominant. Les possibilités de construire ne doivent en effet pas aller à l'encontre de la préservation des paysages naturels et bâtis.
Modifs / POS	Intégration des éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la prise en compte de l'environnement Ajout de la protection des éléments du patrimoine bâti	Intégration aux caractéristiques urbaines locales des dispositifs permettant une économie des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables. Protection du patrimoine afin de préserver les éléments identitaires locaux.
Art 12 PLU	Stationnement des véhicules en dehors des espaces publics	
Modifs / POS	RAS	RAS
Art 13 PLU	Plantations réglementées Eléments paysagers protégés	Afin de donner une image verte et arborée de la commune y compris en zone agricole. Protection du patrimoine afin de préserver les éléments identitaires locaux et le maillage bocager : notamment les haies et boisements composant les ensembles des parcs et jardins des manoirs et châteaux de la commune.
Modifs / POS	Ajout des éléments paysagers à protéger (ensembles parcs et jardins, haies et boisements intéressants)	Afin de renforcer les paramètres précités.
Art 14 PLU	Pas de règle particulière	RAS
Modifs / POS	RAS	RAS

I.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés à la création de voies d'accès, à l'élargissement de voie, à la réalisation de chemins piétons et la création d'un centre de traitement des déchets.

Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés, exceptées celles pour lesquelles les emplacements réservés ont été inscrits (destination). Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent dans la liste :

- **1** : élargissement de voirie dans le futur quartier d'habitat au lieu-dit la Touche, pour faciliter la liaison entre la gare, le quartier d'habitat et les circulations plus générales générées par l'ouverture de la station Tram-Train.
- **2** : création d'une voirie au centre du bourg pour relier les lotissements et le bourg.
- **3** : création d'une continuité piétonne.
- **4** : Création d'un centre de traitement des déchets par enfouissement.
- **5** : Création d'une voirie future à la madeleine afin de désenclaver un secteur ouvert à l'urbanisation.
- **6** : Création d'une voirie future rue Boulay Paty afin de désenclaver un secteur ouvert à l'urbanisation.

I.9. LES ESPACES BOISES CLASSES ET AUTRES BOISEMENTS

Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbre(s) est délivrée par les services de l'Etat.

Une partie des espaces boisés classés figurant au POS est confirmée par le présent PLU ou incluse à la zone NF lorsque l'espace boisé fait l'objet d'un plan simple de gestion. Il s'agissait en effet de ne pas compromettre l'exploitation sylvicole. Ainsi, la superficie totale couverte par les EBC et par la zone NF est de 61.51 hectares.

Des ajustements ont toutefois été opérés à la marge afin de correspondre avec la réalité terrain.

I.10. LES CHEMINS A PRESERVER AU TITRE DES ARTICLES L123-1-5.7° ET L123-1-5.6° DU CODE DE L'URBANISME.

La protection des sentiers de promenades sillonnant le territoire communal est formalisée dans le présent document. Les sentiers déjà existant sont protégés au titre de l'article L123-1-5.7° et la création de liaisons piétonnes futures est favorisée par la protection de l'article L123-1-5.6°. Ces sentiers sont repérés par des pointillés linéaires. Tout projet qui portera atteinte aux sentiers existants devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

I.11. LES ZONES HUMIDES A PRESERVER

Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Un repérage du réseau hydrographique est issu d'une analyse cartographique et de terrain, menée de manière exhaustive par un écologue dans le cadre d'une prestation externalisée.

Les différents secteurs de zones humides⁷ ont été identifiés en s'appuyant sur trois paramètres importants:

- l'hydrologie (inondation),
- l'hydromorphie des sols (sols gorgés d'eau),
- le caractère hygrophile de la végétation (végétation adaptée à de longues périodes de submersion).

L'ensemble des zones humides font l'objet d'une protection au travers du PLU via une trame spécifique dans les documents graphiques pour laquelle le règlement précise que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

I.12. LES TRACES DE PRINCIPES DE VOIES NOUVELLES

Le tracé de principe est figuré à titre informatif. Cela permettra d'éviter toute nouvelle implantation de constructions dont les occupants seraient gênés par l'infrastructure nouvelle et, pour les collectivités, de ne pas être contraints d'exproprier les nouveaux riverains.

Ces tracés concernent des secteurs d'urbanisation future pour lesquels le projet d'aménagement n'est pas défini, ainsi il convient de prendre en considération que la commune souhaite réaliser des voies traversantes dans les futurs quartiers d'habitat sans qu'elle puisse à ce jour déterminer le tracé exact.

⁷ Zone humide : « Il s'agit de terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

I.13. LES ZONES NON AEDIFICANDI

Toute construction est interdite dans une bande de 10 mètres au nord de la zone d'activités de la Croix-Blanche qui est à l'intérieur de celle-ci et se trouve en continuité d'une zone d'urbanisation future. Ceci permettra de limiter les nuisances que la présence de l'activité pourrait générer pour les futurs riverains. En outre, comme le prévoit le règlement cette zone devra être plantée.

Une zone de protection est également instaurée dans une bande de 200 mètres autour du projet du nouveau centre d'enfouissement technique au sud-ouest de la commune afin d'éviter les conflits de voisinage.

Enfin zone de protection de 10m de largeur est mise en place entre la zone d'activité Terrena et la zone d'équipements de loisirs au Sud, afin de limiter les nuisances que la présence de la zone d'activité peut entraîner.

I.14. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ces orientations ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours (4 branches), privilégiant la mise en relation des quartiers environnants existants ou futurs plutôt qu'un système de desserte en impasse dans la mesure du possible, rationalisation de la desserte interne. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone.
- les constructions futures d'habitations : sites privilégiés d'implantation de logements, voire d'équipements et activités compatibles avec l'habitat.
- les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.

D – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

I. ANALYSE DES EFFETS

I.1. LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES AU

A. LES EFFETS PHYSIQUES

Compte tenu de la topographie modérée dans les secteurs couverts par les zones AU, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains importants.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

B. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publics, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire, 0,40 pour l'habitat groupé plus dense.

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les zones sera obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé par la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

La mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans les lotissements nouveaux sera également possible.

L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire qu'après extension du réseau d'assainissement collectif. En effet, le zonage d'assainissement prévoit l'intégration des zones urbaines futures dans la zone d'assainissement collectif.

Les zones humides et le réseau hydrographique identifiés et protégés par un zonage non constructible, ne seront pas directement affectés par l'urbanisation.

Les zones d'urbanisation « ouvertes » (1AUh) ont fait l'objet d'orientation d'aménagement. Celles-ci prévoient la protection de ces espaces naturels par des aménagements paysagers (plantations, sauvegarde de haies bocagères,...).

C. LES EFFETS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, cinq orientations ont été suivies :

- le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, induisant une réduction des surfaces d'extension urbaines,
- des efforts de densification du bâti,
- l'extension dans la continuité de la zone agglomérée en évitant de morceler les exploitations,
- l'information donnée aux agriculteurs sur le devenir de leur terre par un classement assez tôt en zone AU,
- l'analyse des secteurs en déprise pour une adaptation géographique, dans la mesure du possible, du développement urbain.

Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Globalement, 19.87 hectares sont classés en zones AU.

Le PLU ouvre de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais il reprend aussi les zonages NA du POS, car ces secteurs non bâtis sont situés dans la continuité de l'agglomération et les projets d'une urbanisation à moyen long terme restent cohérent. Les choix se sont notamment opérés sur la partie sud de l'agglomération (pour des raisons techniques de raccordement à la station d'épuration et équilibre de la répartition de la population future entre le nord et le sud de la RD 2).

Le PLU ne prévoit pas d'évolution notable dans la répartition des terrains à urbaniser pour une vocation économique. La zone de la CANA ne disposant que de très peu de réserve (extension prise au détriment de l'ancienne zone UL au POS) et la zone de la Croix Blanche récemment ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une révision simplifiée du POS présente le potentiel pour le développement économique de la commune pour les dix ans à venir.

De plus, le PLU prévoit un secteur 1AUL à destination d'équipements de loisirs (camping) au site de la Mine. Cependant, les terrains appartiennent déjà au Conseil Général, donc cette évolution n'impacte pas directement l'activité agricole.

Cela représente un solde négatif pour l'agriculture d'environ 12 hectares⁸, tout en assurant à la commune d'Abbaretz les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de développement urbain (habitat, activités) de la commune et économique de la Communauté de Communes.

Au demeurant, le projet de PLU ne prévoit pas d'urbaniser tous ces secteurs d'ici 12 ans, car le Projet d'Aménagement et de Développement

⁸ Comparaison de la surface de la zone NC du POS à la surface de la zone A du PLU

Durable a pris en compte le phénomène de rétention foncière qui a été estimé à 20%. Ceci permettra d'éviter à la commune de réviser trop rapidement le PLU si trop d'espaces font l'objet de réticences de la part de leur propriétaire. La commune ne souhaite a priori pas recourir à des procédures coercitives pour acquérir le foncier.

Enfin, concernant la consommation de terres agricoles du projet de PLU, les exploitations sont très faiblement touchées, puisque le PLU n'ajoute que 12 ha de surfaces d'urbanisation sur la zone agricole par rapport au POS. Soit 4 exploitations sont concernées par les zones ouvertes à l'urbanisation. Il faut toutefois rappeler que le site de la Rouaudière, de la Touche et du Chêne Rond à destination du développement de l'habitat, figuraient déjà comme zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du POS. L'impact sur les 4 exploitations touchées est limité puisque le projet impacte moins de 10% de leur SAU.

La municipalité, particulièrement vigilante au sort des exploitations, a tenu une réunion de concertation avec les exploitants agricoles pour présenter le projet de PADD. En outre, elle a établi un dialogue avec l'agriculteur installé sur le site de Bellevue avant de diffuser toute information sur l'urbanisation future de ce secteur.

Aussi, le PLU ne porte pas d'atteinte grave à l'activité agricole sur la commune d'Abbaretz.

D. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES

D'une manière générale, le projet urbain a pour ambition de développer une urbanisation concentrique en continuité avec le tissu urbain existant. Ainsi, les nouveaux secteurs d'urbanisation s'inscrivent soit dans les secteurs interstitiels du tissu urbain (Le Chêne Rond, la Touche, La ville en Bois, La Rouaudière, ...), soit en continuité immédiate de celui-ci (la Coquelinais, Bellevue, ...).

Ainsi, les nouveaux quartiers viennent renforcer et structurer le paysage urbain du centre de la commune (les règles de densité, hauteur, implantation ont pour objectif de conserver les principales caractéristiques de la morphologie urbaine actuelle)

Dans le centre bourg, il est prévu d'urbaniser plusieurs secteurs en « dents creuses ». Ces terrains sont totalement insérés dans le tissu urbain. Afin de retrouver des espaces de respiration, sans pour autant être trop consommateur d'espace, des espaces verts seront obligatoires dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Leur insertion paysagère sera de ce fait optimisée par ces positions géographiques privilégiées.

Au Nord, le développement de l'urbanisation sur le site de la Touche puis du Chêne-Rond permettra de renforcer le village de la Touche (en cohérence avec le futur développement de la Gare Tram-Train). Ce nouveau quartier permettra de renforcer et structurer le village existant et de le relier avec le bourg. L'impact paysager du secteur sera limité par sa position privilégiée entre le village et le bourg. Il faudra veiller au traitement paysager de ces franges car ce nouveau quartier sera le point d'entrée sur

la commune pour les personnes arrivant par le Tram et sera visible depuis la plaine des sports.

Au sud du bourg, l'extension envisagée à la Rouaudière est maintenue et est étendue plus au sud et à l'ouest sur le secteur de la Coquelinais. Dans le cadre de l'orientation d'aménagement qui sera menée sur le secteur, les principes d'aménagement paysager devront proposer un traitement paysager et qualitatif majeur, en raison de sa situation le long de la RD 35 de manière à valoriser l'entrée de bourg, la création de nouveaux espaces verts. Un espace tampon avec la zone d'activités de la Croix-Blanche sera organisé sur les deux zones (activité et habitat).

A proximité, l'extension de l'agglomération sur le site de Bellevue est prévue. Là encore, il faudra veiller au traitement paysager de la frange urbaine. Un espace de transition est défini entre la zone agricole et le site de Bellevue.

A l'Est du bourg, une nouvelle extension est envisagée à la Ville en Bois. Cette extension permet de ceinturer l'agglomération par un raccordement possible avec le Clos de la Vigne. Le contact avec la zone agricole devra être travaillé.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone de la Croix-Blanche, la Communauté de Communes (qui portera le projet d'aménagement) propose un traitement paysager et qualitatif majeur, en raison de sa situation le long de la RD 1 de manière à valoriser l'entrée de bourg. L'intégration architecturale des constructions futures et la qualité des matériaux devront également être recherchées.

L'insertion paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation est optimisée par ces positions géographiques privilégiées.

Les autres secteurs de la commune seront peu affectés. Les villages auront des possibilités d'extension des constructions limitées.

En outre, le choix des secteurs d'urbanisation intégrés aux abords des routes, les masques paysagers assurés par les plantations existantes et à créer, la configuration des zones, les aménagements environnants préexistants et le type d'urbanisation attendu devraient limiter l'atteinte aux paysages ruraux alentours.

I.2. LES EFFETS DES REGLES EN ZONE RURALE

A. L'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

La zone A (agricole) est une zone protégée à vocation agricole exclusive (ainsi que d'éventuels ouvrages publics d'intérêt général). Cette zone couvre les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles, excepté celles de valeur paysagère majeure. Elle fournit une protection durable à l'agriculture. Elle permet d'éviter les quelques conflits d'usage éventuels entre nouveaux habitants et activités agricoles. En outre, les abris pour animaux (dans un autre cadre que celui lié à une exploitation agricole) sont autorisés sous certaines conditions qui permettent de limiter l'impact sur l'activité agricole.

La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. L'emprise du secteur N concerne les secteurs naturels les plus sensibles, notamment bois et rives de cours d'eau. Ce n'est donc pas une contrainte forte pour l'agriculture. En outre, malgré l'interdiction d'installation de nouvelles exploitations, les terres pourront naturellement continuer à être exploitées, de même que dans les zones agricoles inconstructibles aux franges des extensions de l'urbanisation et dans les zones AU en l'attente de leur urbanisation.

B. LES EFFETS DE L'URBANISATION DANS LES VILLAGES

Le régime de " constructibilité " à appliquer aux villages a fait l'objet d'une réflexion poussée.

L'objectif de cette réflexion était de savoir s'il était opportun, selon les cas, d'autoriser des constructions nouvelles, des extensions, des rénovations, des changements de destination.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour cela, le principal étant le zonage du POS. En effet, la zone UC du POS donnait à certains villages la possibilité de s'étendre, alors que les autres, classés en NC, ne le pouvaient pas. Si la règle de base énoncée par la municipalité était de n'autoriser aucune construction neuve en village (la priorité étant donnée à l'exploitation agricole de la zone rurale), les anciennes zones UC posaient question.

Ainsi, elles ont été analysées au regard de plusieurs critères :

- la préservation des espaces naturels d'intérêt écologique,
- la préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole,
- les dispositifs d'assainissement,
- la préservation de la ressource en eau,
- l'aptitude des sols à l'épandage,
- la taille,
- la présence de risques ou nuisances
- les accès.

Ces critères ont permis de conserver le classement de ces villages en zone constructible (Nh1). Dans ces villages, les constructions sont autorisées

dans les dents creuses, voire en extension mais dans les mêmes limites que les zones UC du POS. De plus, les évolutions des constructions existantes, les rénovations et les changements de destination y sont autorisés. On relève la possibilité de réaliser quelques rares constructions sur ces villages. Ces possibilités de construction permettront à la Commune de disposer d'une offre variée sur son territoire, l'essentiel du potentiel constructible demeurant toutefois dans et autour de la zone agglomérée, mais surtout permet de ne pas dévaloriser la propriété foncière.

Les autres sites bâtis, non agricoles, ont pratiquement tous été classés en zone Nh, autorisant divers aménagements de l'existant, le changement de destination, mais pas de constructions nouvelles d'habitations.

Les effets sur le milieu physique et sur le milieu naturel demeureront faibles. Les constructions nouvelles ne sauraient générer de recul nouveau pour les bâtiments agricoles.

Toute parcelle incluse dans le périmètre de recul d'une exploitation ne pourra pas être bâtie pour une fonction non agricole. Aussi, dans ces périmètres, seules les parcelles bâties ont été maintenues en zones où l'évolution des habitations existantes reste possible.

Concernant l'intégration au regard des constructions existantes, le règlement s'attache à proposer des dispositions architecturales et d'implantation semblables à celles des bâtiments déjà existants.

Par ailleurs, pour toute construction, des marges de recul sont imposées le long des axes départementaux, cela permet de limiter les nuisances que peut générer la route (bruit, pollution), la protection de l'environnement de la route et la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

C. L'IMPACT SUR LE PAYSAGE

La délimitation des zones N ou Ab permet de protéger plusieurs types de zones. Ce sont principalement des fonds de vallées, les berges de cours d'eau, les zones humides, les espaces boisés, une grande partie des franges urbaines et les secteurs offrant des cônes de vue intéressants. L'impact sur le paysage sera positif puisque le zonage limite la possibilité de créer des bâtiments, y compris agricoles à fort impact paysager dans ces zones.

Les espaces boisés classés sont pour partie remplacés par un classement en zone NF qui permet l'exploitation des boisements. En effet, les plans simple de gestion ont été pris en considération et ont servi de base à la délimitation des secteurs où l'exploitation sylvicole doit être pérennisée, notamment dans le périmètre des ZNIEFF de type II. « La forêt de l'Arche » et « la forêt de Vioreau ». Pour ces cas particuliers, le règlement a été élaboré afin de garantir l'exploitation des boisements tout en protégeant les ZNIEFF

Dès lors, tous les EBC ne sont pas maintenus et par ailleurs quelques ajustements ont été effectués à la marge sur ceux qui demeurent. Les

effets sociodémographiques

D. L'IMPACT SUR LES ECOLES

Près de 260 logements pourraient être réalisés en 10 à 12 ans, en incluant ceux créés dans la zone déjà agglomérée et les villages.

Une simulation de la fréquentation des établissements scolaires peut s'appuyer sur l'hypothèse de 30 à 40 enfants nouveaux en école primaire – maternelle à l'horizon 2020, soit une à deux classes supplémentaires.

Ces ratios peuvent paraître faibles au regard des seuls logements neufs, mais il s'agit également de prendre en considération que, dans les lotissements anciens et semi-anciens, ainsi qu'en centre-bourg, la population vieillit et les familles sont de moins en moins nombreuses. Ces ratios sont donc à la fois représentatifs de jeunes ménages arrivant dans les nouvelles zones d'habitat et de la baisse du nombre d'enfants dans les zones plus anciennes. Ils sont calculés en fonction de l'évolution du nombre d'enfants dans les classes de la commune, de celle de la population d'enfants entre les deux derniers recensements, et des prévisions démographiques pour les douze prochaines années.

Aujourd'hui, la capacité des écoles est suffisante pour absorber l'augmentation à court terme, d'autant plus que l'école publique présente la possibilité de pouvoir s'étendre sur site.

E. L'IMPACT SUR LA STATION D'EPURATION

La station de traitement d'eaux usées (par type lagunage) est implantée au sud du bourg à la Croix-Blanche. L'extension mise en service en 2009 a permis d'étendre sa capacité épuratoire à 900 Equivalents/Habitants. En janvier 2010, elle traite les effluents d'environ 650 équivalents habitants d'Abbaretz (290 branchements), essentiellement de la zone agglomérée.

Les besoins futurs sont estimés à environ 300 à 350 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 en incluant la baisse de la taille moyenne des ménages. En outre, il est prévu l'implantation de nouvelles activités économiques qui devraient avoir pour effets de renforcer cette charge.

En tout état de cause, la station dispose d'une capacité suffisante pour supporter les nouvelles charges induites par le développement démographique et économique de la zone agglomérée pour les zones 1AU.

Ainsi avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, la municipalité envisage de créer une nouvelle station d'épuration. Des études techniques devront être menées, mais d'un point de vue de la topographie, il semble tout à fait opportun de localiser le futur point de traitement au nord du bourg. En effet, la RD 2 établissant une ligne de crête où le partage des eaux s'effectue naturellement, ce nouvel équipement pourrait collecter les eaux usées de la partie nord par voie gravitaire. En outre, et cela sera à analyser suite à la mise en service de la Gare Tram-Train, l'urbanisation du bourg post 2015, devrait vraisemblablement s'organiser sur cette partie nord-est.

F. L'IMPACT SUR LE RESEAU DE VOIRIE

En termes d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques laissent supposer un accroissement du nombre de déplacements. On peut penser qu'une petite partie d'entre eux s'effectueront au moyen des modes alternatifs dont l'offre sera développée, avec notamment la marche à pied.

Toutefois, si le réseau départemental et communal doit supporter la hausse des flux attendue pour les 10 à 12 années à venir, on peut craindre que l'absence de liaisons entre routes départementales entraîne quelques problèmes de sécurité. Aussi, les zones AU comprendront un réseau de desserte adapté aux besoins internes, tout en pouvant également favoriser les itinéraires de liaisons interquartiers.

Un développement économique important sur les nouvelles zones d'activités pourra être supporté par les départementales existantes. L'accès à ces dernières sera néanmoins aménagé par des carrefours adaptés et sécurisés. Des gabarits de voirie adaptés seront aménagés dans les futures zones d'activités.

Enfin, la municipalité affiche une future voie de contournement sud-est qui permettra à plus long terme de réduire efficacement les nuisances générées par les flux de transit (notamment pour relier la gare et permettre d'éviter le bourg). Sa réalisation ne pouvant s'effectuer qu'avec le concours du Conseil Général, des réflexions devront être engagées.

I.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

A. LA QUALITE DES EAUX, LES ZONES INONDABLES ET HUMIDES

La commune intègre le SDAGE⁹ du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009. Sept objectifs vitaux pour le bassin doivent être atteints et pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Ce SDAGE est localement relayé par les SAGE de la Vilaine (approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 2003) et de l'estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009. Tous deux ont été élaborés sous la conduite de la Commission Locale de l'Eau.

Dans le cadre de son PLU, outre la préservation de haies et boisements, la Commune a pris des dispositions spécifiques à partir des inventaires de protection des milieux naturels et des zones humides, ainsi que sur la présence de cours d'eau.

Cela passe entre autres par la protection des milieux humides tels que le préconise le SAGE. C'est pourquoi le présent PLU vise à bien protéger les zones humides inventoriées par la Commission urbanisme et les rives des principaux cours d'eaux par une trame spécifique aux documents graphiques relayée dans le règlement par une réglementation spécifique (interdiction d'affouillement, exhaussement et remblais).

De plus, une bonne maîtrise du traitement des eaux sera également

⁹ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, initié par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

déterminante (eaux usées, eaux pluviales, bassins d'orage).

B. L'IMPACT SUR LES EAUX USEES ET PLUVIALES

Aux termes de l'article 35-1 II de la Loi sur l'eau (transposé à l'article L. 2224-1 0 du Code général des collectivités territoriales), toute commune peut délimiter, sur son territoire, différentes zones caractérisant les parcelles relevant de l'assainissement non collectif et celles raccordées (ou à raccorder dans un proche avenir) à un réseau collectif. Par décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, le projet de zonage d'assainissement, constitué au minimum d'une carte et d'une notice explicative, doit faire l'objet d'une enquête publique dans les formes et conditions prévues à l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

C'est une démarche qui se veut prospective, c'est-à-dire dont l'objet est de définir une politique communale ou intercommunale d'assainissement à long terme.

Ce découpage territorial en zones revêt une grande importance car il va déterminer les obligations des Communes. Ainsi, dans les "**zones d'assainissement collectif**", elles seront tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, tandis que dans les "**zones relevant de l'assainissement non collectif**", elles devront seulement assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement ainsi que, si elles le décident, leur entretien.

Des études ont été menées pour définir les futures zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif en 2010.

La carte présente en annexe du PLU est celle du projet zonage d'assainissement soumis à la même enquête publique que celle du présent PLU. Une partie des zones AU ouvertes à l'urbanisation bénéficient déjà ou à terme du passage des réseaux d'assainissement à proximité et seront raccordables dans des conditions satisfaisantes. En revanche, l'ouverture des zones 2AU est conditionnée à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

Les impacts sur la capacité de traitement de la station d'épuration et sur l'écoulement des eaux pluviales sont évoqués en partie 1.3. du présent chapitre.

C. LA QUALITE DE L'AIR

Le PLU dispose de certaines orientations (projets ou règles) favorables aux modes de circulation douce, dont certaines dans les zones d'urbanisation future, en adéquation avec les objectifs de développement durable. Le PLU propose également une urbanisation propice au développement de chaque type de fonction (habitat, activités et équipements), toutes assez rapprochées sur le territoire communal, afin de lutter contre le risque de devenir une « commune dortoir ». Ce schéma de développement est

propice à un raccourcissement des distances de déplacements et donc à la réduction des émissions de polluants et le recours aux modes doux.

D. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il existe sur la commune une entreprise classée SEVESO, il s'agit de Terrena, et plusieurs entreprises artisanales ou agricoles dont certaines classées ICPE (installations classées pour la Protection de l'Environnement).

Les possibilités d'extension sur le site de Terrena peuvent permettre éventuellement l'installation de nouveaux silos potentiellement générateurs de risques. Mais son éloignement par rapport au centre urbain garantira le respect d'éventuels périmètres de sécurité.

E. LES INVENTAIRES ECOLOGIQUES

L'ensemble des milieux naturels identifiés et listés dans la partie I- III-2 du présent document, a fait l'objet d'un classement en zone naturelle et ou d'une protection particulière au règlement.

Le lac de Vioreau est lié à une ZNIEFF qui est classée en Natura 2000. Le projet porté par le PLU n'impacte pas ce secteur de la commune. Il est en outre intégralement classé en zone N. Le règlement qui s'applique protège donc cette partie Sud Est du territoire communal. Le DOCOB (document d'objectif lié à la Zone Natura 2000) auquel est associé la commune, est par conséquent pleinement pris en considération par le PLU.

II. LES MESURES COMPENSATOIRES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Des mesures compensatoires concernant l'ensemble des projets issus de la politique communale sont nécessaires à leur intégration et à la protection de l'environnement.

II.1. LES RESSOURCES

Idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Il s'agira également d'essayer d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu naturel et de garantir sur les sites et dans les zones aval une protection suffisante contre les inondations.

L'augmentation de ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle.

Plus globalement, la préservation des ressources naturelles et la prise en compte de l'environnement dans les projets urbains et les constructions nouvelles seront favorisées par l'assouplissement de certaines règles liées à l'aspect extérieur des constructions (art. 11 du règlement) et installations, notamment pour faciliter le recours aux énergies renouvelables, aux dispositifs de récupération des eaux de pluies, par exemple.

De même le recours à des dispositifs d'économie d'énergie dans les bâtiments existants et les constructions nouvelles (isolation par l'extérieur, écrans végétaux) est encouragé par une autorisation dans le règlement de l'ensemble des zones d'effectuer des travaux afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Les espaces boisés, les haies, les alignements et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que faire se peut. Sur chaque opération d'aménagement, cette valorisation des plantations sera accompagnée d'un programme d'aménagements paysagers complémentaires, permettant le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locale, notamment l'avifaune. La création de nouveaux espaces verts ou cheminements pourra permettre de relier ces éléments naturels à travers les quartiers.

La préservation des boisements et haies pourra s'accompagner d'actions de communication visant à faire prendre conscience à chaque habitant, de l'intérêt d'une telle démarche.

La préservation de la ressource en eau et de la biodiversité sera renforcée, tant à l'échelle du bourg qu'à celle du territoire communal. Grâce à la protection par un zonage naturel des abords des cours d'eau et des milieux naturels sensibles et par un tramage spécifique des zones humides, traduit réglementairement, ainsi que par leur mise en relation, afin de densifier le maillage écologique de ce territoire.

II.2. LA SANTE PUBLIQUE

Un traitement adapté des eaux de ruissellement dans le cadre des futurs projets d'aménagement, de type décantation par exemple, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel. Ainsi dans ces projets, l'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

Les orientations de la commune prévoient le développement des modes de circulation douce par de nouveaux cheminements.

La réalisation de certains aménagements routiers, et à terme la déviation est du bourg, induira une nette réduction des nuisances sonores, atmosphériques et une amélioration de la sécurité pour les déplacements au sein du bourg. Le report de ce trafic en périphérie de la zone urbanisée devra faire l'objet de mesures visant à limiter la gêne pour les futurs habitants des zones d'extensions de l'urbanisation.

En cas d'accroissement significatif de la circulation, les mesures acoustiques les plus communément usitées pourront être mises en place en tant que de besoin : écrans antibruit, protections de façades, et pourront être confortées par des règles urbanistiques d'implantation des constructions.

Les réseaux des futures zones de projets se raccorderont aux réseaux existants. Ces opérations seront réalisées en étroite concertation entre les aménageurs et les gestionnaires du domaine public (Commune, Conseil Général).

Les effets générés par la cohabitation entre les activités et les zones résidentielles seront limités par l'intégration de bandes boisées comme espaces tampons.

II.3. L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS

Le respect du principe de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Espaces verts, équipements, voire commerces et services, pourront trouver aussi leur place dans chaque opération d'habitat.

Des liaisons seront systématiquement privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens, ainsi qu'entre eux, préservant une cohérence du territoire communal.

Les programmes de travaux devront maintenir l'accessibilité à l'ensemble des commerces, services et équipements, afin de préserver de façon optimale la vie de la cité pendant cette période de changements présentant d'éventuels désagréments. Des plans de circulation spécifiques (automobiles, piétons) pourront être mis en œuvre à cette occasion, accompagnés d'un suivi par la commune.

II.4. LE PATRIMOINE

Les projets urbains vont générer une mutation partielle ou complète des espaces considérés, accompagnée d'une requalification. L'insertion paysagère sur ces sites passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le traitement des façades ;
- le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
- le mobilier urbain et la signalétique (obtenir une unité entre existant et réalisations futures) ;
- les espaces verts et aménagements paysagers (plantation d'arbres à grand développement)...

Les bâtiments seront d'une architecture simple, avec des hauteurs et des structures créant une continuité avec l'existant (architecture sobre, couleurs harmonieuses). En milieu rural, les extensions, annexes et constructions agricoles devront respecter le règlement du PLU qui vise à éviter un mitage excessif en zone agricole, et à intégrer ces constructions dans le paysage.

Dans certains hameaux, le zonage Nh et son règlement associé permettent non seulement la réhabilitation d'habitations abandonnées, mais également le changement de destination des bâtiments agricoles en maisons d'habitation ou autre fonction compatible, sous réserve de concerner un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial et de respecter l'agriculture en place.

La protection et la mise en valeur du patrimoine local seront totalement intégrées aux projets d'aménagement et participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée. Des mesures sont également mises en œuvre par la commune (règlement) pour protéger le patrimoine architectural. Cela n'empêchera pas l'émergence de projets d'architecture contemporaine, y compris ceux favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles. En effet, l'utilisation des énergies renouvelables devra être développée, à savoir les réseaux de chaleur, le solaire, le bois énergie, la géothermie...

L'exploitation de la trame verte existante permettra d'en préserver la diversité végétale.

Des opérations de pré-verdissement seront engagées afin de constituer

rapidement des paysages de qualité. Elles structureront l'espace par un premier maillage paysager et limiteront l'aspect de friche.

Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :

- d'espaces verts communs aux opérations de lotissement ;
- d'espaces plantés autour des bâtiments ;
- de plantations dans les espaces publics ;
- d'arbres sur les nouveaux parkings communs.

L'intégration paysagère des infrastructures routières permettra d'amoinrir l'effet de barrière créé et de privilégier plutôt leur rôle de liaison.

L'ensemble de ces applications donnera un caractère propre aux sites. Ils devront constituer des éléments attractifs pour les habitants.