

Analyse des avis PPA Modification n°1 PLU de Maumusson

Envoi du dossier le 07/07/2021

CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) : 3 août 2021

Aucune observation.

CCI Nantes Saint-Nazaire : 30 août 2021

Avis favorable.

Aucune remarque particulière.

Département : 3 septembre 2021

Rappels :

- Recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD22 et de la RD28 → ok dans le règlement du PLU en vigueur ;
- Vérifier auprès du service aménagement d'Ancenis que les conditions d'accès sont satisfaisantes et compatibles avec une possible augmentation du trafic routier au droit des accès existants → ok dans le règlement du PLU en vigueur.

Région : 26 juillet 2021

Aucune observation.

COMPA : 17 septembre 2021

Erreur dans le règlement écrit : le projet de modification ne permet pas le développement de l'entreprise Chauviré compte tenu de l'emprise du bâtiment existant.

- ➔ Réhausse du seuil pour les 2 Ae // distinction des règles au sein des 2 Ae ? ➔ **Augmenter le seuil d'emprise au sol maximale à 2000m².**
- ➔ Rédiger une note complémentaire à transmettre à la CDPENAF (passage prévu le 29/09/2021) – OK fait.

Avis favorable.

DDTM : 15 octobre 2021

Avis favorable sur une emprise au sol maximale de 2000m² sous 2 réserves :

- ➔ Ajuster le périmètre de la zone Ae sur le site de la Morleyère, en excluant la portion de terrain située à l'est de l'emprise fonctionnelle du garage BDN, restée à l'état de prairie, au profit d'un reclassement en zone Nn. ➔ **Accord de la commune**
- ➔ Porter une attention particulière à l'insertion de la construction future sur le site de la Cocaudière, tant sur le plan architectural que paysager, le terrain d'assiette de l'opération étant visible, en certains endroits, depuis la RD28.

Dans le règlement du PLU en vigueur, il est mentionné :

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

« Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). » – **Ajouter : « La construction future au sein du secteur Ae sur site de la Cocaudière devra faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans sa composition architecturale d'ensemble visible depuis la RD28 ». ➔ Accord de la commune**

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

« Pour toute la zone A et notamment le secteur Ae, des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage) ». – **Ajouter : « La construction future au sein du secteur Ae sur site de la Cocaudière devra faire l'objet d'une attention particulière. La covisibilité du terrain d'assiette de l'opération avec la RD28 devra être traitée de manière à atténuer l'impact visuel de la future construction depuis cette dernière. ». ➔ Accord de la commune**

CDPENAF : 7 octobre 2021

Idem avis DDTM ci-dessus.