

Liminaire

La commune de Mazieres en Mauges est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis début 2008. Ce dernier a fait, à ce jour, l'objet d'une modification et d'une modification simplifiée. La modification a permis notamment de transformer une zone 2 AUb en 1AUbz, de supprimer des emplacements réservés, d'adapter des dispositions réglementaires, La modification simplifiée, quant à elle, a permis de rectifier une erreur matérielle laissée dans le dossier de modification n°1.

La mise en application du PLU depuis maintenant sept années, les nouvelles lois en vigueur (ALUR, Grenelle, ...), les besoins de la Communauté d'Agglomération de Cholet en matière d'expansion économique, conduisent la commune à s'engager dans une nouvelle modification du PLU avec deux objectifs principaux :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone réservée au développement économique au Nord Ouest du territoire (zone 2 AUy de l'Appentière) afin de permettre le développement ou l'implantation de grosses entreprises sur des emprises dépassant les 5 ha,
- Réaliser des adaptations réglementaires afin notamment de faciliter l'instruction du droit des sols, d'adapter les dispositions aux nouvelles lois en vigueur, de favoriser l'optimisation de l'espace,

Cette modification est réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153.36 et suivants du Code de l'urbanisme.

1 – L'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'Appentière

Rappel du contexte économique :

La commune de Mazières en Mauges fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération de Cholet, laquelle dispose notamment de la compétence économique.

Différentes zones économiques ont été développées ou sont en projet au sein du territoire de la communauté d'agglomération.

En 2015 (source CAC), un bilan des zones économiques fait apparaître notamment :

- Un potentiel de 86 ha de surfaces disponibles en zones économiques, dont 38 ha étant optionnés,
- Un potentiel de 67,5 ha dans les zones d'activités en devenir (à court et moyen termes), dont 33,5 ha sont déjà optionnés,
- **La quasi absence de grands lots, alors qu'il existe une réelle demande à court terme sur le territoire** (lots dépassant les 5 ha et pouvant atteindre les 10 ha : 4 porteurs de projet déjà identifiés). Seul un lot de 8 ha existe sur la zone du May sur Evre (zone économique de la Contrie). Ce site, se trouve être géographiquement moins porteur pour les industriels en développement et poserait des problèmes de flux routiers au regard des activités pressenties.
- Que plus de 215 ha ont été cédés sur le territoire de la CAC depuis 2002,
- ...

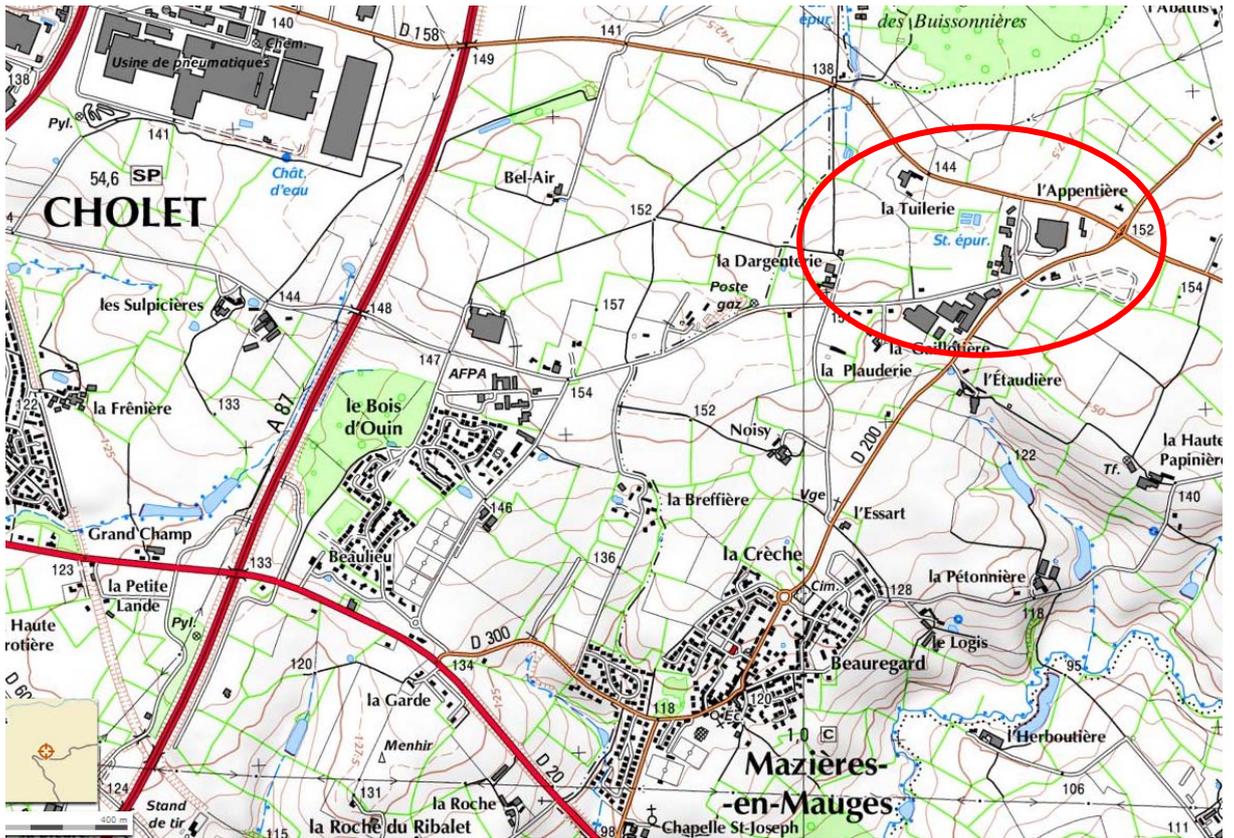
La zone de l'Appentière, située sur Mazières en Mauges, fait partie de l'une des zones économiques du territoire communautaire à développer d'ici 2019. Dans le Scot de 2008, elle était identifiée comme une zone à développer.

La zone de l'Appentière :

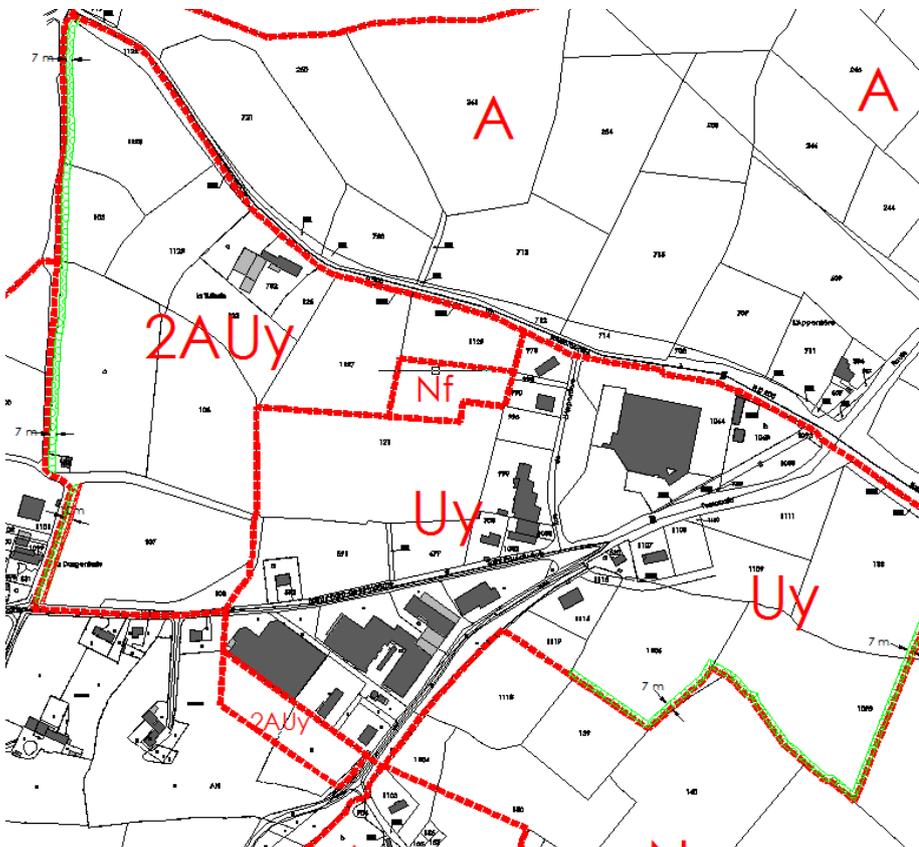
La zone économique de l'Appentière, constitue un vaste site d'activités en partie occupé. Il est situé au Nord du bourg de Mazières en Mauges en limite de Cholet. Il accueille actuellement 15 entreprises et offre 240 emplois.

Cette zone à la fois industrielle et artisanale, dispose encore d'un potentiel foncier cessible (12 ha), organisé sous forme de lots de petites tailles ou de tailles moyennes (en partie Ouest et Est des activités en place (voir photo aérienne ci après). Les parties aménagées proposent des lots autour de 3000m² et s'adressent plus à de petites ou moyennes unités de production qu'à de très grandes activités voulant se déployer sur 5 ha et plus.

La zone dans sa globalité (équipée et en devenir) est de maîtrise foncière communautaire.



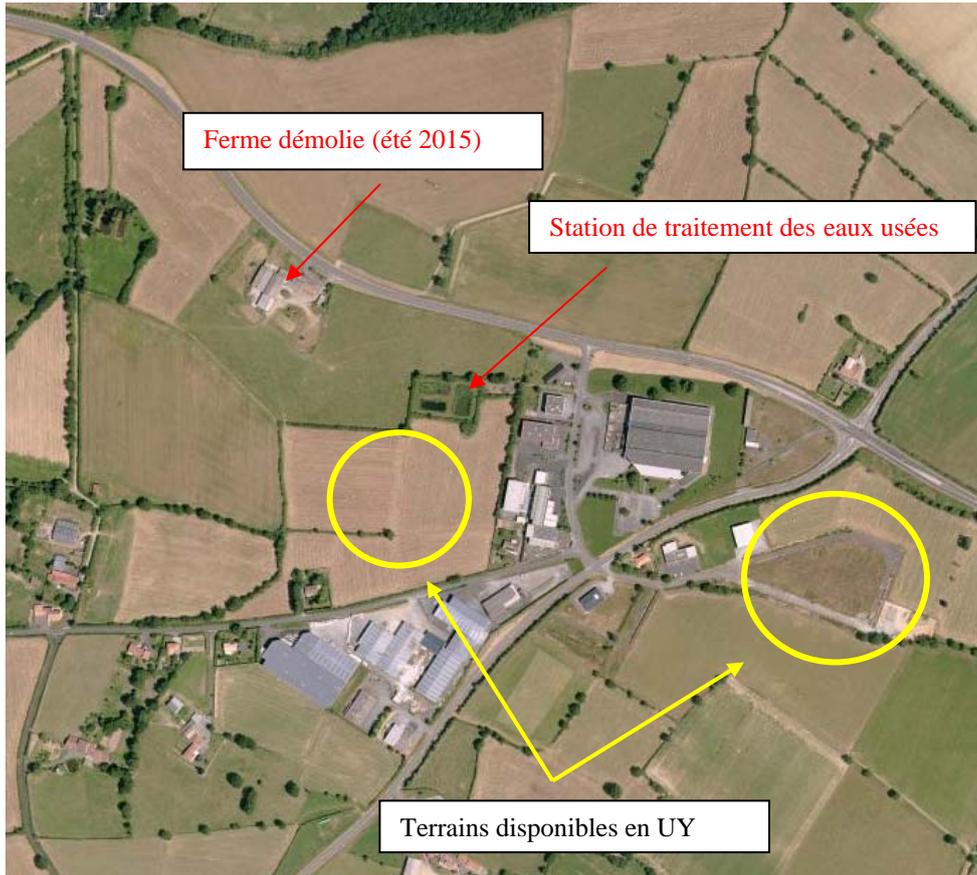
Zone économique de l'Appentière (fond IGN et extrait du PLU)



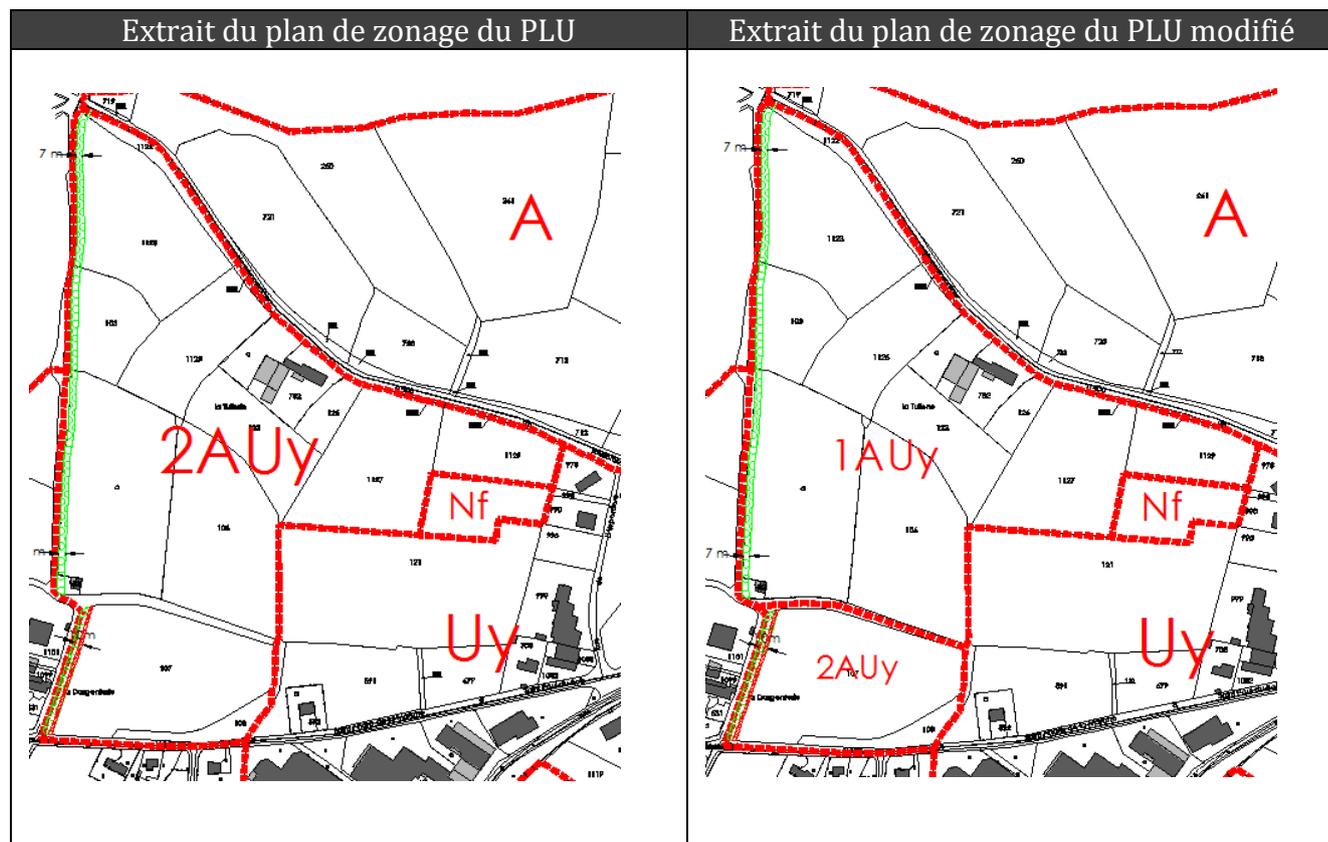
Une partie du site de l'Appentière est classée en zone UY dans le PLU en vigueur (à vocation économique). L'autre partie, la plus à l'Ouest était classée en zone 2 AUy, réservée au développement économique à moyen et long termes.

Au cœur de la zone, on retrouve également une zone Nf correspondant à un système épuratoire (lagunage) amené à être démantelé prochainement.

Sur le site prévu pour l'extension, on peut encore voir sur la photo aérienne une ancienne ferme qui a été démolie courant de l'été 2015



Zone économique de l'Appentière – Terrains disponibles actuellement – (Orthophotos)

L'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la zone de l'Appentière :

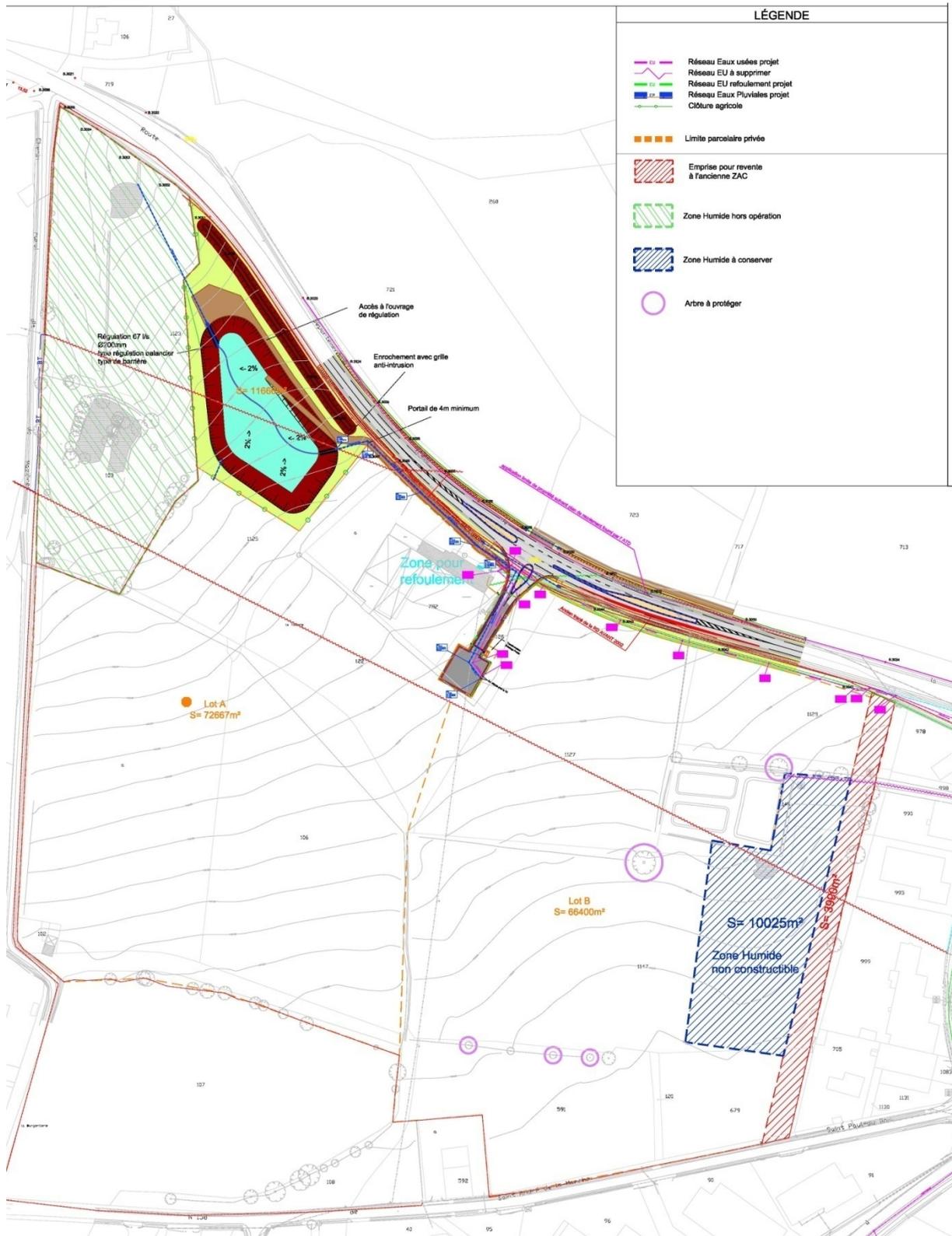
En réponse à des demandes d'industriels pour des grands lots (6/8 ha), il est convenu d'ouvrir une grande partie de la zone 2AUy à l'urbanisation (soit 13,35 ha à reclasser en 1AUy). La partie Sud du site, dans la mesure où elle se trouve déconnectée de l'emprise général de la zone (ceinture bocagère), mais également parce que son étendue n'est pas indispensable à la mise en place des deux grands lots programmés, restera en zone 2AUy (environ 3 ha).

Le projet d'aménagement (voir plan d'aménagement ci après) :

Il consiste en la création d'un ou deux grands lots (de 6 à 8 ha), desservis à partir de la départementale (au Nord) par une voie courte se terminant par une placette de retournement. En accord avec le Conseil Général, il a été convenu d'aménager et de sécuriser l'accès au site à partir de la départementale au Nord, avec notamment la mise en place d'un tourne à gauche.

L'un des lots, le plus à l'Est, permettra d'occuper la partie non commercialisée de la zone UY.

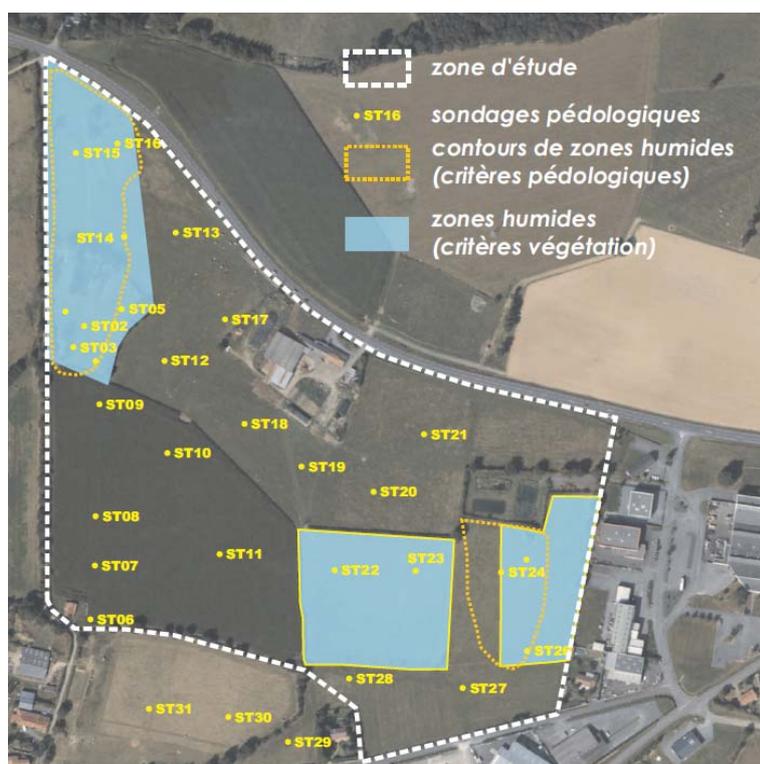
Au Nord Ouest de la zone, sera mis en place un équipement de régulation des eaux pluviales avec une configuration correspondant à l'étendue du site.



Esquisse d'aménagement de l'extension de la zone économique de l'Appentière (Source CAC).

En complément de cette esquisse d'aménagement, ont également été réalisés une étude d'impacts par « Pierre et Eaux en début 2015 » et un « Dossier de demande d'autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement » 2014 - SAGE Environnement.

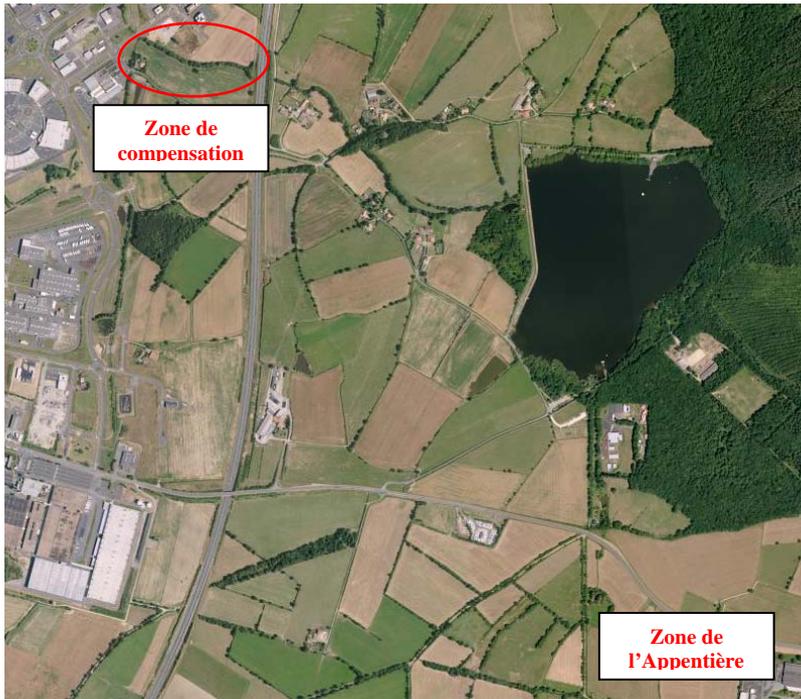
Les investigations réalisées ont mis en évidence des zones humides sur une partie de la zone à ouvrir à l'urbanisation (voir carte ci après).



Source : SAGE/CPIE Carrefour des Mauges

Ces dernières études ont conduit aux choix suivants dans le cadre du développement du site économique :

- Exclusion de l'opération d'aménagement des 2,29 ha de zones humides au Nord Ouest du site,
- Maintien et préservation de la zone humide en partie Est du site (en bleu),
- Compensation, pour la zone humide supprimée au centre de l'opération, sur le ruisseau de l'étang des Noues par un remodelage de ce dernier en limite de la zone d'activités de l'Ecuyère à Cholet (voir projet : étude SAGE environnement 2014). Le site se trouve au Nord Ouest de la zone de l'Appentière, à 2,4 km à vol d'oiseau environ de cette dernière.



Concernant les incidences du projet sur l'environnement au sens large, il convient de se référer à l'étude d'impacts réalisée en 2015, laquelle peut difficilement être résumée en quelques lignes. Notons cependant que le site n'est pas concerné par une zone natura 2000, ni par des ZNIEFF, qu'il n'est pas concerné par un environnement urbain dense à vocation d'habitat, qu'il se trouve sur un axe menant aux sites économiques de Cholet. En partie Ouest du site, la réalisation d'une haie de hauts jets (voir PLU) est censée assurer la fonctionnalité de continuité écologique.



Extrait de l'étude SAGE environnement 2014 (le site prévu pour la compensation des zones humides)

La gestion des eaux usées sera assurée par un réseau d'assainissement collectif raccordé sur celui existant déjà au niveau de la zone économique de l'Appentière. Les eaux usées seront par la suite acheminées vers la station d'épuration des 5 ponts à Cholet dont la capacité épuratoire s'élève à 150 000 Equivalents Habitants (station étant actuellement à 50/60% de sa capacité totale).

La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone 2AUy de l'Appentière (voir pièce 5 du présent dossier de modification) :

Bien que la maîtrise foncière soit publique, il apparaissait nécessaire de confirmer au travers d'OAP les principes généraux du projet (accessibilité, desserte, gestion des eaux pluviales, ...). Ces dernières permettent également de confirmer un certain état d'avancement du projet, même si pour des raisons de confidentialité, les projets des industriels intéressés par la zone n'ont pu être développés dans le présent dossier.

2 - Les modifications réglementaires

2.1 Les modifications issues des nouvelles réglementations et de l'évolution de la codification dans le code de l'urbanisme :

Dans les dispositions générales, article 2, mais également à l'article 3 des mêmes dispositions, des rappels à certains articles du code de l'urbanisme étaient proposés ainsi que des éléments relatifs à d'autres législations en lien avec l'occupation du sol. Certains articles cités n'existent plus, d'autres ont été renumérotés, ...

Ces éléments n'étant plus en cohérence avec la réglementation actuelle, il est donc convenu de les supprimer. On notera que les dispositions générales dans un règlement de PLU ne constituent pas un volet obligatoire. Par ailleurs, leur suppression permet d'éviter d'avoir des dispositions non à jour lorsque la codification évolue.

L'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme étant remplacé par l'article L.123.1.5.III.2^{ème} alinéa, la modification est apportée dans le règlement où il y a lieu (article 2 zone UY, ...). Cette adaptation a permis de constater dans le règlement de la zone 1AUBZ, qu'un chemin creux était à préserver au titre de l'article L.123.1.5.7^{ème} alinéa et identifié au document graphique. Hors sur ce dernier il n'existe pas, la disposition est donc supprimée.

2.2 Les modifications permettant de corriger une erreur matérielle :

Au niveau de l'article UE 1, un renvoi était effectué à l'article UC2, or il s'agit de l'article UE2, l'erreur est donc rectifiée – voir ci après extrait de l'article 1 de la zone UE.

« Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UGE 2. »

2.3 Les modifications permettant une meilleure lisibilité du règlement :

La suppression des rappels dans les articles 2 de toutes les zones :

Au niveau des articles 2 de l'ensemble des zones, des rappels réglementaires étaient proposés sur les périmètres archéologiques, sur le fait que les clôtures étaient soumises à déclaration, sur la soumission des installations et travaux divers à autorisation préalable, sur l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.... Ces dispositions, constituant des rappels à la réglementation nuisent à la lisibilité des occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à des conditions particulières. Il est donc convenu de les supprimer.

Dans les zones agricoles et naturelles, aux articles 2, étaient précisées des dispositions relatives au changement de destination et aux extensions. Le manque de lisibilité de certaines dispositions, les redondances notamment ont conduit à reformuler les alinéas afin de mieux traduire les intentions politiques de la collectivité.

2.4 Les modifications visant une certaine cohérence réglementaire et l'amélioration de l'instruction du droit des sols :

Dans les zones UA et UB, étaient interdits les affouillements et exhaussements de sol d'une surface de plus 100 m² et d'une hauteur ou profondeur dépassant les 2 m. Cette disposition apparaît en inadéquation avec les zones concernées (zones d'habitat denses avec peu de possibilités pour réaliser des plans d'eaux). La disposition est donc supprimée.

Egalement il est prévu, dans la zone d'équipements publics de supprimer la disposition qui vise à soumettre au permis de démolir les constructions.

La disposition n'apparaît pas adaptée au contexte de la zone de maîtrise foncière communale et accueillant principalement des équipements publics contemporains.

Concernant les règles de hauteur, la notion de sommet de l'acrotère a été ajoutée aux articles 10 des zones N, A, 1 AUBZ, UY, UB et UA, afin de confirmer le souhait de la collectivité d'autoriser les toitures terrasses. Il a été également convenu d'harmoniser quelque peu les règles de hauteur relatives aux habitations (zones UA, UB, 1AUBZ, A et N) et de donner plus de cohérence à la valeur proposée.

Ainsi en zone UA (centre ancien avec un bâti dense et des constructions de plus grande hauteur), la règle porte la hauteur de 8 à 9m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, correspondant ainsi plus clairement à du RC + 2. En zone A et N, la règle de hauteur est ramenée de 7 à 6m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère pour clairement traduire la volonté de n'autoriser que du RC + 1. Concernant la zone 1AUBZ, devant devenir UB, les règles de hauteur imposées à l'article 10 de cette dernière sont harmonisées avec celles appliquées en zone UB (6 m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère). La hauteur des annexes séparées n'étant pas réglementée en zone UB, il est convenu également pour des questions d'harmonisation de ne pas la réglementer en zone 1AUBZ.

On notera que l'harmonisation des dispositions réglementaires et leur continuité sur certaines zones relativement proches permet une meilleure appropriation de la part des porteurs de projet.

Au niveau des hauteurs, il est également convenu dans les zones concernées (UA, UB, 1AUBZ, N) de supprimer l'alinéa suivant :

« Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus ».

Cette disposition est peu adaptée au contexte communal (au niveau des pentes de rues et des largeurs de façades très importantes). Il est donc convenu de la supprimer et de faciliter ainsi l'instruction du droit des sols.

En zone A, la hauteur des bâtiments agricoles n'est également plus réglementée dans la mesure où elle nuisait à l'implantation d'installations de grande taille nécessaires au fonctionnement de la zone. L'accompagnement de l'insertion des bâtiments agricoles apparaît plus pertinent qu'une règle stricte.

Dans les articles 3 relatifs au accès (zones UA, UB, UE, UY, 1AUBZ, A et N) le premier alinéa fait un renvoi à du droit privé (servitude de passage, ...) et non du droit de l'urbanisme. Par ailleurs, lors de l'instruction du droit des sols, les services concernés ne peuvent exiger les servitudes privées. L'alinéa est donc supprimé.

2.5 Les modifications permettant d'optimiser l'espace en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et la loi ALUR :

Afin de garantir une meilleure optimisation de l'espace, une réflexion a été menée sur les articles 6, 7, 8 et 9 des différentes zones.

Dans, les zones à dominante d'habitat existantes et en cours d'urbanisation (UA, UB, 1 AUBZ), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques mais également par rapport aux limites séparatives sont ramenées à 0 ou 1 m minimum. Cette évolution, va favoriser une certaine optimisation de l'espace (densification de certains terrains restés non urbanisés, augmentation indirecte du nombre de divisions foncières, ...) et donc aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels. Ces choix favorisent également une meilleure lisibilité du règlement et en favorise une meilleure mise en application.

En zones naturelles, agricoles, à vocation économique ou d'équipements, les dispositions liées aux articles 6 et 7 restent inchangées, considérant que la volumétrie et la taille en général des installations autorisées, ou la destination en elle-même de la zone (agriculture, ...), conduisent naturellement ou nécessitent un certain recul et une certaine aération de l'espace bâti.

Les dispositions des articles 8 des différentes zones (UA, UB, UE UY, 1AUBZ, A et N), sont également supprimées et remplacées par la mention « non réglementé ». L'objectif d'optimisation de l'espace est également ici recherché.

Dans le règlement en vigueur, subsistait également des emprises au sol (article 9) à ne pas dépasser dans les zones UB (à dominante d'habitat), UY (à vocation d'activités). Ces dispositions allant à l'encontre d'une gestion économe de l'espace seront donc supprimées. La mention « Non règlementé » y est substituée.

2.6 Les modifications permettant de se mettre en compatibilité avec la loi ALUR :

Certains article 5 étaient réglementés (zones UY, A et N). La Loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'exiger des tailles minimales, les dispositions sont supprimées et remplacées par la mention « Non réglementé ».

2.7 Les modifications des articles 11 des différentes zones :

Il est proposé de reprendre intégralement les articles 11 pour de multiples raisons et notamment :

- La nécessité de s'ouvrir à une architecture durable (allant notamment vers une meilleure gestion de notre consommation énergétique, vers une meilleure régulation de nos eaux pluviales, ...) – nota par exemple, le fait d'imposer des pentes de toits rend impossible la mise en place de toitures terrasses végétalisées pouvant participer à la régulation des eaux pluviales,
- La nécessité de s'ouvrir à une architecture contemporaine,

- La nécessité de supprimer les dispositions qui sont de l'ordre du conseil, ou difficile à mettre en application (à titre d'exemple lorsqu'il est exigé une harmonie, lorsqu'il convient de s'adapter au paysage ou au bâti environnant – voir ci après quelques exemples),

« Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie »

« Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades »

« Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal »

« Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage »

(Exemples de dispositions retrouvées en zones UB et A)

- La nécessité de réaliser une certaine continuité réglementaire d'une zone à l'autre en tenant des spécificités d'occupations et d'utilisations du sol offertes dans chaque zone.
- La nécessité de proposer des dispositions dont l'application est aisée, par exemple :

« L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit »,

« Les châssis de toits doivent être encastrés ».

- La nécessité de tendre vers un urbanisme de projet, plus dans la continuité des lois récentes, plutôt qu'un urbanisme réglementaire ne garantissant pas systématiquement la mise en place de constructions et installations intégrées, économes, durables.

Au niveau des clôtures, dans les différentes zones il est proposé de reformuler les articles afin de ne plus imposer de modèles mais plutôt d'interdire ce que la collectivité ne souhaite pas voir mis en place (par exemple, les toiles, murs non enduits, ...).

Il est convenu de maintenir une disposition relative à la hauteur en limites séparatives et sur le domaine public afin d'éviter la création d'écrans de grande dimension.

Seules certaines dispositions ont été maintenues et reformulées dans l'esprit de départ du dossier pour la ZAC du Pré de l'île :

« Les clôtures autorisées en limite des espaces piétonniers et espaces verts seront :

- en limite ~~des espaces piétonniers et espaces verts des voies et du domaine public~~ composées ~~de haies éventuellement doublées~~ d'un grillage ~~doublé d'une haie~~ coté privatif »

2.8 La création d'un règlement pour la zone 1AUy :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'Appentière a conduit à la création d'une zone 1AUy n'existant pas dans le document de PLU. Il a donc été nécessaire de mettre en place des dispositions réglementaires correspondantes à la destination de cette dernière. Ce dernier règlement est formulé dans un esprit de continuité avec celui appliqué dans les zones d'activités existantes «UY». Dans cette zone, la notion de logements va faire clairement référence à la volonté de n'autoriser que le logement de fonction et non un logement d'agrément (surface limitée, intégration au volume de l'activité, ...).

Les autres modifications du règlement :

Dans les zones d'équipements (UE), les possibilités d'extensions des habitations ont été limitées à 30 m² d'emprise au sol, considérant que la vocation première de la zone n'est pas le développement de l'habitat. Avant la modification les extensions n'étaient pas limitées en surface.

En zone A :

- l'alinéa suivant est supprimé. Il n'est pas utile considérant que la zone est dédiée à l'agriculture,
« La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments liés à l'agriculture. »
- les annexes non limitées en terme de superficie ont été ramenées à 50 m² maximum d'emprise au sol afin d'éviter le mitage d'une zone destinée à être préservée en raison de sa valeur productive notamment. Il en est de même des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole limités maintenant à 25 m². L'alinéa général relatif aux abris pour animaux est également reformulé pour le rendre plus explicite. La disposition relative aux abris pour animaux, en zone N, est harmonisée avec cette dernière.

Dans les articles 12 relatifs au stationnement, il est proposé d'harmoniser les dispositions d'une zone à l'autre et demander à ce que :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. »

Les normes par types d'établissement, par types de construction, ..., pourront être fournies à titre informel dans un autre document que le règlement. Elles n'apparaîtront plus dans ce dernier. Ainsi, si elles changent ou sont réglementées différemment, le règlement du PLU restera à jour.

A titre d'exemple il est fait référence pour les commerces et services à un nombre de places par tranche de m² de SHON, hors la SHON n'existe plus.

Au niveau du stationnement, seule la disposition relative au nombre de places extérieures par logement a été maintenue dans les zones UB et 1AUBZ.

Enfin, les articles 13 des différentes zones le nécessitant ont été adaptés. Les obligations relatives aux citernes de gaz sont levées dans la mesure où la commune est desservie par le gaz de ville. Les dispositions n'ayant pas produit d'effets positifs ou encore parfois peu évidentes à faire appliquer, ont également été levées. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

« Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.
Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran
... »

En conclusion, suite à la notification du dossier aux personnes publiques associées et consultées, mais également au passage du dossier en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, des petits additifs et modifications complémentaires ont été portés au dossier et notamment :

- la taille des annexes en zones A et N a été ramenée à 40 m² et une distance par rapport à l'habitation a été introduite (30 m maximum),
- les possibilités d'évolution du bâti en zones A et N, non lié à l'agriculture ont été limitées aux habitations,
- Les changements de destination autorisés pour les tiers en zone N ont été supprimés,
- Une annexe sur les risques a été créée,
- Des compléments ont été apportés aux OAP, rapport de présentation,
-