

Monsieur Jean-Yves PLOTEAU
Maire de Vallons-de-l'Erdre
18, avenue C. H. de Cossé Brissac
SAINT MARS LA JAILLE
44540 VALLONS-DE-L'ERDRE

Pôle Aménagement du Territoire

Dossier suivi par Emilie CALVEZ

☎ : 02.40.96.44.52 – Fax : 02.40.98.82.90

Nos réf. : EC/ED/21.AT.003

Objet : Modification n°1 du PLU – Commune déléguée de Freigné

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme le 21 décembre dernier et votre projet de règlement actualisé le 11 janvier 2021.

Votre projet de modification a différents objets :

- Intégration de la diminution des limites territoriales affectées à la Commune de Candé ;
- Ajustement des appellations de zones ;
- Ajustements du zonage sur le Bourg et la Gicquelière ;
- Meilleure intégration du périmètre de captage « La Beltière » dans le PLU ;
- Intégration des inventaires des zones humides et des cours d'eau avec mise en place de mesures de protection ;
- Ajustements du règlement écrit.

J'émet un avis favorable à ce projet de modification du PLU de Freigné qui permet d'améliorer le document d'urbanisme en vigueur et de le mettre davantage en cohérence avec les pratiques de la COMPA.

En effet, les modifications envisagées sur le hameau de la Gicquelière et pour la protection des cours d'eau et des zones humides s'inscrivent pleinement dans les dispositions du SCOT du Pays d'Ancenis qui ne couvrent pas encore la commune déléguée de Freigné.

A ce titre, je tiens à vous rappeler que la révision générale du SCOT engagée le 19 décembre 2019 visera notamment à intégrer l'ensemble de la commune nouvelle des Vallons-de-l'Erdre au périmètre du SCOT.

Je vous demande néanmoins d'apporter quelques évolutions au dossier notamment en ce concerne le secteur Uba non desservi par l'assainissement collectif ; celui-ci nécessite d'être élargi afin d'intégrer l'ensemble du secteur non desservi par l'assainissement collectif (se référer à la proposition de périmètre dans l'annexe technique). Les détails des observations techniques à prendre en compte figurent en pièce jointe.

Quand la procédure sera finalisée, je vous remercie de transmettre à la COMPA, la délibération d'approbation ainsi que l'ensemble des pièces modifiées (zonage et règlement complet) pour l'instruction des Autorisations du droit des sols et le PLU modifié numérisé pour son intégration dans le SIG intercommunal.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Pour le Président,
et par délégation,
Maurice PERRON
Le Directeur Général des Services

←
François-Marie PROUST

PJ : annexe 1 – observations sur le projet de modification du PLU

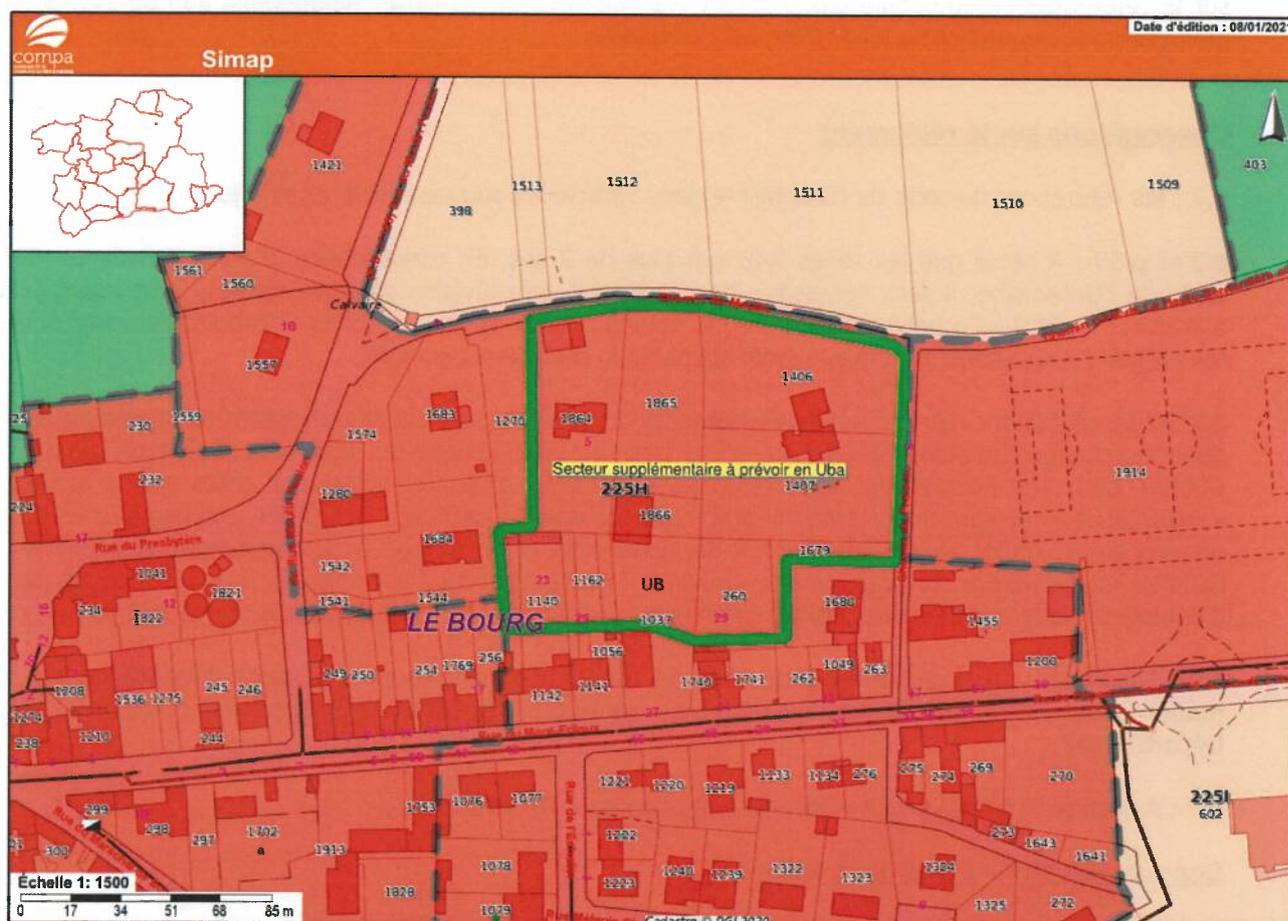
Annexe 1 : Observations sur le projet de modification du PLU de Freigné

Remarque générale : Le dossier transmis aux Personnes Publiques Associés en décembre 2020 était incomplet ; le règlement écrit joint ne reprenait pas l'ensemble des éléments de la notice (Définitions, Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage, Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération...). Ce dernier a été actualisé le 11 janvier 2021 mais il manque toujours dans le dossier de la modification le plan de zonage modifié. Cette pièce sera à fournir dans le dossier approuvé.

Observations sur la notice

4.3.1 Ajustements du zonage sur le bourg

P.16-17 : Il conviendrait d'élargir le périmètre du secteur Uba sur le secteur en vert sur la carte ci-dessous en cohérence avec le projet de zonage d'assainissement sur la commune. Ce secteur n'est pas voué à être desservi par l'assainissement collectif et le règlement du secteur Ub impose le branchement au réseau d'assainissement collectif.



Le charte d'harmonisation des PLU de la COMPA ne prévoit pas de sous-secteur Uba pour les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, il est généralement privilégié un indice chiffré de type Ub1.

p.17 : les intitulés de secteur figurant sur l'extrait du plan de zonage ne respectent pas complètement la charte d'harmonisation des PLU ; les sous-secteurs sont à mettre en minuscule (Ua, Ub) en cohérence avec le règlement écrit.

4.4.1 Evolutions au niveau du périmètre de protection de captage

P. 22 : Il serait intéressant de distinguer graphiquement le périmètre de protection rapprochée du périmètre de protection éloignée pour le périmètre de captage de la Beltière.

4.4.2 Intégration des zones humides et cours d'eau

P. 22 : Il est indiqué que les mesures de protection des zones humides concernent les zones humides inventoriées, à l'exception de 3 typologies (cf. explication au 2.3.4.3). Or dans le tableau figurant au 2.3.4.3., seules 2 typologies sont exclues (carrière et lagunages).

Au regard de la cartographie (p. 24), et des données de l'inventaire (p. 10 du rapport d'inventaire), il apparaît effectivement que les zones humides potentielles n'ont pas été reprises sur le plan de zonage, ce qui apparaît normal au regard de la définition de cette typologie (p1. du rapport zones humides « enveloppe des milieux qui seraient humides s'il n'y avait pas eu de perturbations liées aux activités humaines »).

Une mise en cohérence du tableau figurant au 2.3.4.3 (p. 12) est donc nécessaire.

P. 22 : la dernière mise à jour du référentiel unique cours d'eau date du 1^{er} août 2020 (mais peut-être que lors de l'écriture de la modification, celle disponible était de 2019 ?)

P. 22 : l'inventaire communal des zones humides semble dater de 2012 (d'après le rapport joint dans le dossier : phase terrain réalisée en 2012 ; rapport final daté d'avril 2013).

P. 24 : Il semble que les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire et les cours d'eau figurant sur le référentiel unique cours d'eau soient bien intégrés sur la carte. Néanmoins, afin de s'en assurer de manière certaine, une carte plus lisible est nécessaire.

Observations sur le règlement

p.2 : les références du code de l'urbanisme dans l'article 2 pourraient être mises à jour

p.3 et p.30 : A noter que les zones 2AU ont plus de 9 ans. En conséquence, d'après l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, il sera nécessaire de procéder à une révision générale du PLU (emportant obligation d'élaborer un PLU à l'échelle de la commune nouvelle) pour ouvrir ces zones à l'urbanisation sauf si elles ont fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

p.2-3 : Le règlement reprend quelques éléments de définitions. Il serait intéressant de reprendre également dans le règlement d'autres définitions en se basant sur le lexique du règlement écrit type proposé par la COMPA pour les notions qui sont employées dans le corps du règlement telles que « annexes » et « extensions » qui sont importantes à définir. Concernant les annexes, la COMPA propose que les bâtiments accolés soient plutôt considérés comme de l'extension et encourage à homogénéiser les pratiques sur la COMPA, en particulier sur la commune nouvelle. Si cette définition est retenue, il convient de ne pas parler d'annexe accolée dans les dispositions spécifiques à chaque zone (cf. p.20 article 10, cf. p22 3. Toitures...).

Pour l'intégration des dispositions du schéma routier départemental, une carte d'application du schéma routier à l'échelle de la commune historique pourrait être annexée au règlement écrit (carte à demander au Département).

p.7 : A l'article 7.3 il est inscrit « RD 953 » au lieu de « RD 923 ».

Dispositions spécifiques sur les toitures :

Les dispositions concernant les toitures terrasses ou non traditionnelles (courbe ou autres contemporaines) manquent de clarté et de cohérence :

- En zone Ua p.14 article 11, seule la toiture des annexes est règlementée, donc un toit terrasse pourrait être accepté en extension d'un bâtiment principal. En revanche, il est imposé une pente entre 20° et 45 pour les annexes donc un toit terrasse ne peut pas être autorisé (carports par exemple).

Or p.13, l'article 10 limite à 11 m au faitage la hauteur des constructions (donc pas de limite à l'acrotère), et à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère les annexes. Aussi, si les toitures terrasses sont autorisées, il est plus cohérent de régler également la hauteur à l'acrotère.

- L'utilisation du terme « annexe accolée » dans les dispositions sur les hauteurs et les toitures, qui ne correspond pas à la définition retenue pour les annexes au sein de la COMPA, peut prêter à confusion ;
- P.64 article N.11.3, une disposition spécifique existe sur la toiture d'un abri de jardin en bois. Cette règle ne se trouve que dans cette zone, et sans limite d'emprise au sol.

Conclusion :

Si les élus ne souhaitent pas de toiture terrasse, il faudrait l'afficher clairement et imposer des pentes de toit. Cependant, il conviendrait de prévoir des exceptions pour les vérandas, les serres et les petites annexes (par exemple, les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol).

La commune peut aussi décider, comme dans les autres PLU des communes historiques, que les toitures terrasses soient tolérées sur une partie minoritaire de la toiture ou bien les accepter sans limite de surface, hors du secteur Ua par exemple (cœur de bourg traditionnel à préserver, toujours en conservant l'exception sur les petits abris de jardin et vérandas).

Il s'agit de propositions ; mais en tout état de cause, il est demandé de prévoir une certaine homogénéité, équité et clarté et de mettre en corrélation les articles sur les hauteurs des constructions.

p. 30 à 36 : Il ne semble pas nécessaire de régler autant la zone étant donné qu'elle est fermée à l'urbanisation.